

84

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARCEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

suscrita con el señor Javier Alexis Rodríguez Duran el 6 de agosto de 2008, aclarándose en dicha escritura que el inmueble se entrega en obra negra; posteriormente el propietario vende el apartamento al señor Alixandro López Díaz mediante escritura No. 2589 del 25 de agosto de 2009. Además, agrega que en el folio de matrícula inmobiliaria se observa que el inmueble se encuentra hipotecado a la Electrificadora de Santander S.A.

De lo anterior considera el accionado que no tiene ningún vínculo con el demandante, pues nunca suscribió una promesa de compra venta con él. Además, si el bien inmueble se encuentra hipotecado esto quiere decir que paso por avalúos y aprobaciones para que la empresa prestadora de servicios públicos lo encontrara apto para hipotecarlo.

Agrega frente al tema de caducidad que, el apartamento fue entregado el 6 de agosto de 2008 al señor Javier Alexis Rodríguez y la demanda fue notificada el 19 de agosto de 2011, por lo cual el término de dos años contados a partir de la presunta configuración del hecho dañino se encuentra más que vencido.

- **"ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL DEMANDANTE EDGAR VELAZCO FONTECHA, identificado con la cédula No. 91.229.635, inmueble de la calle 35 bis No. 18ª – 09, apto 403, torre 1 y además PLEITO PENDIENTE ENTRE PARTES"**: Manifiesta que con el demandante mencionado se tiene suscrita una promesa de venta de fecha 22 de febrero de 2009 sobre el inmueble ubicado en la calle 35 BIS No. 18ª – 09 apto 403 torre 1, sin embargo, no se ha suscrito la escritura pública de compra venta por lo que el señor Edgar Velazco Fontecha no es titular del derecho de dominio.

Agrega frente al tema de pleito pendiente que, el inmueble en donde reside el accionante se encuentra en mora de unos pagos, por lo cual se encuentra pendiente de adelantar proceso judicial para la resolución de la promesa de venta celebrada.

- **"ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA DEMANDANTE ADRIANA PIMIENTO, identificada con la cédula No. 63.357.992, inmueble de la calle 35 bis No. 18ª – 09, apto 203, torre 2"**: Indica que no existe ningún contrato con la señora Adriana Pimiento por el apartamento 203 torre 2, pues la misma fue suscrita con el señor Juan Francisco Rodríguez Ardila el 23 de marzo de 2007. Agrega que con la demanda se aportó una promesa de compraventa por el inmueble celebrada por la demandante y un señor Fredy Parra Forero, sin embargo, ese señor no tiene calidad alguna para actuar como vendedor del apartamento pues no ostenta la calidad de propietario.

Aclara que, al momento de protocolizarse la escritura pública, se colocará como anotación que el inmueble se entrega en obra negra, tal y como se a realizado en los demás inmuebles.

- **"ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL DEMANDANTE JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, identificado con la cédula No. 13.513.903, inmueble de la calle 35 bis No. 18ª – 09, apto 403, torre 3"**: Sostiene que el señor José Alejandro Rueda se menciona como afectado por daños presentados en el apartamento 403 de Torre 3, sin embargo, en el certificado de tradición y libertad se registra que es propietario del inmueble 402 de la torre 3. Por lo cual el accionante no es titular de dominio.

- **"CADUCIDAD DE LA ACCION POR HABER TRANSCURRIDO MÁS DE DOS AÑOS DESDE EL ACTO QUE SE DICE ACUSADO EL DAÑO"**: Los demandantes indican como acción vulneradora la actividad como constructor del demandado, la cual cesó el día en la que se hizo cada una de las entregas de los inmuebles, por lo cual a partir de esa fecha contaban con dos años para interponer la acción. Sin embargo, para los siguientes casos, el momento de notificarse la demanda al demandado el 19 de agosto de 2011, ya había transcurrido el término referido:

- **Apto 202 Torre 1, Marcela Ramírez**: Escritura Pública 859 se firmó el 23 de julio de 2009 y el Acta de entrega se firmó el 27 de julio de 2009.
- **Apto 204 Torre 1, Orfenia Ruiz**: Escritura Pública 756 se firmó el 2 de julio de 2008 y el Acta de entrega se firmó el 20 de noviembre de 2008.
- **Apto 404 Torre 1, Nathalia Cardona**: Escritura Pública 847 se firmó el 17 de julio de 2008 y el Acta de entrega se firmó el 28 de diciembre de 2008.

RADICADO: 580013331 011 2011 00139 00
ACCION: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

- Apto 301 Torre 3, **Ingrid García Gutiérrez**: Escritura Pública 904 se firmó el 23 de octubre de 2008 y el Acta se entrega de firmó el 11 de noviembre de 2008.
 - Apto 102 Torre 2, **Alicia Aguilar**: Escritura Pública 756 se firmó el 3 de agosto de 2009 y el Acta de entrega se firmó el 3 de agosto de 2009.
 - Apto 204 Torre 2, **Darlyn José García**: Escritura Pública 819 se firmó el 15 de julio de 2009 y el Acta de entrega se firmó el 15 de julio 2009.
 - Apto 301 Torre 2, **Argemiro Moncada**: Escritura Pública 678 se firmó el 9 de junio de 2009 y el Acta de entrega se firmó el 12 de junio de 2009.
 - Apto 403 Torre 2, **Lucero Rodríguez**: Escritura Pública 690 se firmó el 12 de junio de 2009 y el Acta de entrega se firmó el 12 de junio de 2009
 - Apto 202 Torre 3, **Rosa Rodríguez**: Escritura Pública 47 se firmó el 20 de enero de 2009 y ese día se entregó el inmueble.
 - Apto 202 Torre 3, **Nelcy Alarcón**: Escritura Pública 967 se firmó el 13 de agosto de 2008 y ese día se entregó el inmueble.
- **"FALTA DE TITULADURA DE LA DEMANDA POR FALTA DE NUMERO MINIMO DE ACCIONANTES"**: Indica que aplicando las excepciones anteriores no se tiene el número mínimo de accionantes legalmente requeridos en la ley (20), para integrar válidamente el grupo de ciudadanos.
- **"INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE"**: Manifiesta que frente a las pretensiones relacionadas con las zonas comunes, los demandantes no tiene debida representación pues es el administrador como representante legal de copropiedad el que tiene dicha facultad.
- **"FALTA DE COMPETENCIA"**: Considera que el Juez Administrativo no es el facultado para resolver las controversias relacionadas con el enriquecimiento sin causa, los manejos de los dineros de la administración, la declaratoria del incumplimiento de promesas de compra venta o la devolución de dineros.
- **"INEXISTENCIA DE LOS DAÑOS CONSTRUCTIVOS QUE SE AFIRMA APRESENTAN LOS INMUEBLES YA QUE FUERON ACEPTADOS COMO GARANTÍA HIPOTECARIA POR EL SISTEMA FINANCIERO COLOMBIANO"**: Expone que los demandantes manifiestan una serie de inconvenientes con la construcción de las unidades de vivienda, sin embargo, varios inmuebles fueron aceptadas por entidades del sistema financiero como garantía hipotecaria de crédito, es decir que las viviendas aprobaron todos los requisitos exigidos, avalúos y estudios para ser garante de su obligación.
- **"LEGALMENTE EL CONSTRUCTOR YA TIENE EL RECIBO DEL PROYECTO POR PARTE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE GIRÓN"**: Manifiesta que por Acta de recibo de obra de fecha 7 de junio de 2011 la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón hace recibo del proyecto que incluye 88 viviendas de interés social, 19 parqueaderos y 7 locales comerciales.

III. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN (fol. 1087)

Una vez conformada en debida forma la parte pasiva de la presente acción, el día 4 de abril de 2013 se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la cual fue declarada FALLIDA teniendo en cuenta que no se hicieron presente los delegados de las partes demandadas y en consecuencia no existió formula de arreglo.

IV. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.1. MUNICIPIO DE GIRÓN

Dentro del termino otorgado por el Juzgado el ente territorial guardó silencio.

4.2. ÁLVARO AUGUSTO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la Constructora AMEN

Dentro del término otorgado por el Juzgado el accionado no presentó alegatos de conclusión.

25

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

4.3. PARTES DEMANDANTE

No presentaron alegatos de conclusión dentro del término otorgado por el Juzgado.

4.4. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO

La Representante del Ministerio Público delegada ante este despacho se abstuvo de rendir concepto de fondo.

V. CONSIDERACIONES.

5.1. De la competencia

La competencia para conocer del presente asunto recae en este Despacho, en orden a lo dispuesto en los artículos 51 de la Ley 472 de 1998 y 134 B del Código contencioso Administrativo.

5.2. De las excepciones Propuestas

- CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

La apoderada del señor Álvaro Mendoza Tarazona en el escrito de contestación de la demanda propuso la excepción de caducidad de la acción frente a los señores "Marcela Ramírez, Orfenia Ruiz, Nathalia Cardona, Ingrid García Gutiérrez, Alicia Aguilar, Darlyn José García, Argemiro Moncada, Lucero Rodríguez, Rosa Rodríguez y Rosa Rodríguez", teniendo en cuenta que los dos años para interponer la acción contados de desde la entrega del inmueble se encuentran vencidos.

Sobre lo anterior se resalta que la excepción de caducidad ya fue estudiada en primera instancia mediante providencia de fecha 28 de noviembre de 2014 (fol. 1095 – 1101), dentro de la cual se decidió declarar la caducidad de la acción respecto de las señoras Nathalia Cardona y Ofenia Ruiz Ferreira teniendo en cuenta la fecha de entrega del bien inmueble, y como consecuencia se rechazó la demanda pues no se cumplía el requisito del número mínimo de 20 personas en la acción.

No obstante, la decisión fue objeto de recurso de apelación el cual fue resuelto por el Tribunal Administrativo de Santander en Descongestión con providencia del 29 de septiembre de 2015, dentro del cual se dispuso declarar la nulidad de todo lo actuado a partir de la sentencia anticipada de fecha 28 de noviembre de 2014, al considerar que el presente caso no se configura el fenómeno de la caducidad, bajo el siguiente argumento:

"Contextualizando la situación al caso materia de análisis se observa que la presente acción fue promovida, no con miras a obtener la reparación de los perjuicios acaecidos por las deficiencias encontradas en la construcción de los inmuebles que forman parte del conjunto residencial CORTE REAL I del municipio de Girón – pues esta circunstancia se convierte en su causa común- sino por los daños que tales deficiencias ocasionaron a los inmuebles de propiedad de los demandantes, por lo cual, es claro que el término de caducidad de la acción debe iniciar desde el momento en que el deterioro de las viviendas se hizo evidente para cada uno de los demandantes en forma particular, o lo que es igual, desde que los afectados – de manera individual – conocieron de esta situación."

En tal sentido, al encontrarse la anterior decisión ejecutoriada el Juzgado se acoge a los argumentos expuesto por el superior jerárquico, y concluye que la presente acción no se encuentra caducada.

RATIFICADO: 680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

INEPTITUD DE LA DEMANDA

Considerando la parte demandada, que la presente demanda se torna inepta teniendo en cuenta que con la prosperidad de las excepciones de caducidad y de ilegítimada en la causa por activa de alguno de los demandantes, no se cumple con el requisito establecido en el artículo 48 de la Ley 472 de 1998, respecto que el grupo de afectados debe estar integrado al menos por veinte (20) personas.

Sin embargo, teniendo en cuenta lo resuelto en la anterior excepción, es más que claro que el requisito del número mínimo de demandantes sí se cumple, pues en la actualidad siguen obrando dentro del expediente veintiún (21) personas que persiguen el resarcimiento de los perjuicios ocasionados. En consecuencia, no son de recibo los argumentos expuestos por el señor Álvaro Mendoza Tarazona en su escrito de demanda respecto a la ineptitud de la demanda.

FALTA DE COMPETENCIA

Expone que los demandantes persiguen el resarcimiento de perjuicios derivados de la construcción del conjunto residencial Corte Real I, sin embargo, existe otros hechos y pretensiones sobre los cuales el Juez Administrativo carece de competencia, tales como el enriquecimiento sin causa, los manejos de los dineros de la administración, la declaratoria del incumplimiento de promesas de compra venta o la devolución de dineros.

Encuentra el Juzgado que dicha excepción no tiene carácter de prosperidad, teniendo en cuenta que a la jurisdicción de lo contencioso administrativo le corresponde el conocimiento de las acciones de grupo originadas en la actividad de las entidades públicas en virtud de lo establecido, en el artículo 50 de la Ley 472 de 1998. Por lo cual, al encontrarse la presente acción de grupo dirigida contra el Municipio de Girón por su presunta omisión y vigilancia de las licencias de construcción otorgadas a la Constructora AMEN, este despacho es competente para resolver la controversia. Se advierte que frente a las pretensiones relacionadas con desviación de dineros e enriquecimiento sin causa, se resolverá junto con el fondo del asunto.

ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA

Frente a la excepción formulada por el señor ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en su calidad de representante legal de la Constructora A.MEN, ha de señalarse que la misma será resuelta conjuntamente con el problema jurídico de la presente acción, considerando que es un presupuesto procesal de sentencia favorable, que no ostenta la naturaleza de excepción de mérito y se decidirá una vez analizada la calidad de los accionados y su responsabilidad frente a las presuntas vulneraciones a los derechos e intereses colectivos referidas en el escrito de demanda.

Sobre el particular ha considerado el H. Consejo de Estado, que:

La legitimación de hecho en la causa es entendida como la relación procesal que se establece entre el demandante y el demandado por intermedio de la pretensión procesal; es decir, es una relación jurídica nacida de la atribución de una conducta, en la demanda, y de la notificación de ésta al demandado. Quien cita a otro y le endilga la conducta, actuación u omisión, causante de la demanda está legitimado de hecho por activa y aquél a quien se cita y se le atribuye la acción u omisión resulta legitimado de hecho y por pasiva, después de la notificación del auto admisorio de la demanda. La legitimación material en la causa alude, por regla general, a la participación real de las personas en el hecho origen de la formulación de la demanda, independientemente de que dichas personas no hayan demandado o que hayan sido demandadas. La falta de legitimación material en la causa, por

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
 ACCIÓN: GRUPO
 DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
 DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

activa o por pasiva, no enerva la pretensión procesal en su contenido, como si lo hace una excepción de fondo¹.

- DE LAS DEMAS EXCEPCIONES

Ahora, respecto de las excepciones denominadas, "ILEGITIMIDAD DE LA ACCIÓN POPULAR", "INDEBIDA PRESENTACIÓN DE LOS DEMANDANTES", "INEXISTENCIA DE LOS DAÑOS CONSTRUCTIVOS QUE SE AFIRMAN PRESENTAN LOS INMUEBLES YA QUE FUERON ACEPTADOS COMO GARANTÍA HIPOTECARIA POR EL SISTEMA FINANCIERO COLOMBIANO" y "LEGALMENTE EL CONSTRUCTOR YA TIENE EL RECIBO DEL PROYECTO POR PARTE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE GIRÓN", propuestas por las entidades accionadas, se precisa desde ya que éstas serán resueltas conjuntamente al dilucidar el problema jurídico planteado por los extremos de la *litis*, toda vez que los argumentos sobre los cuales se estructuran constituyen verdaderos medios de defensa que desconocen los elementos de derecho en que se basa la demanda, sin ostentar la naturaleza de excepciones de mérito, entendidas como la formulación de hechos nuevos o distintos que de una u otra forma ataquen la pretensión.

5.3. El problema jurídico

Dentro de la presente acción de grupo el problema jurídico se circunscribe a determinar lo siguiente:

Si en el caso sub lite se configuran los elementos de responsabilidad para determinar si el MUNICIPIO DE GIRÓN – SECRETARIA DE PLANEACIÓN y del señor ÁLVARO AUGUSTO MENDOZA TARAZONA son administrativamente responsables por los perjuicios materiales causados a los señores SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ, con ocasión a las múltiples irregularidades e inconsistencias presentadas en los inmuebles de su propiedad y las zonas comunes ubicados en el Conjunto Residencial Corte Real I del municipio de Girón?

De esta manera, para desatar la controversia planteada, el Juzgado procederá a estudiar, de acuerdo con las pruebas obrantes en el proceso, si en el presente caso se estructuran los elementos que permiten declarar la responsabilidad del Estado, con el fin de establecer si las inconsistencias de la construcción constituyen un daño antijurídico imputable al ente territorial y la Constructora demandados. Finalmente, de encontrarse probados los elementos estructurales del juicio de responsabilidad, se procederá a determinar y fijar el monto de la reparación de perjuicios.

TESIS: SI

5.4. Marco Normativo y Jurisprudencial

Naturaleza y Características de la Acción de Grupo

La constitución Política en sus artículos 88 y 89 consagró las acciones colectivas, delegando al Legislador la facultad para regular las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos y las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, si perjuicio de las correspondientes acciones particulares.

¹ Ver expedientes No. 12536 del 19 de agosto de 1999; 10171 del 15 de junio de 2000 y 10973 del 20 de noviembre de 2001.

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00
GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ,
ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA,
INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN
ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO
MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN
PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO
RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de
representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

DEMANDADOS:

La acción de grupo reglamentada en el artículo 3 de la Ley 472 de 1998, tiene su origen 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 no obstante de tratarse de intereses comunes, se puede individualizar en relación con el daño cuya indemnización se persigue. Tiene como finalidad buscar resarcir el perjuicio ocasionado a un número plural de personas o a un grupo, en cuento todas ellas de manera individual y colectiva al mismo tiempo, resultaron afectadas por un daño originado en circunstancias comunes, lo que justifica un trato procesal unitario.

La acción de grupo contribuye a la realización del derecho de acceso a la administración de justicia y al 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 una de las finalidades de la acción de grupo es que se simplifique la administración de justicia y se conjuguen los esfuerzos individuales para solicitar la reparación de los daños por un evento lesivo.

La Corte Constitucional ha establecido en la sentencia C-215 de 1999 las generalidades de la acción de grupo, resaltando las siguientes características:

- No involucra derechos colectivos. El elemento común es la causa del daño y el interés cuya lesión debe ser reparada, que es lo que justifica a una actuación judicial conjunta de los afectados.
- En principio, por tratarse de intereses individuales privados o particulares, 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 si deben ser regulados de manera especial, con fundamento en la norma constitucional, atendiendo a las razones de economía procesal que inspiran su consagración en ese nivel.

Así las cosas, la acción de grupo se constituye en una acción indemnizatoria por cuanto tiene por objeto la reparación de daños ocasionados por una vulneración de derechos de carácter subjetivo susceptibles de valoración patrimonial; así mismo, es 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.

Además, dentro de la acción de grupo se discute la existencia de los **elementos que estructuran la responsabilidad**, esto es, la calidad que se predica de los miembros del grupo afectado y en cuya condición reclama indemnización; la existencia del daño; su antijuridicidad; su proveniencia de una causa común y su imputabilidad al demandado.

Ahora bien, el H. Consejo de Estado ha sido reiterativo al indicar que de conformidad con la normatividad especial que regula la acción de grupo, esto es, los artículos 3, 46 a 76 de la Ley 472 de 1998, para que dicha acción resulte procedente, es necesario que la parte demandante cumpla, entre otros, los siguientes **requisitos**:

- Que el grupo de afectados esté integrado al menos por veinte (20) personas
- Que cada una de los miembros del grupo haya sufrido un perjuicio individual
- Que la acción se ejerza únicamente con el propósito de obtener el reconocimiento y pago de los perjuicios ocasionados.
- Que se interponga dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante del mismo.
- Que la acción sea ejercida por conducto de abogado.

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00
GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDENA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, LIZIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.

DEMANDADOS:

MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA PARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

Sobre la competencia para conocer la acción de grupo el H. Consejo de Estado en sentencia del 18 de octubre de 2007² manifestó lo siguiente: *“Corresponde a la jurisdicción de lo contencioso administrativo el conocimiento de las acciones de grupo “originadas en la actividad de las entidades públicas”, en virtud de lo establecido, en el artículo 50 de la Ley 472 de 1998”.*

Elementos de responsabilidad del Estado

A partir de la expedición de la Constitución Política de 1991, para determinar la responsabilidad del Estado debe resolverse lo dispuesto en el artículo 90 de la misma, según el cual éste responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. Debe establecerse, entonces, en cada caso, si existen los elementos previstos en esta disposición para que surja la responsabilidad, esto es, el daño antijurídico y la imputabilidad jurídica del mismo Estado-Administración³.

Por daño antijurídico se entiende aquél que el afectado no está en obligación de soportar, y que puede provenir tanto de una causa lícita como de una causa ilícita, configurándose una responsabilidad objetiva o subjetiva según el caso. Asimismo, se requiere que el daño sea imputable al Estado, es decir, que se cause por acción, omisión o extralimitación de las funciones atribuidas a una autoridad pública. Además, debe quedar demostrada la existencia de un elemento de imputación que permita atribuir el daño al Estado, por la omisión en el cumplimiento de sus deberes constitucionales y legales⁴.

Asimismo, reitera la H. Corporación⁵, que frente a las circunstancias en cuya ocurrencia ha sido determinante la omisión, por parte de una autoridad pública, en el cumplimiento de las funciones que el ordenamiento jurídico le ha señalado que es necesario efectuar el contraste entre el contenido obligacional que, en abstracto, las normas pertinentes fijan para el órgano administrativo implicado, de un lado, y el grado de cumplimiento u observancia del mismo por parte de la autoridad demandada en el caso concreto, de otro. En este sentido, se ha sostenido que la falla de la administración, para que pueda considerarse entonces verdaderamente como causa del perjuicio y comprometa su responsabilidad, no puede ser entonces cualquier tipo de falta. Ella debe ser de tal entidad que, teniendo en cuenta las concretas circunstancias en que debía prestarse el servicio, la conducta de la administración pueda considerarse como anormalmente deficiente.

5.5. El Caso Concreto

1. Para los accionantes se configuran perjuicios materiales, como quiera que la CONSTRUCTORA AMEN incumplió no solo con las especificaciones establecidas en las licencias de construcción sino también con lo pactado por cada uno de los compradores referente a los acabados de sus viviendas. Sostienen que sus apartamentos en términos generales, cuentan con malos acabados, pues los encapados de la cocina y baños con de mala calidad, las instalaciones eléctricas se encontraban dañadas y mal instaladas, existe humedades en la cocina y baño, pisos manchados con pintura, paredes mal

² SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, Consejero ponente: ENRIQUE GIL BOTERO, Bogotá, D.C., dieciocho (18) de octubre de dos mil siete (2007), Radicación número: 25000-23-27-000-2001-00029-01(AG), Actor: GLORIA PATRICIA SEGURA QUINTERO Y OTROS, Demandado: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA Y OTROS, Referencia: ACCION DE GRUPO

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia del 23 de Enero de 2003 C.P. Aliter Eduardo Hernández Enríquez

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo contencioso administrativo, Sección tercera. Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ. Bogotá, D.C., nueve (09) de abril de dos mil ocho (2008). Expediente número: 18.769 (Acumulados 12.561, 12.581, 12.582). Actor: Álvaro Herrera González y otros. Demandado: Nación – Ministerio de Defensa. Referencia: Acción de reparación directa. Grado jurisdiccional de consulta

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejera Ponente: MYRIAM GUERRERO DE ESCOBAR, Bogotá D.C., veintidós (22) de abril de dos mil nueve (2009), Radicación número: 85001-23-31-000-1995-00099-01(16192), Actor: JOSE ARIALDO NARANJO Y OTROS, Demandado: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DEPARTAMENTALES, MUNICIPIO DE YOPAL, Referencia: ACCION DE REPARACION DIRECTA-APELACION.

RADICADO:

680013331 011 2011 00139 00

ACCIÓN:

GRUPO

DEMANDANTE:

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.

DEMANDADOS:

MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

frisadas, sin lavaplatos, con tuberías a la vista en cocina y baños, grieta en paredes y puestas metálicas mal instaladas y oxidadas.

Así mismo, sobre las zonas comunes refieren su inconformidad por no contar con el uso seguro e higiénico de la piscina, por la inexistencia de las zonas verdes, la inseguridad de la zona de juegos para niños, la inexistencia de los andenes para peatones, y las irregularidades presentadas con los parqueaderos.

Por su parte, respecto a la responsabilidad del MUNICIPIO DE GIRÓN los demandantes alegan que por su actuar omisivo y descuidado, dio lugar a que el señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de representante legal de la **CONSTRUCTORA AMEN** no cumpliera la licencia urbanística otorgada inicialmente, toda vez que no ejerció el control y vigilancia debido.

- Por su parte, el Municipio de Girón manifiesta que las licencias de construcción otorgadas mediante Resoluciones No. 162 del 24 de septiembre de 2007 y 011 del 16 de octubre de 2009 cumplen a cabalidad con las normas vigentes y se ajustan a los postulados del Plan de Ordenamiento Territorial; además, la oficina Asesora de Planeación ha ejercido en todo momento su papel de vigilancia y control con el fin de verificar que lo construido esté acorde a lo aprobado en las licencias.
- El particular accionado manifestó que la construcción del Conjunto Residencial Corte Real cumplió con los requisitos establecidos en las licencias de construcción debidamente otorgadas por el municipio; además considera que no se han causado perjuicios materiales a los demandantes, por el contrario, sus viviendas han sido objeto de valorización, pues el metro cuadrado ha subido su precio.

Aiude igualmente que, prueba que los inmuebles de los demandantes cumplen con todos los requisitos de construcción, estructurales y legales, son las hipotecas de entidades bancarias y de servicios públicos que recaen sobre los apartamentos como garantía de los créditos otorgados. Además, añade que el Municipio de Girón mediante Acta de recibo de obra de fecha 7 de junio de 2011 suscrita por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón hace recibo del proyecto que incluye 88 viviendas de interés social, 19 parqueaderos y 7 locales comerciales.

5.6. Las pruebas allegadas al proceso

- Generalidades de los accionantes, de conformidad con los documentos aportados con la demanda, la contestación de la misma:

NOMBRE	INMUEBLE	FECHA DE ENTREGA	VALOR INMUEBLE
	Calle 35 Bis # 18 ^a -09		
Sandra González	Apto 101, Torre 1	Sin documento	\$63.000.000
Marcela Ramírez Angarita	Apto 202, Torre 1	27 - julio- 2009 ⁶	\$57.937.000
Alixandro López	Apto 203, Torre 1	Sin documento	\$39.000.000
Orfenia Ruiz Ferreira	Apto 204, Torre 1	20- noviembre-2008 ⁷	\$46.500.000
Edgar Velasco Fontecha	Apto 403, Torre 1	Sin documento	\$46.500.000
Nathalia Cardona	Apto 404, Torre 1	28- diciembre-2008 ⁸	\$46.200.000
Ingrid García Gutiérrez	Apto 301, Torre 1	24- noviembre- 2008 ⁹	\$44.548.000
Alicia Mercedes Aguilar	Apto 102, Torre 2	03- agosto- 2009 ¹⁰	\$50.400.000
Nubia Patiño	Apto 103, Torre 2	26- noviembre - 2009 ¹¹	\$40.000.000

⁶ Folio 709 - 710

⁷ Fol. 719 - 720

⁸ Fol. 729 - 730

⁹ Fol. 736 - 737

¹⁰ Fol. 744 - 745

¹¹ Fol. 746 - 747

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
 ACCIÓN: GRUPO
 DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
 DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

Vivian Ariza Sánchez	Apto 202, Torre 2	18 – marzo - 2010 ¹²	\$53.737.000
Adriana Pimiento	Apto 203, Torre 2	Sin documento	\$55.000.000
Darlyn José García	Apto 204, Torre 2	15 – julio - 2009 ¹³	\$16.448.000
Argemiro Moncada	Apto 301, Torre 2	12 – junio - 2009 ¹⁴	\$49.000.000
Lucero Rodríguez	Apto 403, Torre 2	12 – junio - 2008 ¹⁵	\$47.898.000
Javier contreras	Apto 101, Torre 3	19 – noviembre - 2009 ¹⁶	\$65.737.000
Mauren Prada	Apto 201, Torre 3	4 – marzo - 2010 ¹⁷	\$54.139.890
Rosa Rodríguez	Apto 202, Torre 3	Sin documento	\$51.737.000
Nelcy Alarcón Sánchez	Apto 402, Torre 3	18 – enero - 2010 ¹⁸	\$50.737.000
José Alejandro Rueda	Apto 403, Torre 3	03 – diciembre - 2009 ¹⁹	\$49.737.000
Crithy Zarate Quiroga	Apto 303, Torre 4	01-septiembre - 2010 ²⁰	\$76.000.000
Manuel Guillermo Rodríguez	Apto 304, Torre 4	23-septiembre - 2010 ²¹	\$29.000.000

2. En las actas de recibo de los inmuebles, relacionadas anteriormente, de manera general se estableció lo siguiente:

“El apartamento se entrega Terminado en Línea económica con Carpintería en madera, ventanearía en aluminio, dos puertas, una principal y otra trasera en lamina 20 Hierro, piso cerámica, enchape en zonas húmedas, aparatos sanitarios y lavadero, con un área de 55.6M2, distribuido el apartamento con 3 Alcobas, 2 Baños, Sala Comedor, Estudio, Cocina y Sopas, Paredes mixtas ladrillo a la vista debajo y sobre la ventana, y pintadas.”

3. Mediante Resolución No. 182 del 13 de septiembre de 2007 la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón concede al señor Álvaro Augusto Mendoza Tarazona “LICENCIA URBANISTICA – CLASE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN – VISI-MODALIDAD OBRA NUEVA – CATEGORIA URBANA-.”

Así mismo dentro de la misma en la descripción del proyecto se estableció: “AUTORIZACIÓN PARA ADELANTAR OBRAS DE EDIFICACIÓN EN TERRENOS NO CONSTRUIDOS – CONSTRUCCIÓN DE 88 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, CONSTRUCCIÓN DE 7 LOCALES COMERCIALES, CONJUNTO CERRADO CON UN ÁREA DE INTERVENCIÓN DE 5.711,45 METROS CUADRADOS”. (fol. 77 - 78)

4. Con Resolución No. 1359 del 29 de septiembre de 2009 el Jefe Asesor de la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón concede al señor Álvaro Augusto Mendoza Tarazona Licencia de Construcción en la modalidad de modificación y ampliación (fol. 673).

5. Con dictamen pericial realizado por Nelly Patricia Álvarez Castillo en su calidad de perito evaluador se estudiaron las características del proyecto denominado Corte Real I, con el propósito de determinar el valor de los predios y el de las zonas comunes, señalándose como valor de cada inmueble el estipulado en cada uno de los contratos de compraventa; por su parte el valor de las áreas comunes fue establecido en \$794.696.333 (fols. 1230 – 1245).

A su vez, realizo como observaciones de las zonas comunes del Conjunto Residencial Corte Real I las siguientes:

¹² Fol. 753 - 754
¹³ Fol. 760 - 761
¹⁴ Fol. 768 - 769
¹⁵ Fol. 777 - 778
¹⁶ Fol. 786 - 787
¹⁷ Fol. 793 - 794
¹⁸ Fol. 805 - 806
¹⁹ Fol. 812 - 813
²⁰ Fol. 818 - 819
²¹ Fol. 822 - 823

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00

GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ;
ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA,
INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN
ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO
MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN
PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO
RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de
representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

DEMANDADOS:

- **Andenes:** no cuenta con un espacio suficiente para el desplazamiento del peatón.
 - **Parqueaderos:** se encuentran mal diseñados, no hay espacio que brinde la seguridad del viviente y del predio.
 - **Zona infantil:** mal distribuidos los espacio entre un juego y otro, ocasionando algún tipo de accidente.
 - **Cancha múltiple:** piso de la cancha desnivelado.
 - **Piscinas:** La seguridad de la piscina es mala, la piscina pequeña que es de uso para los niños se encuentra mal ubicada y diseñada, los niños tienen por obligación que pasar por la piscina grande para poder dirigirse a la piscina pequeña, donde se puede presentar una tragedia.
 - **Zonas verdes:** El Conjunto Residencial Corte Real I, no cuenta con espacios de zonas verdes.
 - **Baño:** el baño tiene dos puertas de entrada, que dirige de las piscinas al salón social, violando la privacidad del usuario.
6. El anterior dictamen fue objeto de aclaración y complementación a solicitud de la parte demandante, dentro del cual se indicó lo siguiente:

"1. Como se especifica en el ítem 6 del avalúo presentado, el estado actual del Conjunto Residencial Corte Real I del Municipio de Girón – Santander, ES MALO en cuanto estructura, distribución y conservación física.

- *En la visita ocular realizada al Conjunto Residencial se observa que la estructura de las paredes internas y externas de los predios se encuentran en mal estado, presentando grietas y humedades.*
- *El enchape de los predios se encuentra desnivelados ocasionando aposamientos.*
- *Los pisos elaborados en baldosín evidencian deterioro, ya que se encuentran las baldosas partidas.*

LAS ZONAS COMUNES

ANDENES:

No cuenta con el espacio suficiente para el desplazamiento del peatón, se encuentran desnivelados y sin desagües del flujo de agua en tiempos de invierno.

PARQUEADERO VEHICULOS:

Se encuentran mal diseñados, no hay espacio suficiente que le brinde la seguridad al viviente y a los predios ya que sus sardineles son muy estrechos entre los parqueaderos donde impide el paso de peatones y quedando expuestos los predios del primer nivel en caso de un accidente.

PARQUEADERO MOTOCICLETAS:

No cumple con el espacio requerido entre el parqueo de varias motocicletas y no hay lugar para el desplazamiento del conductor para el acceso de entrada y salida del velocípedo.

ZONA INFANTIL:

Se encuentra mal distribuidos los espacio entre un juego y otro, ocasionando algún tipo de accidente especialmente en los niños que son los que manipulan ese tipo de juegos. Dentro de la misma zona de juegos se evidencia una tapa de alcantarilla elevada poniendo en riesgo la vida de los habitantes del Conjunto Residencial.

CANCHA MULTIPLE

El piso de la cancha se encuentra desnivelado ocasionando aposamientos y en mal estado para el uso de los usuarios que deseen realizar actividades recreativas.

PISCINAS:

La seguridad de la piscina es mala, la piscina pequeña que es de uso para los niños se encuentra mal ubicada y diseñada; los niños tienen por obligación que pasar por la piscina grande para poder dirigirse a la piscina pequeña, donde se puede presentar una tragedia. La piscina no cumple con las normas de seguridad y sanidad establecidas por ley.

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
 ACCIÓN: GRUPO
 DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMIREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIERREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, IVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARDEMIO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ
 DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARRÓN en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN

ZONAS VERDES:
El Conjunto Residencial no cuenta con espacios de zonas verdes.

SALÓN SOCIAL:
*Se encuentra mal ubicado, con pisos desnivelados, la entrada al salón social es por medio de la cancha múltiple y un baño de uso sanitario con lavamanos que tiene dos puertas para dirigirse al salón social y a las piscinas.
 El salón social no cuenta con entrada independiente y el baño que queda en medio del salón social y las piscinas viola la privacidad del usuario.*

DAÑOS Y PERJUICIOS

> DAÑOS

Los daños ocasionados se presentan en los apartamentos y en las zonas comunes del Conjunto Residencial Corte Real I, especificados en el punto uno (1) de la presente aclaración, debido al mal diseño, estructuración, acabados y distribución de los espacios.

> PERJUICIOS

Los propietarios del Conjunto Residencial Corte Real I se ven afectados económicamente ya que el valor comercial de sus predios se desvaloriza. En este caso su valor se deprecia por los que no cuentan con buenas construcciones, no es igual el valor de un inmueble en un Conjunto Residencial con una buena estructuración, diseño y acabados a un inmueble en un Conjunto Residencial mal construido.

Los vivientes se ven perjudicados ya que el Conjunto Residencial no brinda la suficiente seguridad, poniendo en riesgo sus vidas y viéndose involucrados en algún accidente debido a sus malas construcciones.

7. Mediante dictamen pericial realizado por el Arquitecto Oscar Mauricio Mantilla Gaitán sobre el estado actual del conjunto residencial CORTE REAL I en aspectos arquitectónicos y técnicos, se informó que se tomaron como documentos base los planos arquitectónicos y urbanísticos de las licencias de construcción No. 182 de 2007 y 111 de 2009, el régimen de propiedad horizontal No. 620 de 2008, la reforma al régimen de propiedad horizontal No. 681 de 2010 y los contratos de compraventa de los inmuebles. Así las cosas, el dictamen pericial realizado llegó a las siguientes conclusiones:

- *"la dimensión de los parqueaderos sí está desfasada, pues el largo de un parqueadero vehicular arquitectónicamente hablando debe ser entre 4.50 y 5.0 metros, y los parqueaderos del conjunto son algunos de 3.050 metros y otros de 4.40 metros. según dimensión tomada en el sitio. Pero el P.O.T. no establece dimensionamiento específico para parqueaderos, solo establece el cumplimiento de los cupos y que se adopten las dimensiones arquitectónicas correspondientes a los espacios proyectados. A título personal y para el presente informe técnico si deseo aportar que el Diseñador, en este caso la Constructora AMEN, careció de criterios técnicos y éticos para proyectar un parqueadero con dimensiones menos que mínimas y la Secretaria de Planeación, debió controlar más éticamente la norma, pues, aunque en el POT no establece dimensionamientos mínimos para parqueaderos, si arquitectónicamente se debió exigir más espacio para parqueaderos."*
- *"En el POT del año 2001 de San Juan Giron, se establece el perfil vial peatonal mínimo para desarrollos urbanísticos de siete metros lineales (7.0) y en el proyecto aprobado por la Secretaria de Planeación, en la peatonal entre las dos torres de apartamentos aparece aprobada con Dos metros con cuarenta centímetros (2.40)."*
- *Los aislamientos laterales para el desarrollo de proyectos urbanísticos según el POT del 2001 en San Juan Giron establecían que debía ser un cuarto (1/4) de la altura total de la edificación, siendo la altura total de la edificación según planos aprobados de Dieciséis (16) lineales, la altura para el aislamiento lateral del proyecto debió ser de Cuatro (4) metros Lineales; sin embargo la distancia máxima aprobada por la Secretaria de Planeación en el aislamiento lateral occidental de la urbanización es de Tres metros con setenta y cinco centímetros (3.75) lineales en su parte más amplia, ya que el lindero es irregular y encontramos distancias menores a esta en algunos sectores del aislamiento occidental.*

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00

GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.

DEMANDADOS:

MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

- *Respecto al cupo de parqueaderos, para cualquier proyecto de vivienda de interés social, la norma establecía un número de un (1) parqueo privado cada seis (6) unidades de vivienda, siendo ochenta y ocho (88) viviendas incluidos apartamentos y viviendas unifamiliares, serían **Quince (15) parqueaderos para residentes de uso común.** Y para visitantes se establecía el cupo para parqueos de **1 parqueo para visitantes cada 10 unidades de vivienda, siendo ochenta y ocho (88) viviendas incluidos apartamentos y viviendas unifamiliares, serían nueve (9) parqueaderos para visitantes.** La Secretaría de Planeación aprobó correctamente el cupo de parqueaderos, pues: En la Licencia número 182 del 2007 se aprobaron **32 parqueos para residentes, y 10 parqueos para visitantes.***
- *En el POT del año 2001 de San Juan Giron, se establece el perfil vial peatonal mínimo para desarrollos urbanísticos de **siete metros lineales (7.0)** y en el proyecto modificado por la Secretaría de Planeación, en la peatonal entre las dos torres de apartamentos se mantiene aprobada con **Dos metros con cuarenta centímetros (2.40).***
- *La escalera está construida con un ancho de 0.90 metros, y en planos aparece tan solo de 0.80 metros. Y esta situación cuestiona al diseñador del proyecto, pues arquitectónicamente es imposible circular por una escalera de ancho 0.80 metros, y menos cuando es un punto fijo para ascender a cinco pisos de altura. Pero coloca más en cuestión a la Secretaría de Planeación por aprobar una licencia de construcción con estas dimensiones arquitectónicas poco ergonómicas y funcionales.*
- *Los aislamientos laterales para el desarrollo de proyectos urbanísticos según el POT del 2001 en San Juan Giron establecían que debía ser **un cuarto (¼) de la altura total de la edificación, siendo la altura total de la edificación según planos aprobados de Dieciséis (16) lineales, la altura para el aislamiento lateral del proyecto debió ser de Cuatro (4) metros Lineales; sin embargo la distancia máxima modificada por la Secretaría de Planeación en esta segunda licencia en el aislamiento lateral occidental de la urbanización se disminuye a la distancia de **Tres metros con cuarenta centímetros (3.40) lineales** en su parte más amplia, ya que el lindero es irregular y encontramos distancias menores a esta en algunos sectores del aislamiento occidental. **El aislamiento lateral se disminuye Treinta y cinco centímetros (0.35) lineales*****
- *Respecto a lo aprobado en Planos, la Secretaría de Planeación no incumplió en el control de las obras adelantadas en la urbanización, incumplió en algunos aspectos en la aprobación de las Licencias de Construcción, como se mencionó anteriormente. Sin embargo, también **cabe resaltar que la calidad de los materiales empleados en la construcción del proyecto y la calidad de la mano de Obra que construyó las viviendas unifamiliares y las torres multifamiliares no fue de completa excelencia, pues en las visitas realizadas se ven aspectos constructivos que delatan la falta de control de calidad de los materiales y de la mano de obra que edificó. Asimismo, estas imperfecciones en las cuales ni el constructor ni la Secretaría de Planeación estuvieron pendientes, luego generaron otros problemas como humedades, mantenimiento continuo y gastos forzosos para detener el deterioro de las edificaciones y de la zona social del conjunto. (Ver Fotografías Anexas de los deterioros en las edificaciones)***
- *Efectivamente la calidad de la terminación de las edificaciones no fue la mejor, ni tampoco lo fue la entrega de las zonas comunes de la urbanización, pues en las visitas se observa el abandono de estas zonas por parte de la comunidad, cosa que no se especificó en los contratos de Compra venta de los inmuebles; y aunque el conjunto fue aprobado bajo el rotulo de Vivienda VIS; nunca se debió desmejorar la calidad de los materiales ni contratar mano de obra no capacitada, que es notorio al momento de revisar las edificaciones del conjunto. Sin embargo, hay un factor que el Contratista tiene a favor, y son las actas de entrega de las unidades de vivienda, ya que varias de ellas están firmadas con total aceptación de los propietarios.*
- *"(...) se observa los problemas de humedad de la piscina, la cual nunca ha funcionado a la perfección, siempre la comunidad debe estar realizando mantenimiento continuo o simplemente dejar de utilizarla por temporadas. Este problema se debe a imperfecciones en la instalación hidráulica de la piscina y al desnivel contrario del piso externo de la piscina.*

90

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

- *La mala calidad en las terminaciones de obra es evidente hasta en los mas mínimos detalles, tal como en el caso de la fotografía anterior.*

En el anterior dictamen se llegaron a las siguientes conclusiones:

- *Las licencias de Construcción aprobadas para el proyecto Corte Real I cuentan con irregularidades mencionadas en la primera pretensión de este escrito. Luego la incidencia en el Señor Álvaro Mendoza respecto a esta pretensión es sobre la falta de ética profesional al proyectar algo que la norma no contemplaba y proyectar dimensiones arquitectónicas y urbanas que afectarían a la comunidad de Corte Real I. Sin embargo, el Arquitecto Mendoza no aprobó las licencias de Construcción, sino fue la Secretaria de Planeación la encargada de viabilizar este proyecto.*
- *El Arquitecto Mendoza si es responsable de la falta de calidad en los materiales de las unidades de vivienda y de la falta de control en la ejecución de las actividades de Obra pues él era el encargado que las construcciones se realizaran como estaban aprobadas en los respectivos planos y las respectivas licencias de Construcción.*
- *Existe la incógnita del número de parqueaderos aprobados en la última Licencia de modificación y Ampliación número 111 de 2009, en la cual se aprobaron Treinta y cuatro (34) parqueaderos para residentes y Diez (10) parqueaderos para uso público y por qué en los Certificados de Tradición y Libertad de la Reforma al Régimen de Propiedad horizontal N° 681 del 2010 de la Notaria Segunda del círculo de Floridablanca y planos de propiedad horizontal aparecen veintiséis parqueaderos."*

5.7 De los supuestos sustanciales para que proceda la acción de grupo

Los supuestos sustanciales para que proceda la acción de grupo son los siguientes: a) Que el grupo de afectados esté integrado al menos por veinte (20) personas, b) Que cada una de los miembros del grupo haya sufrido un perjuicio individual, c) Que la acción se ejerza únicamente con el propósito de obtener el reconocimiento y pago de los perjuicios ocasionados, d) Que se interponga dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante del mismo y, e) Que la acción sea ejercida por conducto de abogado.

a). Así pues, frente al primer presupuesto se evidencia en este caso que se cumple notoriamente, pues tal y como se indicó en el título de excepciones, dentro del proceso actúan de manera legítima como propietarios actuales de inmuebles 21 personas - SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ-, superando con ello el número mínimo exigido por la ley.

b). Del material probatorio aportados al expediente, entre los cuales se destaca las fotografías allegadas y los dictámenes periciales realizados, se evidencia los perjuicios individuales causados a los accionantes con ocasión a las irregularidades presentadas en sus viviendas y zonas comunes del Conjunto Residencial Corte Real. Toda vez que se observan agrietamiento de paredes, mala instalación de tomas eléctricas, sanitarias y de grifería, elementos metálicos oxidados, entre otros.

c). Ahora bien, respecto de la acción ejercida para obtener el reconocimiento y pago de los perjuicios ocasionados, de la lectura de las pretensiones se evidencia que el objetivo de los accionantes es precisamente el resarcimiento de los perjuicios generados por los accionados con ocasión a la construcción del conjunto residencial del que hace parte su inmueble.

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00

GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ,
ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA,
INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN
ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO
MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN
PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO
RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de
representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

DEMANDADOS:

d). Tal y como se manifestó en el título de excepciones, se evidenció que la acción de cumplimiento se ejerció dentro del término establecido por la ley, toda vez que, se observa que la presente acción fue promovida, no con miras a obtener la reparación de los perjuicios acaecidos por las deficiencias encontradas en la construcción de los inmuebles que forman parte del conjunto residencial CORTE REAL I del municipio de Girón – pues esta circunstancia se convierte en su causa común- sino por los daños que tales deficiencias ocasionaron a los inmuebles de propiedad de los demandantes, por lo cual, es claro que el término de caducidad de la acción debe iniciar desde el momento en que el deterioro de las viviendas se hizo evidente para **cada uno de los demandantes en forma particular**, o lo que es igual, desde que los afectados – **de manera individual** – conocieron de esta situación.

Así las cosas, es claro que desde que se evidenció el daño de sus viviendas hasta que se interpuso la acción de grupo no se superó el término de dos (2) años, razón por la cual este requisito de procedencia también se cumple.

e). Finalmente, frente al requisito de procedencia relacionado con la interposición de la acción a través de abogado, se observan que los demandantes actúan a través de la abogada ALBA YANETH MENDOZA DÍAZ, evidenciándose en el expediente a folios 561 a 549 los respectivos poderes otorgados por los accionantes.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, el Juzgado encuentra que los requisitos de procedencia de la acción de grupo se encuentran debidamente soportados, razón por la cual se procederá al análisis de los presupuestos de responsabilidad, con el objetivo de determinar si existió o no un daño antijurídico y si el mismo es imputable al Municipio de Girón y al Señor Álvaro Mendoza Tarazona en su calidad de representante legal de la Constructora AMEN.

5.7. De los presupuestos de responsabilidad

Para que se declare la responsabilidad de los demandados es necesario que se verifique la estructuración de los dos elementos o presupuestos de todo juicio de esta naturaleza, es decir, debe demostrarse el daño como primer elemento de responsabilidad, así como la imputación fáctica y jurídica del mismo a la administración pública demandada, donde se determina la causa eficiente del daño y el fundamento o régimen de responsabilidad aplicable.

Con base en los referentes jurisprudenciales señalados, se hará el análisis de cada uno de los elementos que estructuran la responsabilidad patrimonial de las partes demandada:

5.7.1. El daño

De esta manera, el daño a efectos de que sea resarcible, con fundamento en el artículo 90 Constitucional, requiere que esté cabalmente estructurado, por tal motivo, se torna imprescindible que se acrediten los siguientes aspectos relacionados con la lesión o detrimento cuya reparación se reclama, los cuales han sido reconocidos por la jurisprudencia del H. Consejo de Estado²²: i) que sea cierto, es decir, que se pueda apreciar material y jurídicamente –que no se limite a una mera conjetura o eventualidad–, y que suponga una lesión a un derecho, bien o interés legítimo que se encuentre protegido en el ordenamiento jurídico, y ii) que sea personal, es decir, que sea padecido por quien lo solicita, en tanto se crea con legitimación en la causa para reclamar o debatir el interés que se debate en el proceso, bien a través de un derecho que le es propio o uno que le deviene por la vía hereditaria.

²² CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA-SUBSECCIÓN C. Consejero ponente: ENRIQUE GIL BOTERO. Bogotá D.C., trece (14) de marzo de dos mil doce (2012). Expediente: 05001232500019942074 01

RADICADO:	680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN:	GRUPO
DEMANDANTE:	SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS:	MUNICIPIO DE GIRÓN Y ALVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

Pues bien, conforme a los hechos y pretensiones de la demanda, el presente caso se encaminó en señalar que los señores SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ, sufrieron un daño en su derecho a la propiedad privada y urbanización con ocasión a mala y deficiente construcción del conjunto residencia Corte Real I.

Así las cosas, del examen detallado del expediente, encuentra el Despacho que existen criterios de convicción para concluir que en el presente asunto está acreditada la existencia del daño sufrido por los accionantes en su calidad de propietarios de apartamentos y residentes del conjunto residencial Corte Real, de conformidad con los dictámenes periciales allegados al proceso relacionados en el título de pruebas, dentro de los cuales se destacaron las deficiencias presentadas en las zonas comunes tales como las zonas verdes, la zona de juegos infantiles, las piscinas, el salón social, las vías peatonales y los lugares de parqueo de vehículos y motocicletas.

Así mismo, sobre el daño individual deprecado para cada uno de los apartamentos, con las fotografías aportadas con el escrito de la demanda se demuestran los malos acabados, irregulares instalaciones de luz, puertas en mal estado y que no brindan seguridad, tuberías expuestas, así como múltiples humedades.

De esta manera, se encuentra probado el daño alegado en la demanda, en ese orden de ideas, como lo enseña la sana crítica por aplicación de las reglas de experiencia, ese hecho dañino, tiene la entidad de causar perjuicios generándosele consecuencias negativas en forma directa a la víctima e indirecta a los familiares; por lo que el Despacho deberá determinar si el mismo resulta imputable a las partes accionadas y si existe fundamento que les imponga el deber de pagar los perjuicios generados.

5.7.2. La imputación

Entendida como la atribución jurídica de un daño causado por uno o varios hechos dañosos realizada a una o varias personas, quienes, en principio, tendrán la obligación de responder, se hace necesario realizar el análisis de las pruebas obrantes en el expediente para determinarla. Así mismo es de advertir que, la simple ocurrencia del daño no conlleva directamente atribuirle responsabilidad a los demandados; se hace necesario, imputárselo a él y constatar la connotación antijurídica del mismo. Este es justamente el aspecto cuestionado que se pasa a dilucidar.

Como antes se anotó, de las pretensiones de la demanda se deriva la alegación de la imputación del daño sufrido por los actores, a dos situaciones: la relativa al incumplimiento de la reglamentación establecida en las licencias de construcción otorgadas al constructor por intermedio de la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón para la construcción del conjunto Residencial Corte Real I. Y la segunda, las deficiencias presentadas en los inmuebles.

Teniendo en cuenta el material probatorio relacionado en títulos anteriores, quedó debidamente probado que las licencias de construcción aprobadas para el proyecto Corte Real I contienen irregularidades, como las dimensiones de los parqueaderos y pasillos que no cuentan con las medidas mínimas establecidas en la ley; sin embargo, se clara que dicha responsabilidad recae únicamente en el MUNICIPIO DE GIRÓN que es el encargado de otorgar las licencias por intermedio de la Secretaria de Planeación.

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
ACCION: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, CEFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

Además, dentro del expediente fue evidente el actuar omisivo del municipio accionado, pues de haber otorgado debidamente las licencias y ejercido vigilancia constante al proyecto durante su ejecución, no se hubiesen generado los problemas estructurales que hoy en día presenta el conjunto residencial; situación que se hizo muy evidente en las zonas comunes, pues como se ha reiterado anteriormente ni los parqueaderos, ni las vías peatonales, ni la piscina, la cancha de juegos o el salón social, cumplieron con el mínimo de requisitos para prestar un servicio digno a la comunidad.

Así mismo, fue demostrada la responsabilidad del constructor en los daños generados a los accionantes, pues tal y como se indicó en el dictamen pericial realizados a las zonas comunes, se concluyó que el señor Álvaro Mendoza Tarazona es responsable de la falta de calidad en los materiales de las unidades de vivienda, y el **MUNICIPIO DE GIRÓN** por la falta de control en la ejecución de las actividades de Obra pues él era el encargado que las construcciones se realizaran como estaban aprobadas en los respectivos planos y las respectivas licencias de Construcción.

Es evidente las irregularidades en las viviendas de los accionantes, así como las zonas comunes del conjunto residencial Corte Real, las cuales fueron ocasionadas no solo por las inconsistencias en la ejecución en la construcción la cual se realizaron con materiales de baja calidad, sino también el incumplimiento de parámetros mínimos dentro de la licencia de construcción y la actitud omisiva por parte de los entes de control, que para este caso sería la Secretaria de Planeación.

En este punto de la providencia, es relevante hacer mención sobre la legitimidad por activa de los accionantes, advirtiendo a la parte demandada que si bien existen inmuebles que inicialmente fueron vendidos a otras personas, lo cierto que para la fecha de interposición de la demanda y actualmente los que ostenta el título de dominio sobre los inmuebles son los demandantes, lo cuales se ven seriamente afectados con las múltiples irregularidades presentadas en la construcción del conjunto residencial.

Así mismo, es de resaltar que el solo hecho de entregar las viviendas en obra negra no implica que los acabados serán malos, ni que las conexiones de electricidad estuvieran descuadras, o que las puertas metálicas de ingreso estuvieran oxidadas. Lo mínimo que espera un comprador es que su inmueble sea entregado en óptimas condiciones, aspecto que no fue cumplido por la Constructora AMEN.

Además de lo anterior, es de indicar que no son de recibo los argumentos del señor Álvaro Mendoza Tarazona relacionados con el tema de hipotecas de alguno de los inmuebles, toda vez que el simple hecho que el inmueble sirva de garante en una obligación crediticia, no le otorga de manera directa condiciones sujetas a la ley. Pues tal y como se indicó por entidades financieras y empresas de crédito, el avalúo del inmueble se realiza con el propósito que el valor comercial del inmueble pueda soportar la deuda en caso de incumplimiento, sin que ellos indica que se realizan verificaciones a acabados.

De conformidad con lo expuesto, encuentra el Despacho que la atribución del daño para el presente caso recae tanto para el MUNICIPIO DE GIRÓN, como para el señor ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA AMEN., pues son ellas las encargadas de llevar a feliz término la construcción del proyecto Corte Real I, bajo la debida ejecución de la licencia de construcción y la correspondiente vigilancia a las actividades de edificación; además, la no vigilancia o control de la Secretaria de Planeación del Municipio de Girón sobre la ejecución del proyecto generó que se adelantaron las obras de manera inadecuada y sin el cumplimiento de las normas mínimas.

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00
GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALEXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, NAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.

DEMANDADOS:

MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA AMEN.

5.8. Del resarcimiento de los perjuicios materiales

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente es procedente declarar responsables al **MUNICIPIO DE GIRÓN** y al señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de representante legal de la Constructora AMEN, a título de omisión, de los hechos ocurridos en el conjunto residencial CORTE REAL I en relación con los daños ocasionados por las fallas en la urbanización y construcción de las viviendas y zonas comunes que la conforman, y los cuales **SE CONDENA EN FORMA SOLIDARIA A PAGAR** el valor de la indemnización en la forma como se determinará a continuación.

Se advierte que la condena a imponer se realizará de manera SOLIDARIA entre el MUNICIPIO DE GIRÓN y al señor ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la Constructora AMEN conforme a las consideraciones expuestas en precedencia, relacionadas con las actuaciones que de manera conjunta omitieron y/o ejecutaron de manera irregular, toda vez que dentro del plenario se encuentra demostrado que las licencias de construcción fueron expedidas con falencias en aspectos de diámetros en parqueaderos y pasillos, los cuales no se sujetan a la normatividad que rige la materia, situación que se encuentra directamente relacionada con el ente territorial. Aunado lo anterior, el desarrollo y construcción de las zonas comunes evidenció notablemente la existencia de irregularidades, pues además de no resultar funcionales y aptas para el uso proyectado y descrito a los demandantes, su construcción representa un peligro para los habitantes del Conjunto Residencial Corte Real I del Municipio de Girón. De otro lado, no puede perderse de vista que el ente territorial no demostró de ninguna manera, haber ejercido vigilancia o control respecto del desarrollo de la construcción, ya que sólo realizó intervención frente al asunto a partir de la interposición de quejas y reclamos por parte de los propietarios de la unidades residencias evidenciándose en consecuencia su actuar pasivo y omisivo.

Se aclara que la indemnización que a reconocer en la presente providencia, corresponde a los perjuicios materiales derivados de las fallas presentadas en zonas comunes – parqueaderos, piscina, zona de juegos, vías peatonales, salón social, zonas verdes –, teniendo en cuenta que se encuentran debidamente demostradas y tasadas de conformidad con los dictámenes periciales aportados al expediente y puestos a consideración de los sujetos procesales.

En lo referente a los perjuicios materiales individuales derivados de deficientes acabados y las instalaciones en mal estado, ha de mencionarse que si bien su existencia se acreditó en el proceso, no ocurrió lo mismo con su monto el cual no fue tasado, ni acreditado durante el trámite procesal, en virtud de lo cual no se reconocerán perjuicio por este concepto.

En tal sentido se condenará al **MUNICIPIO DE GIRÓN** y al señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de representante legal de la Constructora AMEN, al pagar de la indemnización colectiva por perjuicio materiales por el valor de **SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$794.696.333)** – por concepto de zonas comunes –, por los integrantes del grupo que se hayan constituido como parte en el proceso que da lugar a esta sentencia, y los que lo hagan después. Suma que fue determinada en el dictamen pericial realizado por el perito evaluador por concepto de zonas comunes.

El monto señalado corresponde al valor determinado en el dictamen pericial realizado por la perito Nelly Patricia Álvarez Castillo, en el cual se realizó un estudio pormenorizado de las zonas comunes que componen el conjunto residencial Corte Real, determinando como valor por concepto de zonas comunes el establecido anteriormente (\$794-696.333)²³; encontrando este Juzgado suficiente material probatorio para condenar por este monto al Municipio de

²³ Fol. 1230 a 1245

RADICADO
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00
GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ,*
ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA,
INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN
ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO
MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN
PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO
RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.

DEMANDADOS:

MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de
representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

Girón y al señor Álvaro Mendoza Tarazona en su calidad de presentante legal de la constructora, tal y como se expuso anteriormente.

Así las cosas, es de advertir que, el monto indemnización que aquí se ordena se entregará por parte de los demandados **MUNICIPIO DE GIRÓN** y al señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora AMEN, al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la ejecutoria, el cual será administrado por el Defensor del Pueblo en los términos del artículo 65 de la Ley 472 de 1998, aclarando en este caso que, como quiera que no se ordenan indemnizaciones individuales sino el reconocimiento de los perjuicios causados al grupo ante la deficiente construcción de las zonas comunes se dispondrá que el señor Defensor Regional del Pueblo de Santander, realice entrega de los dineros al Representante Legal del Conjunto Residencial Corte Real I del Municipio de Girón para que a su vez, este proceda a su administración a fin de resarcir el daño, promover y efectuar las adecuaciones pertinentes.

El señor Defensor del Pueblo como administrador inicial del monto de la indemnización reconocida, de manera previa a la entrega de los dineros al Representante Legal del Conjunto Residencial Corte Real I del municipio de Girón, – y en caso de que este último no hubiese realizado y acreditado el pago – **DEBERÁ** descontar las sumas que la parte demandante debió pagar por concepto de honorarios a los Auxiliares de la Justicia **NELLY PATRICIA ALVAREZ CASTILLO** y **OSCAR MAURICIO MANTILLA GAITAN** en los montos que para cada uno se especificará en la parte resolutive de la presente sentencia, haciendo entrega individual a cada uno entregando el restante al mencionado Conjunto Residencial.

Debe aclararse que en este caso, no hay lugar a reconocer indemnizaciones correspondientes a las demás personas del grupo que no hayan concurrido al proceso conforme lo dispone el 65 de la Ley 472 de 1998, ya que frente al reconocimiento de los perjuicios ocasionados por la deficiencia en la construcción de las zonas comunes pertenecientes a la copropiedad, no es procedente invocar daños extraordinarios excepcionales a los probados en el presente proceso.

Teniendo en cuenta el actuar omisivo de las partes demandadas, se dispondrá compulsar copias de esta sentencia a la Fiscalía General de la Nación, la Procuraduría General de la Nación, a la Defensoría del Pueblo y a la Contraloría General de la República, para que adelanten las investigaciones pertinentes en contra del Municipio de Girón – Oficina Asesora de Planeación y al señor Álvaro Mendoza Tarazona en su calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA AMEN, con base en las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

5.9. De los honorarios de los Auxiliares de la Justicia

Ante la naturaleza del asunto que suscitó la presentación de la presente acción constitucional, a solicitud de la parte demandante se decretó la práctica de un dictamen por parte de un perito a fin de que pericial rindiera concepto respecto de las zonas comunes, informara si los suelos eran aptos para la construcción que se llevó a cabo y el estado actual del Conjunto Residencial Corte Real I²⁴ designándose para tal efecto al Auxiliar de la Justicia **OSCAR MAURICIO MANTILLA GAITÁN**²⁵, quien efectivamente cumplió con su labor presentando el respectivo dictamen pericial (fol. 1445 – 1484).

En el auto que dispuso su designación, se señaló como honorarios la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)** la cual para todos los efectos legales se tiene como **HONORARIOS DEFINITIVOS** a pagar por parte de los demandantes a favor del Auxiliar de

²⁴ Fol. 1140 Vto.

²⁵ Fol. 1301 y 1304

RADICADO:	680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN:	GRUPO
DEMANDANTE:	SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS:	MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

la Justicia OSCAR MAURICIO MANTILLA GAITAN identificado con cédula de ciudadanía Nro 91.180.937 de Girón.

De la misma manera en el presente asunto, la parte demandante solicitó la designación de otro Auxiliar de la Justicia a fin de establecer el monto de los perjuicios materiales sufridos por los demandantes con ocasión de la acción y omisión por parte de los demandados²⁶, designándose para tal efecto a la perito **NELLY PATRICIA ALVAREZ CASTILLO**²⁷ quien efectivamente cumplió con su labor presentando el respectivo dictamen pericial y su aclaración y/o complementación (fol. 1272 - 1274).

Mediante auto del 23 de junio de 2016, que dispuso su designación, se señaló como honorarios la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)** la cual para todos los efectos legales se tiene como **HONORARIOS DEFINITIVOS** a pagar por parte de los demandantes a favor del Auxiliar de la Justicia **NELLY PATRICIA ALVAREZ CASTILLO** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 63.532.928 de Bucaramanga

Se advierte que la sumas referidas deberán ser pagadas de manera inmediata a los Auxiliares de la Justicia **OSCAR MAURICIO MANTILLA GAITAN** y **NELLY PATRICIA ALVAREZ CASTILLO**, por cuanto las mismas debieron cancelarse antes del vencimiento del traslado del escrito de objeciones de conformidad con lo reglado en el inciso segundo del artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, resultando totalmente injustificada la omisión de la parte demandante frente al pago de la gestión del auxiliar de la justicia que persiste a la fecha.

En caso de no acreditarse el pago de los mencionados honorarios se ordenará al señor Defensor del Pueblo – Regional Santander realizar el respectivo descuento y entregar los dineros a los auxiliares de la justicia tal y como se dispondrá en la parte resolutive de la presente providencia.

5.10. De las costas procesales

De conformidad con lo dispuesto en el Artículos 392 del Código de Procedimiento civil, reformado por el artículo 19 de la Ley 1395 de 2010 y el artículo 393 ibídem se condenará en costas al **MUNICIPIO DE GIRÓN Y EL SEÑOR ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora **AMEN**, atendiendo que el primero de ellos era el encargado de verificar la correcta ejecución de la licencia de construcción y el segundo el delegado de adelantar las obras del conjunto residencial Corte Real I, objeto de la presente sentencia.

Además, conforme el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, reformado por el artículo 19 de la Ley 1395 de 2010 y el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, **FÍJENSE** agencias en derecho a favor del de los accionantes por **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** a la ejecutoria de la providencia, para que sea incluido en la liquidación de las costas, las cuales deberá cancelar de manera solidaria por el **MUNICIPIO DE GIRÓN Y EL SEÑOR ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora **AMEN**.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

²⁶ Fol. 1141
²⁷ Fol. 1188

RADICADO: 680013331 011 2011 00139 00
ACCIÓN: GRUPO
DEMANDANTE: SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSÉ GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ.
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de **CADUCIDAD, INEPTA DEMANDA Y FALTA DE COMPETENCIA**, propuesta por el señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora AMEN., de conformidad con las manifestaciones expuestas en la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR responsables al **MUNICIPIO DE GIRÓN** y al señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora AMEN, a título de omisión, de los hechos ocurridos en el conjunto residencial CORTE REAL I del Municipio de Girón en relación con los perjuicios ocasionados a los demandantes por las fallas en la construcción de la urbanización y construcción de las viviendas y zonas comunes que la conforman, **CONDENÁNDOLES a PAGAR EN FORMA SOLIDARIA** el valor del monto de la indemnización reconocido.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, **CONDÉNAR al MUNICIPIO DE GIRÓN** y al señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora AMEN, al pago de la indemnización colectiva por perjuicio materiales por el valor de **SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 794.696.333)** – equivalente a los perjuicios ocasionados de la deficiente construcción de las zonas comunes –, para los integrantes del grupo que se hayan constituido como parte en el proceso que da lugar a esta sentencia.

Parágrafo: El monto indemnización que aquí se ordena se entregará por parte de los demandados **MUNICIPIO DE GIRÓN** y al señor **ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de presentante legal de la Constructora AMEN, al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la ejecutoria, el cual será administrado por el Defensor del Pueblo en los términos del artículo 65 de la Ley 472 de 1998, aclarando en este caso que, como quiera que no se ordenan indemnizaciones individuales sino el reconocimiento de los perjuicios causados al grupo ante la deficiente construcción de las zonas comunes se dispondrá que el señor Defensor Regional del Pueblo de Santander, realice entrega de los dineros al Representante Legal del Conjunto Residencial Corte Real I del municipio de Girón para que a su vez, este proceda a su administración a fin de resarcir el daño, promover y efectuar las adecuaciones pertinentes.

CUARTO: ACLARAR que en este caso, no hay lugar a reconocer indemnizaciones correspondientes a las demás personas del grupo que no hayan concurrido al proceso conforme lo dispone el 55 de la Ley 472 de 1998, ya que frente al reconocimiento de los perjuicios ocasionados por la deficiencia en la construcción de las zonas comunes pertenecientes a la copropiedad, no es procedente invocar daños extraordinarios excepcionales a los probados en el presente proceso.

QUINTO. ORDENAR al señor Defensor del Pueblo Regional Santander que en su calidad de administrador inicial del monto de la indemnización reconocida, de manera previa a la entrega de los dineros al Representante Legal del Conjunto Residencial Corte Real I del Municipio de Girón, – en caso de que este último no hubiese realizado y acreditado el pago – **DEBERÁ** descontar las sumas que la parte demandante debió pagar por concepto de honorarios a los Auxiliares de la Justicia **NELLY PATRICIA ALVAREZ CASTILLO** y **OSCAR MAURICIO MANTILLA GAITAN** en suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)** para cada uno de ellos, haciendo entrega individual y entregando el restante dinero al Representante Legal mencionado Conjunto Residencial.

SEXTO. NEGAR las demás pretensiones de la demanda, de conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente providencia.

RADICADO:
ACCIÓN:
DEMANDANTE:

680013331 011 2011 00139 00
GRUPO

SANDRA GONZÁLEZ, MARCELA RAMÍREZ, ALIXANDRO LÓPEZ, ORFELINA RUIZ, EDGAR VELASCO FONTECHA, NATALIA CARDONA, INGRID GARCÍA GUTIÉRREZ, ALICIA AGUILAR, NUBIA PATIÑO, VIVIAN ARIZA, ADRIANA PIMIENTO, DARLYN JOSE GARCÍA, ARGEMIRO MONCADA, LUCERO RODRÍGUEZ, JAVIER CONTRERAS, MAUREN PRADA, ROSA RODRÍGUEZ, NELCY ALARCÓN, JOSÉ ALEJANDRO RUEDA, CRITHY ZARATE Y MANUEL GUILLERMO RODRÍGUEZ. MUNICIPIO DE GIRÓN Y ÁLVARO MENDOZA TARAZONA en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA A.MEN.

DEMANDADOS:

SÉPTIMO: CONDENAR en costas al **MUNICIPIO DE GIRÓN Y EL SEÑOR ÁLVARO MENDOZA TARAZONA** en calidad de representante legal de la Constructora A.MEN. Liquídense las mismas por Secretaría.

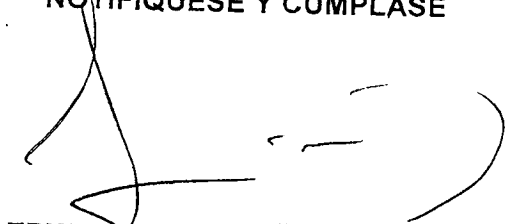
OCTAVO: COMPÚLSESE copias de esta sentencia a la Fiscalía General de la Nación, a la Defensoría del Pueblo, Procuraduría General de la Nación y a la Contraloría General de la República, para que adelanten las investigaciones pertinentes en contra del Municipio de Girón – Oficina Asesora de Planeación y al señor Álvaro Mendoza Tarazona en su calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA AMEN, con base en las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

NOVENO. PUBLÍQUESE, por una sola vez el extracto de la presente sentencia, en un diario de amplia circulación nacional, para los fines indicados en el numeral 4º de la Ley 472 de 1998."

DECIMO. Ejecutoriada esta providencia, por secretaria, **EXPÍDANSE** las copias auténticas pertinentes con destino a los interesados, a tenor de lo dispuesto en el artículo 115 del Código de Procedimiento Civil.

DECIMO PRIMERO. En firme la presente decisión, **ARCHÍVESE** el proceso previas las constancias de rigor en el Sistema de Gestión Judicial "JUSTICIA XXI".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA
Juez