



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
MOSQUERA CUNDINAMARCA

Febrero 10 de 2023

Radicación: **2023-00129-00**
Accionante: **PAULA ANDREA SOSSA TIBATA**
Accionado: **MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ
CARDONA y HERMES ORLANDO
SARMIENTO MORENO.-**

I. ASUNTO.

Resuelve el Juzgado la acción de tutela impetrada por la señora **PAULA ANDREA SOSSA TIBATA**, quien actúa en causa propia, contra **MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ CARDONA y HERMES ORLANDO SARMIENTO MORENO**, por la presunta vulneración de los derechos fundamentales a la vivienda digna y propiedad privada.

II. ANTECEDENTE.

1. Aspectos Fácticos.

Relata que adquirió el inmueble ubicado en la carrera 18 A No. 9D – 01 Apartamento 634 del Conjunto Residencial Senderos de Siete Trojes de Mosquera con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1919323 de la Oficina de Registro, suscrito mediante promesa de compraventa con fecha 27.09.23, a través de apoderada, por encontrarse en Valledupar, por valor de \$85.000.000,00, adelantando la suma de \$20.000.000,00, para pagar y cancelar la hipoteca del apartamento, el cual llevaba más de un año sin pagar las cuotas.

Señala que el saldo de \$65.000.000,00, se pagaría a la firma de la escritura, pero el Fondo de Cesantías les pagó antes y directamente a los accionados la suma de \$9.762.969,00 M/cte., el 28 de noviembre de 2022 sin haberlo desocupado, el paz y salvo de las diversas deudas que le ocultaron como administración, parqueadero de la moto, servicios públicos y créditos facturados al inmueble, el día 03 de enero de 2023 cuando se lo entregaron mediante su representante, sin servicio de agua y con humedad hacia una habitación y sin paz salvos, sin comprobar servicios de gas ni calentador que querían sustraer.

Manifiesta que la señora PILAR RODRIGUEZ CARDONA le indicó que tenía paz y salvo de las deudas por financiación de créditos de su hijo y del señor HERMES.

Refiere que los accionados incumplieron el contrato de promesa de compraventa del inmueble, y quedando dentro del apartamento la carpeta que ella entregó y el efectivo para el pago de los derechos notariales en la Notaria 38 de Bogotá, ya que los accionados tuvieron problemas con el trámite de Davivienda, para la cancelación de la hipoteca y la accionada radicó papeles el 25 de octubre, pendiente de actualizar el certificado de tradición porque aún estaba en calificación, el paz y salvo de administración por deuda de administración, parqueadero de la moto, y otros.

Expresa que es madre de dos menores de 9 a 1 año y se encuentra en estado de embarazo, en espera de su tercer hijo, quien de buen fe entregó sus ahorros de muchos años a los accionados, para proveer la vivienda digna a sus hijos, ahora los vendedores después de muchas excusas le dijeron personalmente, que no firmarían ninguna escritura, la insultaron y la grabaron con intenciones desconocidas, situación que la han afectado en su salud integral, su paz y sosiego doméstico personal y de su familia, dando lugar a varias incapacidades médicas.

2. Pretensiones

Solicita que se ampare sus derechos fundamentales, y en consecuencia se ordene el desalojo de inmediato de los señores MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ CARDONA y HERMES ORLANDO SARMIENTO MORENO del apartamento; se ordene el embargo y secuestro del inmueble relacionado, así como las cuentas de bancos, a fin de que vuelvan a hipotecar y/o enajenar a otras personas.

3. Actuación Procesal.

Mediante proveído de fecha treinta (30) de enero de 2.023, se admitió la acción de tutela, ordenándose la notificación a los señores MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ CARDONA y HERMES ORLANDO SARMIENTO MORENO, para que ejercieran su derecho de defensa e informara sobre los hechos sustento de la misma, quienes oportunamente contestaron señalaron que la señora PAULA ANDREA SOSSA TIBATA, incumplió lo estipulado en la promesa de compraventa, ya que ella ni su apoderada comparecieron a la Notaria en la fecha y hora señalada (24 de octubre de 2022 – 15:00 horas), para el otorgamiento de la escritura; sin embargo y con la intención transparente y honesta de llevar el negocio a cabo, se citó en varias ocasiones a las partes, siendo la última el 03 de enero de 2023, pero una vez más la compradora accionante y su apoderada no se presentaron, para lo cual se dejó la constancia de acta de no comparecencia.

Señalaron que, respecto al remate del inmueble, no hay evidencia de ello, y respecto a las demás deudas no se han ocultados y serían temas que serían saneados al final del negocio, el cual no culminó con éxito por el incumplimiento y demás por parte de la compradora.

Sobre la supuesta entrega, finalmente no se realizó, solo se entregaron las llaves en horas de la mañana por exigencia de la apoderada compradora, pero al ver que ni la compradora ni la apoderada asistieron al otorgamiento de la escritura pública, donde iban a entregar el restante del dinero del negocio, se procedió a cambiar las guardas por la desconfianza que eso género.

Solicitan sean desvinculados de la presente acción, por cuanto no se ha vulnerado derecho fundamental alguno a la accionante, dejando claro que se oponen al derecho invocado y a las pretensiones invocadas.

III. CONSIDERACIONES

COMPETENCIA.

Este despacho es competente para conocer de la acción de tutela contra cualquier autoridad pública de orden distrital o municipal o contra

particulares, según lo normado por el artículo 37 del decreto 2591 de 1991 y teniendo en cuenta que este Juzgado tiene jurisdicción en el lugar de ocurrencia de la presente vulneración.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación para acudir ante la jurisdicción en ejercicio de la acción de tutela corresponde indiscutiblemente al titular de los derechos fundamentales que han sido materia de vulneración con ocasión de la acción u omisión de la autoridad.

En este caso la señora **PAULA ANDREA SOSSA TIBATÁ** actuando en causa propia, ha incoado acción de tutela, tras considerar que ha vulnerado, los derechos fundamentales a la vivienda digna y propiedad privada.

Igualmente, legitimación por pasiva respecto de la entidad accionada por cuanto es contra quien se reclama la protección de los derechos fundamentales presuntamente se vulneran.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde establecer si en el presente caso, existe vulneración a los derechos fundamentales de la accionante.

LA ACCIÓN DE TUTELA.

El artículo 86 de la Constitución Política y los Decretos Reglamentarios 2591 y 306 de 1.992, establecen que toda persona tendrá acción de tutela para reclamar la protección inmediata de sus derechos constitucionales y fundamentales, cuando estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o por un particular en los casos expresamente señalados en las citadas disposiciones.

Así mismo debe señalarse que la acción de tutela es un procedimiento de carácter específico, autónomo, directo y sumario, pues el artículo 6 del Decreto 2591 de 1.991, consagra que la acción de tutela no procede cuando existen otros mecanismos de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

DE LA ACCIÓN DE TUTELA CONTRA PARTICULARES

Jurisprudencialmente recordemos, que frente a acciones de tutela contra particulares, se ha pregonado por nuestro Máximo Tribunal en la Jurisdicción Constitucional, su procedencia excepcional, al indicar: *“La procedencia de la acción de tutela en contra de particulares fue dispuesta en el inciso final del artículo 86 de la Constitución, de acuerdo con el cual: “La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargadas de la prestación de un servicio público o cuya conducta procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecta grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión.” La ley a la que se refiere el enunciado es el Decreto 2591 de 1991, que en el artículo 42 enumera nueve modalidades de la acción de tutela contra particulares. También son aplicables en este caso, los artículos 32 y 33 de la ley 1755 de 2015 Estatutaria sobre derecho de petición, que establecen los casos de procedencia del derecho de petición ante particulares y por extensión, la procedencia de la acción de tutela en aquellos eventos en los que los particulares, y por extensión, la procedencia de la acción de tutela en aquellos eventos en los que los particulares requeridos incurran en la violación del derecho de petición, resultando necesario acudir a la jurisdicción constitucional de tutela. La ley estatutaria no prevé un*

mecanismo administrativo o judicial que pueda o deba ser agotado, por aquellos peticionarios a los que un particular les ha negado la entrega de información de documentos alegando la reserva de los mismos. Dentro de esta comprensión y ante la inexistencia de otro medio de defensa, procede el ejercicio de la acción de tutela¹. Subrayado fuera de texto.

Bajo el anterior contexto y, pudiéndose establecer que la tutela invocada y que llama la atención de esta sede judicial, va dirigida contra un particular, además es importante también indicar que la jurisprudencia Constitucional acorde con lo previsto en los artículos 1º, 5, 6, 8, 10 y 42 del Decreto 2591 de 1991, ha sostenido que los requisitos formales de su procedencia y así ha enseñado que son: (i) legitimación en la causa por activa; (ii) legitimación en la causa por pasiva; (iii) inmediatez y, (iv) subsidiariedad²

SUBSIDIARIEDAD EN MATERIA CONTRACTUAL Y ASUNTOS ECONÓMICOS

La máxima Corporación de la jurisdicción Constitucional a lo largo de su jurisprudencia, ha dejado en claro que:

*“En cuando, a la procedencia de la acción de tutela para desatar controversias de tipo contractual, esta Corporación se ha pronunciado en numerosas oportunidades en torno a la improcedencia de la acción de tutela para debatir asuntos de naturaleza contractual, considerando que, el amparo por vía de tutela es excepcional, por tratarse de controversias que derivan de acuerdos privados celebrados entre las partes que, en principio deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de **carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular.***

Tal postura puede remontarse a la sentencia T-594 DE 1992. En esa oportunidad sostuvo la Corte Constitucional que las “las diferencias surgidas entre las partes con ocasión o por causa de un contrato no constituyen materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por vía de tutela ya que, por definición, ella está excluida en tales casos, toda vez que quien sé considere vulnerado o amenazado en sus derechos goza de otro medio judicial para su defensa: el aplicable al contrato respectivo, según su naturaleza y de conformidad con las reglas de competencia establecidas por la ley”.

En sentencia T- 587 de 2003 sostuvo esta Corporación que: “(...) El hecho de que la constitución permee las normas inferiores del ordenamiento jurídico entre ellas los contratos, a través de la dimensión objetiva de los derechos fundamentales, no implica que dentro de todo contrato esté inmersa una discusión de rango iusfundamental que debe ser conocida por el juez de tutela. Para el conocimiento de controversias de tipo contractual se debe acudir al juez ordinario con la norma constitucional (...) Considera la Corte que acudir a la tutela para solucionar controversias ajenas a los derechos fundamentales configura una tergiversación de la naturaleza de la acción que pueda llegar a deslegitimarla para perjuicio de aquellos personas que verdaderamente necesitan de protección a través de este mecanismo (...)”³

En ese mismo sentido ha previsto que:

¹ Sentencia T-487 de 2017 M.P- Dr. Alberto Rojas Ríos

² Sentencia T-054 de 2018 (M.P. DR. Alberto Rojas Ríos, T-244 de 2017. T-553 de 2017, T-291 de 2016

³ Sentencia T-900 de 2014

*“La Corte Constitucional ha entendido como regla general que el único objeto de la acción de tutela es la protección efectiva y subsidiaria de los derechos fundamentales. De esta manera, se ha entendido que el presente mecanismo es improcedente para dirimir conflictos de naturaleza económica que no tengan trascendencia iusfundamental, pues la finalidad del amparo constitucional es servir de instrumento de salvaguarda iusfundamental, más no como mecanismo encaminado a resolver controversias de estirpe contractual y económico, por cuanto para esta clase de contiendas, existen en el ordenamiento jurídico las respectivas acciones y recursos judiciales previstos por fuera de la jurisdicción constitucional. Los únicos casos en que excepcionalmente la acción de tutela pueda llegar a desatar pretensiones y conflictos de tipo económico o contractual es porque consecuentemente concurre la defensa de una garantía fundamental, de manera que, para lograr su efectiva protección, el juez de tutela debe definir aquellas controversias”.*⁴

Como conclusión podemos decir, que en principio, cuando el debate a darse recaiga sobre el reconocimiento de derechos de índole legal y no estrictamente constitucional, la discusión debe darse ante las instancias previstas para tal fin en cada una de las jurisdicciones, según sea el caso, salvo que el no reconocimiento de rango legal y/o contractual vulnera o amenace un derecho de carácter fundamental, única circunstancia que habitaría la intervención del juez de tutela así sea de manera transitoria.

DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA.

La Corte constitucional ha analizado la naturaleza jurídica de esta garantía y ha determinado que se trata de un derecho fundamental autónomo, que su protección a través de la tutela se encuentra condicionada a la posibilidad de que este se traduzca en un derecho subjetivo, que se aplica para todos, indistintamente de que se trate de personas o familias e independientemente de su edad, sexo, o situación económica, es decir, sin sujeción a cualquier tipo de discriminación.

LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA POR MEDIO DE LA ACCIÓN DE TUTELA. REITERACIÓN DE JURISPRUDENCIA.

"El derecho a la propiedad, sólo puede tutelarse cuando de su violación se desprenda claramente que también se vulnera otro derecho fundamental cuya efectividad debe restablecerse con urgencia, pues de lo contrario, los efectos de la conculcación incidirían desfavorablemente en la supervivencia del afectado y sus legitimarios o en las condiciones que la hacen digna"⁵.

“En razón de lo anterior, la Corte concluyó que son derechos fundamentales todos aquellos derechos constitucionales que (i) se relacionan funcionalmente con la realización de la dignidad humana, (ii) pueden traducirse o concretarse en derechos subjetivos y (iii) sobre cuya fundamentalidad existen consensos dogmáticos, jurisprudenciales o de derecho internacional, legal y reglamentario. Con base en estos criterios, la Corte ha ido definiendo en cada caso concreto las facetas de los derechos sociales son justiciables por vía de tutela, y cuáles no lo son, pese a ostentar la categoría de fundamentales⁶. Así las cosas, para la Corte todos los derechos exigibles (o justiciables) mediante la acción de tutela son fundamentales. Sin embargo, no todos los aspectos que

⁴ Sentencia T-903 de 2014

⁵ Sentencia C-147 de 1997.

⁶ Ver sentencia T-235 de 2011 M.P Luis Ernesto Vargas Silva.

configuran un derecho fundamental son necesariamente susceptibles de protección a través de la acción de tutela.

I. DEL CASO CONCRETO

La accionante acude a la tutela, invocando la vulneración de los derechos fundamentales a la vivienda digna y propiedad privada solicitando en consecuencia se ordene el embargo y secuestro del bien inmueble y de cuentas bancarias de los accionados, con ocasión del incumplimiento de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa suscrita el 27/09/2022 con los señores MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ CARDONA y HERMES ORLANDO SARMIENTO MORENO, respecto del bien ubicado en la carrera 18 A No.9D-01 Apartamento 634 del Conjunto Residencial Senderos de Siete Trojes de Mosquera.

Según los hechos de la presente acción de tutela, se relata que el negocio jurídico estaba por valor de ochenta y cinco millones de pesos, de los cuales abonó la suma de veinte millones para el pago de la hipoteca del apartamento del cual hace un año no se pagaba la cuota en el banco; y el saldo sería pagado a la firma de la escritura pública, no obstante manifiesta que los accionados le ocultaron las deudas que presentaba el inmueble de administración, parqueadero de la moto, servicios públicos y créditos facturados al inmueble

A su turno, los accionados MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ CARDONA y HERMES ORLANDO SARMIENTO MORENO en respuesta a la presente acción constitucional, indicaron que la accionante incumplió con lo estipulado en dicho contrato de promesa de compraventa, ya que ella ni su apoderada comparecieron a la Notaria en la fecha y hora señaladas (24 de octubre de 2022 – 15:00 horas), para el otorgamiento de la escritura, por lo que se citó en varias ocasiones siendo la última fecha el 03 de enero de 2023, a la cual tampoco comparecieron conforme acta de no comparecencia.

Pues bien, ante la situación fáctica planteada, prontamente, y sin que se estime necesario ahondar en exposiciones acerca de las condiciones socioeconómicas de la accionante, y en particular el estado de salud que dice ostentar la actora en su condición de madre de tres hijos, y de lo cual aquí no es objeto de discusión menos de duda alguna, máxime cuando los convocados no refutaron, y porque ello se tiene en cuenta con la sola aseveración que realizan con la sola presentación de la tutela, y se entiende que es bajo la gravedad del juramento, se puede colegir que muy a pesar de comprender las circunstancias especiales que afectan su economía sin duda y que no es ajena a la difícil situación por la que atraviesan muchos ciudadanos actualmente, no es dable acoger su posición ante el fracaso del negocio jurídico, siendo que los accionados señalan que la actora fue la que incumplió con la firma de dicha escritura pública, por cuanto no asistió en las fechas establecidas para ello, por lo que no puede pretermirse que sea la vía de la tutela la llamada a finiquitar el contrato en comento sin consecuencia jurídica alguna, y menos aún por vía tutela dar órdenes de embargo de secuestro, las cuales son totalmente improcedentes.

Conforme lo anterior, no puede salir avante la presente acción de tutela para acceder a lo pretendido con la misma, en virtud del debate sobre el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, en lo que atañe a aspectos de particular como son las cláusulas respecto al pago del precio y el clausulado de dicho contrato, a todas luces no es procedente por esta vía constitucional, al ser una controversia de índole netamente legal derivada de un acuerdo de voluntades, en donde se hace necesario que se agoten los medios legales, y ordinarios establecidos por el legislador para dirimirlos, bajo un llamado a la protección de derechos de

rango fundamental y peticionar un miramiento de principios bajo razones de salud, cuando el centro del asunto emerge en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 27 de septiembre de 2022 que la misma accionante reconoce, y donde ambas ha de respetárseles los derechos legales que les asiste acorde con lo que allí estipularon.

En ese orden de ideas, en efecto dado el principio de subsidiariedad del que se reviste esta clase de acciones, es ante un conciliador o de ser el caso frente a un juez de la república en el procedimiento establecido por el legislador para analizar la controversia surgida entre las partes, (incumplimiento de contrato, resolución de contrato) tras la suscripción del mentado contrato y con la recolección de un caudal probatorio abundante y el agotamiento de todas las etapas propias de un juicio, se logre establecer si es dable o no acceder a lo por ella solicitado.

Colofón de lo anterior, para esta sede de tutela no se cumplen los elementos fácticos para que se dé lugar a otorgar el amparo a los derechos fundamentales invocados por la accionante, de manera excepcional o transitoria, la procedencia de la acción de tutela depende de la observancia estricta del principio de subsidiariedad y los eventos en que es viable en tratándose de acciones como las aquí analizadas, en la medida en que la regla general que rige la administración de justicia es que los conflictos de naturaleza contractual entre particulares o entre personas y el Estado debe resolverse a través de los canales ordinarios y a partir de los procedimientos comunes, toda vez que no le es permitido al Juez Constitucional entrar a disolver un acuerdo de voluntades legalmente constituido, y menor aún, ir en declive de los derechos allí consagrados en beneficio de cualquiera de las dos partes.

Sumado a lo anterior, no se evidencia por parte de esta Juzgadora, que la accionante no haya acudido siquiera a un centro de conciliación para intentar remediar sus diferencias con los accionados, o amigablemente terminar el contrato de promesa de compraventa del inmueble, el cual presenta varios inconvenientes, y lograr un acuerdo que beneficie a las partes, como tampoco se demuestra que hayan acudido al juez ordinario para lograr la solución de su conflicto, aún cuando este es mecanismo idóneo y eficaz para lograr la protección de derechos legales, de tal forma que se estudien las presentaciones requeridas, máxime cuando en la actualidad la justicia ordinaria se mueve bajo los apremios de la oralidad.

En resumen, la acción de tutela de la referencia no reúne los requerimientos necesarios para que sea configurada la existencia de una amenaza o un perjuicio irremediable, y, por lo tanto, tampoco se adecúa a la segunda causal de excepción de aplicación del principio de subsidiariedad al trámite de este tipo de acciones constitucionales; razón por la cual se negará el amparo de los derechos invocados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de Mosquera, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: NEGAR en virtud de la regla general de IMPROCEDENCIA y carácter subsidiario de la presente acción de tutela presentada por la señora **PAULA ANDREA SOSA TIBATA** quien actúa en causa propia, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE esta providencia a las partes de conformidad con el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: REMÍTASE el expediente a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, si no fuere impugnada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ASTRID MILENA BAQUERO GUTIERREZ.
JUEZA**

Firmado Por:
Astrid Milena Baquero Gutierrez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 000
Mosquera - Cundinamarca

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: **3f9933d879900d4a0cff4863916e864cad9241dfbc60f8a42820943266685e6a**

Documento generado en 10/02/2023 12:03:51 PM

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