

TEMA: MEDIDA CAUTELAR INNOMINADA- Conforme el literal c del numeral 1° del artículo 590 del CGP el Juez debe estudiar la procedencia de la medida cautelar innominada conforme la apariencia de buen derecho, necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida; el Estatuto del Consumidor presume solidariamente responsables al productor y al proveedor de la garantía de bienes inmuebles; en caso que el producto no cumpla con los requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias se presume inseguro.

HECHOS: El Conjunto Residencial Ceibazul Ph a través de su administradora y representante legal interpuso acción de protección al consumidor, la demanda fue admitida mediante providencia del 26 de julio de 2024. La demandante solicitó medida cautelar con fundamento en el literal c) del numeral 1° del artículo 590 del CGP. Mediante auto del 26 de julio de 2024 el Juzgado negó el decreto de la medida. Debe la sala determinar si es procedente el decreto de la medida cautelar innominada.

TESIS: (...) Las medidas innominadas están planteadas en el Código General del Proceso y en otras normas, para que las partes cuenten con mecanismos a su alcance que les permitan garantizar el cumplimiento efectivo de una futura condena; siempre que sean acordes con la naturaleza de la pretensión, resulten proporcionales y tengan apariencia de buen derecho. Al interior de la acción de protección al consumidor instaurada por la representante legal y administradora del Conjunto Residencial Ceibazul Ph en favor de la copropiedad, se solicitó la siguiente medida cautelar innominada “con base en el literal c) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso....con el fin de evitar un perjuicio mayor, se ordene a los demandados, realizar a su costa, un cerramiento en el límite entre la torre 1 y el inicio constructivo de la torre 2, que cumpla con los estándares normativos de seguridad, que impida ...obstaculice completamente el acceso de personas a dicha locación. La anterior medida se solicita, teniendo en cuenta que el estado actual del Proyecto genera riesgo para quienes accedan a la locación mencionada, tal cual fue informado en la demanda...” (...) Más allá de la literalidad de la procedencia de las medidas innominadas, debe atenderse a los parámetros generales que las rigen, a la necesidad y proporcionalidad de la medida de cara a las pretensiones de la demanda. (...) Para establecer su procedencia, el Juez debe evaluar (i) la legitimación o interés para actuar de las partes; (ii) la existencia de amenaza o vulneración del derecho; (iii) la apariencia de buen derecho y; (iv) la necesidad, razonabilidad y proporcionalidad de la medida. (i) La demandante goza de legitimación al tratarse de ente -centro de imputación jurídica – sujeto de derecho con personalidad jurídica como lo es la demandante - CONJUNTO RESIDENCIAL CEIBAZUL PH - que actúa a través de la administradora y representante legal, conforme lo dispone el numeral 10° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 de “Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija” (...) (ii) Sobre la amenaza o vulneración del derecho, desde los hechos de la demanda y conforme la prueba documental arrojada, se planteó que el conjunto residencial inicialmente estaba proyectado para desarrollarse en dos etapas (torres) conectadas entre sí a través de rampa, quedando construida sólo una de ellas e iniciada la segunda donde se dejaron obras civiles inconclusas, expuestos elementos de construcción y vacíos en altura sin señalización ni protección, tal como consta en registro fotográfico (...) Respecto de la seguridad, manifiesta la actora “que ante la irregularidad en la construcción hay ínsito un riesgo para todas aquellas personas que habitan o circulan en el Proyecto. Piénsese en los menores de edad que conforman las familias que residen allí”; resultando evidente para esta Sala de Decisión que hay exposición de obra civil en altura inconclusa y materiales de construcción que evidentemente tienen la potencialidad de causar el riesgo planteado por la actora (...) (iii) De la mano de los argumentos anteriores se erige la apariencia de buen derecho, desde las pruebas documentales se encuentra sumariamente acreditado que los

demandados desarrollaban o participaron en el proyecto inmobiliario, como constructor, fiduciaria, fideicomitente, contratista, proveedor e interventor; demandados presuntamente solidarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011 “Artículo 10. Responsables de la garantía legal. Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía legal recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos...” (...) (iv) En punto de la necesidad, razonabilidad y proporcionalidad, se encuentra que dado el deber de seguridad contenido en el Estatuto del Consumidor a cargo del productor, proveedor y expendedor en favor del consumidor inmobiliario, ...En caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro” y teniendo en cuenta el concepto técnico de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella, “...se podrían presentar riesgos físicos, mecánicos y por caída, para lo que es importante indicar que este tipo de inspecciones, de acuerdo al artículo 7° de la ley 1796 del 2016, deben realizarse y certificarse por el Cuerpo de Bomberos” (...) Resultando procedente el decreto de la medida innominada, se revocará la providencia apelada.

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 04/03/2025

PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, cuatro (4) de marzo de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Verbal - acción de protección al consumidor
Radicado:	05001 31 03 022 2024 00238 01
Demandante:	Conjunto Residencial Ceibazul PH
Demandado:	Asfalto y Hormigón SA en liquidación y otros
Providencia:	Auto que resuelve apelación
Tema:	Conforme el literal c del numeral 1° del artículo 590 del CGP el Juez debe estudiar la procedencia de la medida cautelar innominada conforme la apariencia de buen derecho, necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida; el Estatuto del Consumidor presume solidariamente responsables al productor y al proveedor de la garantía de bienes inmuebles; en caso que el producto no cumpla con los requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias se presume inseguro.
Decisión:	Revoca y decreta medida cautelar modulada
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la demandante frente al auto del 26 de julio de 2024 que negó la medida cautelar innominada, proferido por el JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.

1. ANTECEDENTES

1.1 EI CONJUNTO RESIDENCIAL CEIBAZUL PH a través de su administradora y representante legal interpuso acción de protección al consumidor contra ASFALTO Y HORMIGÓN SA (en liquidación), CONSTRUCCIONES Y TURISMO SAS (en liquidación), PAVIMENTAR SA (en reorganización), CONPROYECTOS SAS (en liquidación), ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE FUENTE DE PAGOS Y GIRO CEIBAZUL; quienes son solidariamente responsables por "**la efectividad de**

la garantía real" dado el incumplimiento a sus deberes de (i) información y publicidad; (ii) entrega de los bienes sociales de la copropiedad, bajo presupuestos legales de calidad, idoneidad y seguridad (archivo 8, cuaderno principal del expediente digital).

1.2 La demanda fue admitida mediante providencia del 26 de julio de 2024 (archivo 10, cuaderno principal del expediente digital).

1.3 La demandante solicitó medida cautelar con fundamento en el literal c) del numeral 1° del artículo 590 del CGP, **"con el fin de evitar un perjuicio mayor, se ordene a los demandados, realizar a su costa, un cerramiento en el límite entre la torre 1 y el inicio constructivo de la torre 2, que cumpla con los estándares normativos de seguridad, que impida y obstaculice completamente el acceso de personas a dicha locación. La anterior medida se solicita, teniendo en cuenta que el estado actual del Proyecto genera riesgo para quienes accedan a la locación mencionada, tal cual fue informado en la demanda..."** (archivo 1, cuaderno 2 del expediente digital).

1.4 Mediante auto del 26 de julio de 2024 el Juzgado negó el decreto de la medida, **"para decretar esta clase de medidas corresponde al juez apreciar la legitimación o interés para actuar de las partes, la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho, la apariencia de buen derecho, necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida; empero, dada la etapa tan prematura del litigio no permite dilucidar con claridad los requisitos...lo cierto es que la razonabilidad obliga a ser muy cuidadoso con el decreto de las cautelas para no caer, por exceso, en un abuso del derecho o en una práctica desmedida de cautelas, que termine haciendo gravosa la situación del demandado...Es que, si se vuelve a sobre la cautela solicitada y sobre lo que implica su decreto, esto sería tanto como anticipar materialmente el fallo, y como se ha indicado, no se cuenta en esta fase del proceso con la nitidez sobre la apariencia de prosperidad de las pretensiones que permitan anticipar**

una orden de esa naturaleza...el informe transcrito de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella, si bien da cuenta de una irregularidad en la construcción, no implica ello per sé la urgencia de adoptar desde ahora una medida de la naturaleza que reclama el polo demandante" (Archivo 4, cuaderno principal, primera instancia, expediente digital).

- 1.5 La providencia fue recurrida por el extremo actor; el Despacho incumplió su deber de motivación, **"...se limita a señalar que no resulta procedente la medida solicitada, pero ninguna de las justificaciones de la negativa aborda de fondo las razones por las cuales considera no procedente...la naturaleza de la medida cautelar es anticipar una protección desde una "prematura" etapa procesal, con el fin de salvaguardar derechos mientras perdure el proceso...el nivel de perjuicio que la medida solicitada le pueda implicar a los demandados, es ostensiblemente minúsculo en relación al perjuicio que se le puede causar a alguno de los habitantes del Proyecto...la medida no implica un despliegue económico de gran dimensión en relación a lo que económicamente se pretende en la demanda...la demanda pretende principalmente la efectividad de la garantía sobre las zonas comunes inexistentes así como las existentes pero defectuosas"**; la solicitud de medida cautelar cumple con los requisitos de legitimación (conforme el artículo 14 del Decreto 735 de 2013); existencia de amenaza (conforme el concepto técnico de la autoridad administrativa competente; apariencia de buen derecho (conforme prueba sumaria obrante de la existencia de los cimientos de la denominada etapa 2 inacabada, que genera un riesgo para la comunidad); necesidad, efectividad (para la seguridad provisional de los habitantes de la copropiedad) y proporcionalidad (con relación a la gravedad del perjuicio) (archivo 3, cuaderno medidas, primera instancia, expediente digital).

- 1.6 No repuso, concediéndose mediante auto del 27 de enero de esta anualidad el recurso de apelación, **"para que puedan ser decretadas las medidas innominadas por el juez de la causa, debe tenerse en cuenta una serie**

de características que trae la disposición, entre las cuales se destacan las siguientes: a) Que su finalidad radica en la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión. b) Para su prosperidad debe apreciarse la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho. c) Debe observarse la apariencia de buen derecho, la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y que no exista una menos gravosa diferente de la solicitada...al menos dos presupuestos reconocidos por la doctrina y la jurisprudencia como son: la apariencia de buen derecho y el perjuicio por la demora en la decisión judicial definitiva no se cumplen en el presente asunto...este Despacho debe contar con elementos de juicio para poder establecer una probabilidad alta de que la parte peticionaria de la medida cautelar sea la vencedora en la sentencia, lo cual no resulta factible definir en esta oportunidad y de manera anticipada, esencialmente porque el debate probatorio aún se encuentra pendiente de su decreto...no se encuentra material probatorio suficiente que pueda respaldar el riesgo insuperable que se describe..." (archivo 4, cuaderno medidas, primera instancia, expediente digital).

2. PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER

¿Es procedente el decreto de la medida cautelar innominada?

3. CONSIDERACIONES

3.1 Preliminar

El artículo 56 de la Ley 1480 de 2011 "**Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor**", contiene los aspectos procedimentales referentes a las acciones jurisdiccionales incluyendo...**3. La acción de protección al consumidor, mediante la cual se decidirán los asuntos contenciosos que**

tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, los originados en la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en esta ley y en normas especiales de protección a consumidores y usuarios; los orientados a lograr que se haga efectiva una garantía; los encaminados a obtener la reparación de daños causados a los bienes en la prestación de los servicios contemplados en el artículo 19 de esta ley o por información o publicidad engañosa, independientemente del sector de la economía en que se hayan vulnerado los derechos del consumidor."

La acción de protección al consumidor puede ser promovida ante la Superintendencia de Industria y Comercio o ante el Juez Civil **"...del lugar donde se haya comercializado o adquirido el producto o realizado la relación de consumo"**¹ a prevención del solicitante² y se tramitará por el procedimiento verbal o verbal sumario dependiendo de la cuantía.

3.2 ¿Medidas cautelares en procesos de protección al consumidor?

El numeral 1° del artículo 590 del CGP prevé taxativamente las reglas que se aplicarán en los procesos declarativos para la solicitud, decreto y práctica de las medidas cautelares:

"1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes...

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el

¹ Numeral 2° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

² Numeral 1° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual...

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión. Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada..."

(Subrayas intencionales).

Cuando estamos en presencia de un proceso declarativo, básicamente se pueden decretar tres (3) tipos de medidas cautelares, (i) típica - la inscripción de la demanda si esta versa sobre el dominio u otro derecho real; (ii) típica - la inscripción de la demanda cuando se persiga el pago de perjuicios proveniente de responsabilidad civil contractual o extracontractual; (iii) y las innominadas - aquellas que no están tipificadas y obedecen a las circunstancias especiales y específicas de cada asunto en concreto.

Últimas que se salen del molde de las medidas nominadas, típicas y tradicionales, cambiando en el proceso declarativo, la forma como se concebían las cautelares fijadas por la Ley frente a las cuales se predica el principio de taxatividad mencionado por el Juzgado.

Sobre los requisitos que deben acreditarse para el decreto de este tipo de medidas según el artículo 590 del CGP, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha dispuesto:

“1. La apreciación de la legitimación o interés para actuar de las partes, pues el juez debe examinar si la parte demandante es, en efecto, titular del derecho subjetivo que se reclama en la demanda.

2. La existencia la amenaza o vulneración del derecho, es decir, el periculum in mora o la amenaza del daño por el peligro en la demora del proceso.

3. La apariencia de buen derecho o el fumus boni ius, lo cual significa que es “el decreto del demandante más probable que el del demandado. La verosimilitud, esto es, la viabilidad de que se acceda a los pedimentos de la demanda, depende del contenido del derecho material de la “alegación”, el cual debe ser identificado con base en la tutela pretendida y en los fundamentos indicados para su obtención.

4. La necesidad de la medida y la efectividad de la misma significa que esta debe ser imperioso, en aras de garantizar el cumplimiento de la sentencia; por tanto, debe ser una medida afín con lo pedido y que impida la vulneración de los derechos amenazados.

5. La proporcionalidad de la medida, lo cual quiere decir que “según lo pedido y cuantificado en la demanda, debe ser razonable, acompañada con el monto de la pretensión para que no resulte exagerada. El juez debe ponderarla decretando aquella cautela que se ajuste al caso concreto, sin olvidar que el demandado no ha sido condenado, y que a la vez sirva para materializar la pretensión en caso de llegar a ser vencido.”³

Las medidas innominadas están planteadas en el Código General del Proceso y en otras normas, para que las partes cuenten con mecanismos a su alcance que les permitan garantizar el cumplimiento efectivo de una futura condena; siempre que

³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Auto del 7 de septiembre de 2019. Radicado: 2500-23-41-000-2015-00456-07 de septiembre de 2019. C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera.

sean acordes con la naturaleza de la pretensión, resulten proporcionales y tengan apariencia de buen derecho.

Al interior de la acción de protección al consumidor instaurada por la representante legal y administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL CEIBAZUL PH en favor de la copropiedad, se solicitó la siguiente medida cautelar innominada ***"con base en el literal c) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso....con el fin de evitar un perjuicio mayor, se ordene a los demandados, realizar a su costa, un cerramiento en el límite entre la torre 1 y el inicio constructivo de la torre 2, que cumpla con los estándares normativos de seguridad, que impida ...obstaculice completamente el acceso de personas a dicha locación. La anterior medida se solicita, teniendo en cuenta que el estado actual del Proyecto genera riesgo para quienes accedan a la locación mencionada, tal cual fue informado en la demanda..."***; teniendo en cuenta ***"que el estado actual del Proyecto genera riesgo para quienes accedan a la locación mencionada, tal cual fue informado en la demanda..."***

Remitiéndonos a los fundamentos fácticos de la demanda:

"Trigésimo Quinto: Actualmente el Proyecto se constituido como persona jurídica (CRC P.H.), y desafortunadamente se encuentra compuesto única y exclusivamente por una sola torre (la que durante el desarrollo del Proyecto se denomina como Etapa 1). En consecuencia, a la fecha no existe la Etapa 2 que habría de ser compuesta por 200 unidades inmobiliarias, 20 pisos de altura, cinco plantas de parqueaderos, y dos puntos fijos y dos ascensores.

Trigésimo Sexto: Pero no solo no existe la torre 2, sino que adicionalmente los Compradores (hoy propietarios) y demás residentes del CRC P.H. padecen el que, la Etapa 2 fue precariamente iniciada, y posteriormente abandonado su desarrollo, quedando a la vista los cimientos, poniendo en peligro la vida de las personas que circulan al interior del edificio..."

A las pretensiones:

“Primera - Principal: Que se declare que los demandados son solidariamente responsables por la efectividad de garantía legal en favor del demandante, en relación con el Proyecto Inmobiliario Ceibazul (en adelante el Proyecto).

...

Cuarta - Consecuencial: Que como consecuencia de la pretensión Primera - Principal del primer grupo de pretensiones, se ordene a los demandados, que dentro del mes siguiente a la sentencia que finalice el presente proceso, realicen en favor del demandante, a título de efectividad de la garantía legal, la adecuación total y ajuste a la locación en la que se inició el proceso constructivo de la Etapa 2, garantizando que, además de cumplir con las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad, se cumpla con “los requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias”¹, así como con la normatividad urbanística, y demás aplicable al Proyecto...”

Y a la prueba documental que da cuenta de pronunciamiento por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella:

“Una vez en el sitio y según las indicaciones de la administración de la copropiedad, existe sobre el costado occidental de la losa de parqueaderos del nivel 5, algunas problemáticas relacionadas con la continuidad de la obra, por lo cual, se podrían presentar riesgos físicos, mecánicos y por caída, para lo que es importante indicar que este tipo de inspecciones, de acuerdo al artículo 7° de la ley 1796 del 2016, deben realizarse y certificarse por el Cuerpo de Bomberos.”

Más allá de la literalidad de la procedencia de las medidas innominadas, debe atenderse a los parámetros generales que las rigen, a la necesidad y proporcionalidad de la medida de cara a las pretensiones de la demanda.

Es pertinente analizar si la cautela pedida tiene la virtualidad de generar garantías **"para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión"**; dado que el decreto de medidas innominadas debe examinarse en cada caso concreto de acuerdo con las circunstancias que lo rodean.

Para establecer su procedencia, el Juez debe evaluar (i) la legitimación o interés para actuar de las partes; (ii) la existencia de amenaza o vulneración del derecho; (iii) la apariencia de buen derecho y; (iv) la necesidad, razonabilidad y proporcionalidad de la medida.

(i) La demandante goza de legitimación al tratarse de ente -centro de imputación jurídica – sujeto de derecho con personalidad jurídica como lo es la demandante - CONJUNTO RESIDENCIAL CEIBAZUL PH - que actúa a través de la administradora y representante legal, conforme lo dispone el numeral 10° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 de **"Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija"** y en favor de los propietarios de unidades inmobiliarias individualmente considerados que son a la vez los dueños en común y proindiviso de acuerdo con el porcentaje de copropiedad de los bienes comunes; dado lo previsto en el artículo 14 del Decreto 735 de 2013 **"Por el cual se reglamenta la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7° y siguientes de la Ley 1480 de 2011"** al disponer, **"Artículo 14. Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales. En los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen..."**

(ii) Sobre la amenaza o vulneración del derecho, desde los hechos de la demanda y conforme la prueba documental arrimada, se planteó que el conjunto residencial

inicialmente estaba proyectado para desarrollarse en dos etapas (torres) conectadas entre sí a través de rampa, quedando construida sólo una de ellas e iniciada la segunda donde se dejaron obras civiles inconclusas, expuestos elementos de construcción y vacíos en altura sin señalización ni protección, tal como consta en registro fotográfico:



Respecto de la seguridad, manifiesta la actora ***“que ante la irregularidad en la construcción hay ínsito un riesgo para todas aquellas personas que habitan o circulan en el Proyecto. Piénsese en los menores de edad que conforman las familias que residen allí”***; resultando evidente para esta Sala de Decisión que hay exposición de obra civil en altura inconclusa y materiales de construcción que evidentemente tienen la potencialidad de causar el riesgo planteado por la actora; lo que puede materializarse una vulneración al deber de seguridad contenido en los

principios generales de protección al consumidor conforme lo dispuesto en el numeral 1° artículo 1 de la Ley 1480 de 2011, ***"Principios generales. Esta ley tiene como objetivos proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, en especial, lo referente a: 1. La protección de los consumidores frente a los riesgos para su salud y seguridad."***

Lo que encuentra respaldo en la respuesta dada por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella, ***"Una vez en el sitio y según las indicaciones de la administración de la copropiedad, existe sobre el costado occidental de la losa de parqueaderos del nivel 5, algunas problemáticas relacionadas con la continuidad de la obra, por lo cual, se podrían presentar riesgos físicos, mecánicos y por caída, para lo que es importante indicar que este tipo de inspecciones, de acuerdo al artículo 7° de la ley 1796 del 2016, deben realizarse y certificarse por el Cuerpo de Bomberos."***

(iii) De la mano de los argumentos anteriores se erige la apariencia de buen derecho, desde las pruebas documentales se encuentra sumariamente acreditado que los demandados desarrollaban o participaron en el proyecto inmobiliario, como constructor, fiduciaria, fideicomitente, contratista, proveedor e interventor; demandados presuntamente solidarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011 ***"Artículo 10. Responsables de la garantía legal. Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía legal recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos..."***, en concordancia con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 735 de 2013, ***"Responsables de la garantía legal. El productor o proveedor están en la obligación de atender la solicitud de efectividad de la garantía legal que presente el consumidor..."***; entendiéndose como productor en el Estatuto del Consumidor, ***"Quien de manera habitual, directa o indirectamente, diseñe, produzca, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique, ensamble, o importe productos"***

sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria”; como proveedor y expendedor, “Quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro.”

Demostrada sumariamente la obra civil en altura inconclusa y la exposición de material de construcción en la segunda etapa inacabada del CONJUNTO RESIDENCIAL CEIBAZUL PH, donde se desarrollarían (según los documentos de publicidad aportados) algunas de las zonas comunes del proyecto en general, sin el ánimo de prejuzgar y atendiendo a que falta el debate probatorio, en principio las pretensiones de la demanda tienen apariencia de buen derecho.

(iv) En punto de la necesidad, razonabilidad y proporcionalidad, se encuentra que dado el deber de seguridad contenido en el Estatuto del Consumidor a cargo del productor, proveedor y expendedor en favor del consumidor inmobiliario, ...**En caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro”** y teniendo en cuenta el concepto técnico de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella, **“...se podrían presentar riesgos físicos, mecánicos y por caída, para lo que es importante indicar que este tipo de inspecciones, de acuerdo al artículo 7° de la ley 1796 del 2016, deben realizarse y certificarse por el Cuerpo de Bomberos”**; constando en las anotaciones de la visita, **“se inicia piso 20 terraza, pendiente cerramiento...piso P5 no se encuentra adelantada obra civil. Está en estado inconcluso “zona de parqueadero visitantes...En el P2 se evidencia vigas de acero expuesta. Tiene humedades. En el P5 están varillas de acero expuesta. Reportan riesgo se corre traslado al Gestor. No se evidencia persona laborando ni adelantando obra”**; está acreditada la necesidad, razonabilidad y proporcionalidad de la medida de cerramiento solicitada para garantizar **“la protección del derecho del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado...”**, tal y como lo prevé el literal c del numeral 1° del artículo 590 del CGP.

Resultando procedente el decreto de la medida innominada, se REVOCARÁ la providencia apelada y se procederá conforme el mandato legal contenido en la norma procedimental que dispone, ***"El Juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada"***; modulándose la medida solicitada:

Se Ordenará a los demandados, realizar a su costa y en el término máximo de dos (2) meses contados desde la ejecutoria de la providencia de obediencia a lo resuelto por el superior dictado por el Juzgado, un cerramiento controlado en el límite entre la torre 1 y el inicio constructivo de la torre 2, que cumpla con los parámetros técnicos de seguridad para evitar el ingreso, la exposición y riesgos de los propietarios, residentes, moradores, visitantes, personal vinculado a la propiedad horizontal, entre otros; pero que permita el paso e ingreso del personal técnico y de obra civil del proyecto, que disponga la parte demandada.

Para el efecto se conformará un COMITÉ integrado por la representante legal de la propiedad horizontal - demandante; un delegado nombrado por los demandados; un Arquitecto o un Ingeniero Civil nombrado por cuenta y costa de los demandados; un delegado de los Bomberos de la Estrella; un delegado de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella.

El delegado de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella, redirá un informe dirigido al Juzgado sobre el desarrollo y cumplimiento de la medida cautelar, dentro del término de tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la providencia de cumplimiento a lo resuelto por el superior dictado por el Juzgado.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**

RESUELVE

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **REVOCA** el auto que niega el decreto de la medida cautelar innominada.

SEGUNDO: Se ordena a los demandados, realizar a su costa y en el término máximo de dos (2) meses contados desde la ejecutoria de la providencia de obediencia a lo resuelto por el superior dictado por el Juzgado, un cerramiento controlado en el límite entre la torre 1 y el inicio constructivo de la torre 2, que cumpla con los parámetros técnicos de seguridad para evitar el ingreso, la exposición y riesgos de los propietarios, residentes, moradores, visitantes, personal vinculado a la propiedad horizontal, entre otros; pero que permita el paso e ingreso del personal técnico y de obra civil del proyecto, que disponga la parte demandada.

TERCERO: Se ordena conformar un comité integrado por la representante legal de la propiedad horizontal - demandante; un delegado nombrado por los demandados; un Arquitecto o un Ingeniero Civil nombrado por cuenta y a costa de los demandados; un delegado de los Bomberos de la Estrella; un delegado de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella.

CUARTO: El delegado de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Municipio de la Estrella, redirá un informe dirigido al Juzgado sobre el desarrollo y cumplimiento de la medida cautelar, dentro del término de tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la providencia de cumplimiento a lo resuelto por el superior dictado por el Juzgado.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS Y CÚMPLASE.

(Firma electrónica)



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

MAGISTRADO

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6b6239bc7ef7bbd8ca7f5738e90062c2717a50fca1dae5a0ceaf29a37e59d5f3**

Documento generado en 06/03/2025 02:47:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>