

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Civil Municipal en Oralidad
Valledupar - Cesar

Ref. Acción de Tutela N.º 2020-00462-00.

Valledupar, Veintiuno (21) de Enero de Dos Mil Veintiuno (2021).

Asunto

Procede el despacho proferir la sentencia que corresponda dentro de la acción de tutela promovida **por** ROMY OÑATE ZULETA **Contra** INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S. y PALMETTO CONDOMINIO CLUB Representada por su Gerente y/o quienes hagan sus veces.

Antecedentes.

Manifiesta la accionante que el día 15 de Octubre de 2015, se acercó a la sala de ventas de PALMETO CONDOMINIO CLUB, con la intención de averiguar por un apartamento a lo cual recibió asesoría satisfactoriamente bajo unas condiciones específicas para ese momento.

Así mismo indica que luego de conocer las condiciones de adquisición del apartamento 302 torre 7 que sería el inmueble cotizado para su momento, el cual apartó con la suma de \$1.000.000 consignados en el banco Bogotá y firmó un documento en el que constaba el acuerdo al que habían llegado, afirma en su escrito de tutela, que en el tiempo siguiente recibió varias llamadas por parte de Condominio Palmeto solicitándole ponerse al día con el valor de las cuotas correspondientes al pago de la cuota inicial del apartamento que había separado, por lo que pagó varias cuotas hasta reunir un monto de \$6.000.000 para un total de \$7.000.000 por concepto de cuota inicial, el cual ascendía al 30% del valor total del inmueble, esto es, \$ 74.880.000 cuota inicial.

De otro lado afirma, que se encontró con la asesora de ventas y la misma le informó que las condiciones del negocio habían cambiado y que le sugería acercarse a la oficina de ventas, luego de llegar allí le informan que el negocio se había dado por terminado unilateralmente y que el dinero que había consignado les pertenecía, a lo que alude que la firma constructora nunca la llamó a conciliar ni le propuso soluciones para colocarse al día con el valor que adeudaba por concepto de la cuota inicial del inmueble referenciado, adicionalmente narra, que le pedían como condición de negociación un valor preaprobado, lo que le causaba la interrupción del sueño de tener una vivienda digna para ella y para su familia en la cual es cabeza de hogar.

Seguidamente relata, que ha solicitado por escrito la devolución del dinero consignado pero que siempre ha recibido como respuesta una negativa por parte de Condominio Palmeto, indicando así mismo que han afectado su mínimo vital ya que habita en estrato 4 pero la tienen sometida junto con sus hijas a unas condiciones de estrato 1, al no tener en cuenta la pandemia y al no devolverle el dinero al que considera tener derecho toda vez que fue el extremo contratante quien decidió dar por terminado la negociación además que se encuentra en una situación extrema de

pobreza y de salud debido a la negación de la oportunidad de tener vivienda propia y de la retención del dinero consignado.

Finalmente aduce que el apartamento que le fue ofrecido a ella también fue ofertado a otras personas demostrando así la mala fe por parte de Palmeto Condominio Club, por lo que solicita se le proteja su derecho a la igualdad con respecto a tutelas que han sido falladas favorablemente y que tratan de casos similares al de la presente acción.

Pretensiones.

Con base a los hechos antes expuestos, pretende la parte accionante, que se protejan sus derechos fundamentales al debido proceso, mínimo vital, dignidad humana y a la igualdad, en consecuencia de lo anterior, se ordene a INVERSIONES INMOBILIARIA MIRAVALLE S.A.S y PALMETO CONDOMINIO CLUB, devuelva dentro del término de las 48 horas siguientes a la notificación del presente fallo, la suma de \$7.000.000 mas los intereses causados, dinero que consignó como parte de la cuota inicial del inmueble con nomenclatura 302 ubicado en la torre 7 del edificio residencial Palmeto.

Así mismo se ordene a las accionadas que el dinero sea reembolsado en la cuenta de ahorros No. 114050157585 del banco Falabella a nombre de Romy Oñate Zuleta.

Derechos Violados:

Teniendo en cuenta lo antes expuesto por la parte accionante considera que las accionadas con su actuación u omisión están vulnerando su derecho fundamental al debido proceso, mínimo vital, dignidad humana y a la igualdad.

Pruebas:

En atención a los hechos y a las pretensiones antes esbozadas la parte accionante aporta las siguientes pruebas:

1. Escáner del comprobante de pago expedido por el Banco de Bogotá a nombre de INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S. y PALMETTO CONDOMINIO CLUB por valor de \$1.000.000
2. Escáner del comprobante de pago expedido por el Banco de Bogotá a nombre de INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S. y PALMETTO CONDOMINIO CLUB por valor pagado en efectivo y cheques por \$3.000.000
3. Escáner de 2 comprobantes de pago expedido por el Banco de Bogotá a nombre de INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S. y PALMETTO CONDOMINIO CLUB por valor pagado en efectivo y cheques por \$1.500.000
4. Escáner de acta de no conciliación expedida con fecha de 23 de Octubre de 2020.
5. Escáner de correo electrónico solicitando la devolución del dinero consignado en fecha 15 de julio de 2020.
6. Aporta escáner de historias clínicas acerca de su estado de salud.

7. Aporta escáner de recibos de servicios públicos donde reside y de otras obligaciones como créditos académicos y de bienes muebles.

Actuación Judicial:

La presente acción de tutela fue admitida, ordenándose las correspondientes notificaciones, esto es, se ofició a la accionada para que informara al despacho sobre los hechos de la presente tutela, especialmente en lo que tiene que ver con la presunta vulneración de los derechos fundamentales que alega la señora ROMY OÑATE ZULETA.

La entidad accionada INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE SAS, PALMETO CONDOMINIO CLUB allegó respuesta a través del Dr. MAURICIO AGUDELO MARTÍNEZ, quien actúa en calidad de representante legal, argumentando que, es cierto, que la accionante realiza la adquisición del inmueble N° 302 de la torre 7, el que forma parte del proyecto Palmetto Condominio Club, ubicado en la ciudad de Valledupar, a través de un encargo fiduciario, separando el inmueble mediante consignación por el valor de un millón de pesos (\$ 1.000.000.00) el día 10 de octubre de 2015, actuación que quedó formalizada entre las partes mediante suscripción de la carta de instrucciones el día 2 de diciembre del año 2015, contrato en el que se pactan las condiciones que rigen el desarrollo de la negociación, dentro de ellas el acuerdo de las obligaciones con fechas ciertas de los aportes a la cuota inicial denominado plan de pagos, por lo que aduce que de conformidad con la carta de instrucciones suscrita, la accionante se comprometió hacer un aporte mensual por la suma de UN MILLON SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS, (\$1.780.000) por 27 meses desde el 10 de noviembre de 2015 al 10 de enero de 2018, y al mes 28, aportar la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$6.648.000) y con esto cubrir la cuota inicial del bien inmueble separado.

Así mismo narra que en el desarrollo del negocio, la accionante incurre en el incumplimiento a lo contractualmente pactado, respecto de las obligaciones previstas en el plan de pagos, pues la primera y parte de la segunda cuota pactada para el 10 de noviembre y diciembre de 2015 fue cancelada en marzo de 2016, ya en mora, en abril modifica el plan de pagos y la cuota No 3 pactada para el 10 de abril de 2016 respectivamente fue cancelada el 26 de ese mes y las cuotas No. 4 y 5 pactadas para el 10 septiembre y agosto de 2016 fueron pagadas para marzo de 2017.

Asegura que la accionante solo alcanzó a consignar a favor de la cuota inicial pactada la suma de \$.6.500.000 los cuales explica así:

Pago RC-1422 \$1.000.000 10/10/2015
Pago cuota No. 1 RC-2101 \$1.780.000 17/03/2016
Pago cuota No. 2 RC-2101 \$1.220.000 17/03/2016
Pago cuota No. 3 RC-2267 \$1.000.000 26/04/2016
Pago cuota No. 4 RC-3806 \$1.000.000 15/03/2017
Pago cuota No. 5 RC-3806 \$1.500.000 15/03/2017
APORTE TOTAL A 12/04/2017 \$6.500.000

Aclara el representante que para el día 18 de diciembre de 2017, la accionante hace una consignación de UN MILLON QUINIENOS MIL PESOS (\$1.500.000), los cuales fueron realizados cuando el negocio ya había sido desistido, sin embargo, dichos dineros fueron devueltos. Al igual que los (\$6.500.000), suma sobre la que se aplicó la cláusula penal por el evidente incumplimiento, devolviendo el saldo luego

de aplicada dicha cláusula. Posteriormente a ello la accionante, luego del desistimiento, en diciembre de 2017, como ya se indicó, consignó la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000), sin embargo, reitera que ese dinero fue objeto de devolución.

En cuanto al desistimiento del negocio indica que su representada actuó bajo la sujeción de las cláusulas del contrato tal como lo narra en su escrito ... 7. *Manifiesto que: a) En caso de que me retire del negocio antes del vencimiento del término de duración del contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión, o b) incumpla el aporte de cualquiera de las cuotas pactadas en las fechas y condiciones establecidas en este documento, c) no firmar el contrato de vinculación correspondiente en la fecha notificada por parte del FIDEICOMITENTE mediante comunicación escrita remitida a la dirección o domicilio que el BENEFICIARIO DE ÁREA informe en este mismo documento; o d) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma del contrato de vinculación, especialmente la firma de la carta de designación de beneficiario de área y en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio, autorizo a que se me descuente la INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S . suma equivalente a cinco millones de pesos moneda corriente (\$5.000.000), a título de pena. 8. En caso de mora total o parcial en el cumplimiento de cualquiera de los plazos y montos previstos para el abono de los aportes, podrá el FIDEICOMITENTE, dar por terminada la vinculación y disponer del inmueble, o podrá continuar con la vinculación, evento en el cual se causará(n) para EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA intereses moratorios igual a la tasa máxima legal permitida que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad autorizada para ello, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo estipulado en el cronograma de abonos. Si alguno de los abonos por concepto de aportes se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA (s), se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el abono y, además, se causará a favor del fideicomiso la sanción legal fijada en el artículo 731 del Código de Comercio para este evento...*

Por lo que el día 30 de enero de 2017, se le envió por correo certificado, una comunicación en la que se le informaba del desistimiento del negocio.

También arguye el representante que a la accionante siempre se le escuchó y se mantuvo fluidez de comunicación con el área de cartera y que aun estando en mora solicitó cambio de plan y se le aceptó ahora que en cuanto a lo dicho por la actora que no se respetó la pandemia insiste y asegura el representante que las fechas de la negociación y el desistimiento, no se desarrollaron en épocas de pandemia, sino con tres años de antelación a la misma, por tanto no podría ser aplicable ningún tipo de alivio, en el entendido que para la época en que es decretada la emergencia sanitaria la accionante no tiene ningún tipo de vinculación como cliente de ellos.

Concluye el representante que la accionante pretende establecer que el hecho de haber desistido un negocio hace más de tres años, en el que se hicieron efectivas las penalidades autorizadas, las cuales corresponden al 0.02% del valor total del bien inmueble \$249.600.000, causen estragos patrimoniales de tal magnitud como ella lo hace ver en el acápite de los hechos sin tener en cuenta que ha transcurrido un período de tiempo tan extenso, pues reitera, los hechos ocurrieron ya hace más de tres años.

Finalmente arguye que no es cierto que la sociedad retenga dineros de propiedad de la actora, reiterando que de los dineros aportados con ocasión a la adquisición de un bien inmueble, fueron descontados por concepto de penalidad, valor autorizado en la carta de instrucciones suscrita por la actora, siendo objeto de devolución el saldo resultante al ser efectivo el descuento en mención e igualmente se hizo devolución de un dinero consignado con posterioridad al desistimiento tal como consta en los comprobantes de egreso No. 201706066 de fecha 14 de junio de 2017 y No. 201810040 de fecha 05 de octubre de 2018.

Por lo anteriormente expuesto considera el accionado que las pretensiones de la presente acción de tutela no están llamadas a prosperar, toda vez que INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE SAS, de acuerdo con la situación presentada por la actora no es argumento suficiente para acudir a la tutela, pues este tipo de actuaciones están completamente regladas, y la sociedad actuó dentro del marco legal que regula el negocio jurídico celebrado entre la accionante y la sociedad y por tanto no ha vulnerado los derechos al debido proceso, mínimo vital y dignidad humana y derecho a la igualdad.

Consideraciones del Despacho.

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Política y el artículo 1º del Decreto 2591/91, toda persona tiene derecho a la acción de tutela para reclamar ante los jueces en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos correspondientes.

La señora ROMY OÑATE ZULETA, es mayor de edad y actúa en nombre propio, para reclamar sus derechos fundamentales, presuntamente conculcados por INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S. y PALMETTO CONDOMINIO CLUB de tal forma que se encuentra legitimado para ejercer la mencionada acción. Por lo tanto, el despacho procede a dictar sentencia en el presente asunto.

Procedencia excepcional de la acción de tutela

El artículo 86 de la Constitución Política establece que toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces la protección inmediata de sus derechos fundamentales (inciso 1º el artículo 86), cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares en los casos que señale la ley (inciso 5º del artículo 86), siempre que el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable (inciso 3º del artículo 86).

La referida disposición Superior, en concordancia con lo previsto en los artículos 1, 5, 6, 8, 10 y 42 del Decreto 2591 de 1991, contiene, a su vez, los elementos de procedencia de la acción de tutela, entendiéndose que estos son: (i) la legitimación en la causa (activa y pasiva); (ii) la inmediatez; y (iii) la subsidiariedad.

(i) La legitimación en la causa

La legitimación en la causa es la potestad que tiene toda persona para invocar sus pretensiones o para controvertir aquellas que se han aducido en su contra. El primero de los eventos se conoce como la legitimación en la causa por activa y, el segundo, como la legitimación en la causa por pasiva. En relación con la legitimación en la causa por activa, la jurisprudencia constitucional, de conformidad con lo

previsto en el artículo 86 Superior y en el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991, ha señalado que la acción de tutela puede ser incoada: (i) de manera directa, es decir, por el titular de los derechos fundamentales que se consideran amenazados o vulnerados; (ii) a través de representante legal, en el caso de los menores de edad, incapaces absolutos, interdictos y las personas jurídicas; (iii) a través de apoderado judicial, caso en el cual el apoderado debe ostentar la calidad de abogado titulado y al escrito de tutela se debe anexar el poder especial para el caso; y, finalmente, iv) por medio de agente oficioso, cuando el afectado en sus derechos no está en condiciones físicas o psicológicas de promover la acción de tutela por sus propios medios.

Tratándose de los representantes legales de los menores de edad, la jurisprudencia constitucional ha reconocido que "los padres pueden promover la acción de tutela para proteger los derechos fundamentales amenazados o vulnerados de sus hijos menores de edad, en ejercicio de la patria potestad".

Respecto de la legitimación en la causa por pasiva en la acción de tutela, los artículos 86 de la Constitución Política y 42 del Decreto 2591 de 1991, prevén que esta se puede promover contra todas las autoridades públicas y, también, contra los particulares que estén encargados de la prestación de un servicio público, cuya conducta afecte gravemente el interés colectivo o, respecto de quienes el solicitante se halle en situación de subordinación e indefensión.

(ii) Inmediatez de la acción

Por su parte, la inmediatez exige que la acción de tutela sea promovida en un tiempo breve, contado a partir del momento en el que por acción u omisión se produce la amenaza o vulneración de los derechos fundamentales. Ello se explica, en tanto el propósito de la acción de tutela es la protección "inmediata" de los derechos constitucionales fundamentales, siendo entonces inherente a la naturaleza de dicha acción, brindar una protección actual y efectiva de aquellos.

Conforme con esto, a través de la exigencia del requisito de inmediatez se pretende evitar que el recurso de amparo constitucional sea empleado como una herramienta que premie la desidia, negligencia o indiferencia de los actores, o se convierta en un factor de inseguridad jurídica, al permitir que la acción de tutela se promueva en un tiempo excesivo, irrazonable e injustificado a partir del momento en que se causó la amenaza o violación de los derechos fundamentales.

Si bien la jurisprudencia constitucional ha establecido que no existe término expreso de caducidad para la acción de tutela, también ha precisado que la inmediatez en su interposición sí constituye un requisito de procedibilidad, pues ésta debe ser intentada dentro de un plazo razonable y oportuno, lo cual es coherente con el fin de aquella y la urgencia manifiesta de proteger el derecho fundamental amenazado o conculcado.

Respecto al requisito de inmediatez, la sentencia SU 499 de 2016 reiteró los presupuestos establecidos en la jurisprudencia constitucional. De esta forma, advirtió que "[...] *la acción de tutela debe ser presentada con cumplimiento del principio de inmediatez, so pena de ser declarada improcedente, toda vez que la finalidad de ese amparo constitucional es brindar una protección inmediata a los derechos amenazados o vulnerados*". Bajo este supuesto, esta acción ha sido instituida como mecanismo de aplicación inmediata para la tutela judicial efectiva de los derechos objeto de amenaza o violación.

Sobre el particular, reitera la SU 499 de 2016, que " [...] *[e]n todo caso, dicho principio no conlleva a la existencia de un término de caducidad, tal y como lo afirmó esta Corporación en la sentencia C-543 de 1992, en la que declaró la inconstitucionalidad de los artículos 11, 12 y 40 del Decreto Ley 2591 de 1991. La razón fundamental de esa decisión fue: "la oposición entre el establecimiento de un término de caducidad para ejercer la acción y lo estatuido en el artículo 86 de la Constitución cuando señala que ella puede intentarse 'en todo momento'*".

Lo anterior, no implica que la inexistencia de un término de caducidad de la acción de tutela habilite el ejercicio del derecho de acción a una interposición indefinida, dado que una de las características esenciales de este mecanismo de protección es el principio de inmediatez. Así las cosas, la Corte Constitucional "[...] *ha sostenido, de manera reiterada y consistente, que la solicitud de amparo constitucional debe interponerse en un término oportuno, justo y razonable*". En ese marco la Corte en referencia determinó en la sentencia T-016 de 2006, que en consideración a los criterios de un término justo y oportuno, se debe tener en cuenta la razonabilidad de la acción. Ya que es en este supuesto donde se contemplan en sentido proporcional los medios y los fines, pues "[...] *la inexistencia de un término de caducidad no puede significar que la acción de tutela no deba interponerse dentro de un plazo razonable*".

Pues bien, "la razonabilidad de este plazo está determinada por la finalidad misma de la tutela, que debe ser ponderada en cada caso concreto". Por lo anterior, el juez está encargado de establecer de acuerdo con los hechos, si la tutela se interpuso dentro de un tiempo prudencial y adecuado, "de tal modo que no se vulneren derechos de terceros". Así, la sentencia T- 243 de 2008 matizó las reglas que se deben tener en cuenta para determinar la razonabilidad del tiempo de interposición, al establecer que se requiere evidenciar: *(i) que exista un motivo válido para la inactividad de los accionantes; (ii) que la inactividad justificada vulnera el núcleo esencial de los derechos de terceros afectados con la decisión; (iii) que exista un nexo causal entre el ejercicio tardío de la acción y la vulneración de los derechos fundamentales del interesado; (iv) que el fundamento de la acción de tutela haya surgido después de acaecida la actuación violatoria de los derechos fundamentales, de cualquier forma en un plazo no muy alejado de la fecha de interposición*.

En efecto, la procedibilidad de la acción de tutela está condicionada a la inmediatez de su interposición, ya que aunque este mecanismo constitucional no está sujeto a un término específico, tampoco es indefinido en el tiempo. Su admisibilidad entonces, depende de la valoración del juez frente a los elementos expuestos: justo, oportuno y razonable, y de los supuestos fácticos. Dichas reglas en todo caso deben ser interpretadas de forma sistemática y de conformidad con los hechos en análisis, pues el elemento de la inmediatez es consustancial a la protección que la acción brinda a los derechos de los ciudadanos, ello implica que debe ejercerse de conformidad con tal naturaleza. Esto condiciona su ejercicio a través de un deber correlativo: la interposición oportuna y justa de la acción.

(iii) Subsidiaridad de la acción

En consideración de lo anterior, el Alto Tribunal ha reconocido que la existencia de otro medio judicial no excluye per se la posibilidad de interponer una acción de tutela, siempre debe establecerse si los medios alternos con los que cuenta el interesado son aptos para obtener la protección requerida con la urgencia que sea del caso, es decir, si son idóneos; igualmente debe determinarse si a pesar de existir otros medios de defensa judicial, la acción de tutela es procedente en tanto actúa como un mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Luego entonces, la jurisprudencia constitucional ha entendido que el requisito de subsidiariedad exige que el peticionario despliegue de manera diligente las acciones judiciales que estén a su disposición, siempre y cuando ellas sean idóneas y eficaces para la protección de los derechos fundamentales que se consideran vulnerados o amenazados. Ha también sostenido que, en este contexto, un proceso judicial es *idóneo* cuando es materialmente apto para producir el efecto protector de tales derechos, y es *eficaz* cuando está diseñado para protegerlos de manera oportuna. Entre las circunstancias que el juez debe analizar para determinar la idoneidad y eficacia de los recursos judiciales, se encuentra las condiciones en las que se encuentra la persona que acude a la tutela.

Del Caso Concreto

En el presente asunto, nota el Despacho que una de las pretensiones de la actora al incoar el mecanismo de amparo que ahora se decide, es que protejan sus derechos

fundamentales al debido proceso, mínimo vital, dignidad humana y a la igualdad, en consecuencia, se ordene a INVERSIONES INMOBILIARIA MIRAVALLE S.A.S, y PALMETO CONDOMINIO CLUB, devuelva, dentro del término de las 48 horas siguientes a la notificación del presente fallo, la suma de \$7.000.000 más los intereses causados, dinero que consignó como parte de la cuota inicial del inmueble con nomenclatura 302 ubicado en la torre 7 del edificio residencial Palmeto, Avenida Sierra Nevada – Valledupar – Cesar, debiendo desembolsarse el dinero, en la cuenta de ahorros No. 114050157585 del banco Falabella a nombre de Romy Oñate Zuleta.

Ahora bien, revisada la actuación surtida en el presente trámite, queda evidenciado, que frente a la solicitud de amparo presentada por la señora ROMY OÑATE ZULETA ante este Despacho, con respecto al supuesto abuso de la accionada, ésta demostró haber actuado en derecho, explicando todas las razones que dieron ocurrencia a los hechos que la parte actora trajo a colación en el escrito de amparo, y para arribar a esta conclusión basta con observar la carta de instrucciones suscrita por la accionante y el representante legal del FIDEICOMITENTE INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE, misiva de calendas 30 de enero de 2017, recibida por la accionante el 7 de febrero de 2017, en virtud de la cual la Gerente Administrativa y Financiera de INVERSIONES INMOBILIARIAS MIRAVALLE S.A.S., le comunica a la señora OÑATE ZULETA, la terminación unilateral de la negociación del Apto 0302-Torre 7 de PALMETTO CONDOMINIO CLUB, por el incumplimiento de las obligaciones de pago por ella adquiridas, así mismo le indican que se le reintegrarán los recursos por ella consignados **previo descuento de las sanciones establecidas**, igualmente fue adosado al paginario, comprobantes de devolución de dinero, documentales que evidencian que el proceder de la accionada se sujetó a la carta de instrucciones No. 2001371445 la cual contiene en sus numerales 7 y 8 condiciones taxativas con sus respectivas consecuencia en caso de incumplimiento de las reglas de negociación, resaltándose que dicho documento se encuentra firmado por la accionante, sin que ésta última hubiese acreditado la materialización de algún vicio del consentimiento en su nacimiento. Tampoco probó haber agotado las acciones legales pertinentes ante la jurisdicción ordinaria a fin de lograr demostrar que su actuación se acompasó a las cláusulas contractuales por ella asumidas.

Luego entonces, confrontando el material de pruebas que milita en el expediente, no se logra observar una conducta conculcante o amenazante por parte de las accionadas, máxime cuando su proceder, tal como se indicó en precedencia, encuentra respaldo en las reglas del negocio jurídico convenido con la actora, sin tener en cuenta la señora OÑATE ZULETA, que en el evento de no estar de acuerdo con ello, podía desplegar acciones a su favor ante la jurisdicción que regula las controversias contractuales entre particulares; tampoco demostró la accionante haber hecho uso de las herramientas brindadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, para dar a conocer su inconformidad, de modo que mal haría este Despacho ordenar a la pluricitada INVERSIONES INMOBILIARIA MIRAVALLE S.A.S. y PALMETO CONDOMINIO CLUB, realice el total del desembolso del dinero consignado como pacto de negociación entre las partes, sin aplicación de la sanción que a título de pena se consagró en el numeral 7 de la precitada carta de instrucciones y sin que la actora haya desplegado las acciones pertinentes en aras de que la misma no se haga efectiva, sin que se aprecie en el sub examine, la ocurrencia de un perjuicio irremediable o la condición en OÑATE ZULETA, de sujeto de protección reforzada, circunstancias que hacen improcedente acceder al amparo implorado por vía de tutela.

Aunado a ello, y no menos importante, es que la presente acción fue interpuesta cuando ya había transcurrido un tiempo bastante prudente para su incoación, ello si

en cuenta se tiene, que la terminación unilateral del negocio jurídico trabado entre las partes se dio por parte de la accionada el 30 de enero de 2017, comunicada a la actora y recibida por ésta, el día 07 de febrero de 2017, siendo devuelto el dinero previa deducción de la sanción a título de multa, el 14 de Junio de 2017, según comprobante de egreso NO. 201706066 y la acción de amparo que ahora nos entretiene fue interpuesta el 15 de diciembre de 2020, lo que despoja al medio tutelar bajo análisis, del requisito de inmediatez antes analizado, sin que se hubiese acreditado algún motivo válido que justifique la inactividad de la accionante, dentro de un término oportuno y razonable, contado a partir de la materialización de la conducta conculcante endilgada a la accionada, que en este caso lo sería, a partir de la aplicación de la sanción a título de pena sobre los dineros por ella consignados con ocasión al prenombrado negocio jurídico.

En consecuencia de lo acotado, este Despacho no concederá la protección implorada, en razón a que no se avizora que se esté conculcando, amenazando o causando un daño mayor de acuerdo al material probatorio adosado al presente trámite de amparo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

Resuelve:

Primero- Negar por improcedente, el amparo constitucional invocado mediante la presente acción, por ROMY OÑATE ZULETA, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de este proveído.

Segundo- Notifíquese el presente fallo a las partes por el medio más eficaz.

Tercero- Si no fuere impugnado este proveído envíese a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y Cúmplase.

La Juez,


Astrid Rocío Galeso Morales