



Bogotá D.C., 14 de febrero de 2022

REF.: Acción de Tutela N° 2022-00056 de EDNA KATHERINE ROJAS JIMÉNEZ contra PROMOTORA OVIEDO S.A.S

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la Acción de Tutela promovida por Edna Katherine Rojas Jiménez contra la sociedad Promotora Oviedo S.A.S por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la vivienda digna, vida digna y petición.

ANTECEDENTES

Hechos de la Acción de Tutela

El apoderado de la accionante sostuvo que su representada celebró un contrato de promesa de compraventa con la Promotora Oviedo S.A.S a través del cual le prometieron en venta un apartamento ubicado en el municipio de Soacha.

Afirmó que las partes se obligaron a suscribir la escritura de compraventa; sin embargo, la parte vendedora reprogramó en dos ocasiones la fecha por factores y decisiones internas de la empresa constructora.

Afirmó que en el contrato inicial de promesa de compraventa su poderdante ya era beneficiaria de un subsidio de vivienda y que cumplió en término con el pago inicial que debía sufragar de sus recursos propios en favor de la constructora.

Manifestó que a su prohijada le fue rechazado por el Banco Bancolombia una solicitud de crédito, debido a que para ese momento se encontraba desempleada; no obstante, posteriormente pudo reubicarse en un empleo que aún conserva y que le permitió acceder a un crédito con el Banco de Bogotá que cubría el valor que necesitaba para completar el pago del inmueble.

Indicó que su poderdante solicitó el ajuste del valor del crédito acordado con el Banco de Bogotá, pues, posterior a su aprobación, le fueron otorgados dos subsidios de vivienda. Así mismo, señaló que hizo una consignación de recursos propios a la constructora, a efectos de cubrir el valor total del inmueble.

Afirmó que con el propósito de legalizar el crédito otorgado a su poderdante, el Banco de Bogotá solicitó en varias oportunidades a la constructora la aclaración del estado de cuenta del contrato de promesa de compraventa; sin embargo, la accionada le ha respondido evasivamente.

Adujo que de manera inexplicable la constructora terminó unilateralmente el contrato de promesa de compraventa, alegando un incumplimiento de su prohijada.

Informó que el 21 de diciembre de 2021, su poderdante presentó un derecho de petición ante la constructora, solicitándoles reconsiderar la terminación del contrato de promesa de compraventa, a lo que respondieron retomando las cláusulas del contrato. Respuesta que considera no es clara y precisa.

Finalmente, informó que su representada es una madre cabeza de familia que labora en calidad de auxiliar contable, que no cuenta con más inmuebles, paga arriendo y debe realizar un importante esfuerzo para suplir todas sus obligaciones.



Objeto de la Tutela

De acuerdo con lo anterior, solicitó que, a través de la presente acción, se protejan los derechos fundamentales a la vivienda digna, vida digna y petición de su representada y, en consecuencia, se ordene a Promotora Oviedo S.A.S i) enviar al Banco de Bogotá la información actualizada del estado de cuenta de Edna Katherine Rojas Jiménez, para de esta manera ajustar las cifras del crédito hipotecario, ii) avanzar con el cumplimiento del contrato de compraventa suscrito y iii) no generar intereses, ni cobros adicionales de ninguna índole, en contra de la señora Edna Katherine Rojas Jiménez.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida mediante auto del 1° de febrero de 2022, por medio del cual se ordenó la vinculación de la Notaría 72 de Bogotá, Caja de Compensación Familiar – Compensar, Bancolombia S.A, Empresa Proalco, Banco de Bogotá, y la Caja de Compensación Familiar – Colsubsidio y se ordenó librar comunicación a la accionada y vinculadas con el fin de poner en conocimiento el escrito de tutela y se le solicitó la información pertinente.

Posteriormente, mediante auto de 9 de febrero de 2022, se ordenó la vinculación de Fiduciaria Bogotá S.A administradora del Patrimonio Autónomo Toledo Apartamentos, a quien se le notificó de esta acción y se le requirió rendir informe acerca de los hechos y pretensiones.

Informe recibido

La **Caja de Compensación Familiar Compensar** señaló que a la señora Edna Katherine Rojas Jiménez le fue adjudicado subsidio familiar de vivienda en la modalidad de vivienda nueva, el día 30 de enero de 2020 por valor de \$17.556.060; no obstante, el 8 de junio de 2021, solicitó la renuncia al subsidio.

Sostuvo que no vulneró los derechos fundamentales de la accionante y solicitó que se le desvincule de este trámite constitucional.

La **Promotora Oviedo S.A.S.** señaló que la accionante no cumplió con la totalidad de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, pues, para el momento en que fue acordada la firma de la escritura pública de compraventa, la actora no había obtenido un crédito para cancelar el saldo adeudado.

Señaló que cada otrosí suscrito con la actora fue producto de una negociación de las partes y tenían como finalidad otorgarle un plazo adicional a la promitente compradora, para que pudiera cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa.

Informó que el día fijado para la firma de la escritura pública la señora Edna Katherine Rojas Jiménez, no acudió a la notaría correspondiente.

Señaló que si bien es cierto a la actora se le confirieron unos subsidios de vivienda, no realizó los trámites necesarios para el desembolso, lo que ocasionó que incumpliera con las cláusulas 2 y 4 de la promesa de compraventa.

Adujo que no fueron pagados los recursos supuestamente aprobados por el Banco de Bogotá y que nunca recibieron respuesta acerca de la legalización del crédito hipotecario. Así mismo, indicó que de acuerdo



con lo informado por el Banco de Bogotá en correo de 4 de noviembre de 2021, la legalización del crédito solicitado por la señora Edna Katherine Rojas Jiménez no fue efectuada por negligencia de la actora.

Resaltó que la controversia sobre el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa debe analizarse en el escenario de la jurisdicción ordinaria y no ante el juez de tutela, toda vez que nos encontramos ante una discusión netamente contractual.

Señaló que la respuesta que rindió a la petición presentada por la actora el 22 de diciembre de 2021, si es clara y precisa, pues en ella se indicaron las razones del desistimiento del negocio.

Finalmente, indicó que en todo caso, no están legitimados para atender las pretensiones promovidas por la parte actora en esta acción de tutela, pues, el negocio del inmueble objeto de la tutela fue desarrollado a través de un esquema fiduciario administrado por la Fiduciaria Bogotá S.A.

La **Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio** manifestó que el día 31 de agosto de 2021, se le asignó a la señora Edna Katherine Rojas Jiménez un subsidio familiar de vivienda, por un valor de \$27.255.780 m/cte, el cual se encuentra en estado "asignado".

Sostuvo que no vulneró los derechos fundamentales de la accionante y solicitó que se declare improcedente la acción de tutela en su contra.

La **Fiduciaria Bogotá S.A** señaló que dada la naturaleza contractual de la controversia, este asunto se escapa de la competencia del juez de tutela, pues, la accionante cuenta con diversos mecanismos judiciales idóneos y eficaces en la jurisdicción ordinaria. En consecuencia, solicitó se declare la improcedencia del amparo.

CONSIDERACIONES

La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la constitución política de Colombia, norma que la establece como un mecanismo jurídico sumario y que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando le son vulnerados o están en amenaza debido a la acción o la omisión de una autoridad pública o de un particular.

Sin embargo, para que prospere la acción constitucional se debe demostrar la vulneración de los preceptos fundamentales que se consideran conculcados y en algunos casos, también la acusación de un perjuicio irremediable, para que el juez de tutela concrete su garantía, pues únicamente cuando sea indubitable su amenaza o vulneración resulta viable por esta vía ordenar el reconocimiento de una situación que puede llegar a ser dirimida por otro medio de defensa judicial (C. C. T-471 de 2017).

En cuanto a la legitimidad por pasiva, el artículo 5º del referido decreto establece que la tutela procede contra toda acción u omisión de las autoridades públicas que amenacen o vulneren derechos fundamentales. Excepcionalmente es posible ejercerla frente a particulares si: (i) están encargados de la prestación de un servicio público; (ii) su conducta afecta grave y directamente el interés colectivo; o, (iii) el accionante se encuentra en una situación de indefensión o de subordinación.

En efecto, la naturaleza subsidiaria de la acción de tutela y la naturaleza legal de la justeza o no del despido, imponen su improcedencia cuando el peticionario tiene otro medio de defensa judicial para hacer valer sus derechos.



En este sentido, de acuerdo a la jurisprudencia de esa Corporación, cuando el peticionario interpone la acción de tutela, como mecanismo transitorio para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, este tiene la carga de probar, aunque sea sumariamente¹ la existencia de un perjuicio que: (i) sea inminente, es decir que produzca, de manera cierta y evidente, la amenaza de un derecho fundamental; (ii) imponga la adopción de medidas urgentes para conjurarlo²; (iii) amenace gravemente un bien jurídico que sea importante en el ordenamiento jurídico³ y; (iv) dada su urgencia y gravedad, imponga la impostergabilidad del amparo a fin de garantizar el restablecimiento del orden social justo en toda su integridad⁴ pues, de lo contrario, la acción se torna improcedente.

En cuanto, a la procedencia de la acción de tutela para desatar **controversias de tipo contractual**, la Corte Constitucional 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 se derivan de acuerdos privados celebrados por las partes, que, en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular⁵.

De esta forma, a menos que la controversia tenga el carácter de ius fundamental y, tras comprobar la naturaleza del conflicto, el juez de tutela determine que los medios ordinarios de defensa son inexistentes o ineficaces, es improcedente la tutela para exigir el pago de obligaciones contractuales, así como para determinar el contenido o la aplicación de cláusulas contractuales o imponer conductas a las partes contratantes⁶.

Así las cosas, acudir a la vía constitucional de la tutela para resolver controversias ajenas a las garantías constitucionales tergiversa la naturaleza de la acción, puede llegar a deslegitimarla perjudicando a las personas que necesitan la protección de sus derechos y desconocería los procedimientos administrativos, que son los más propicios para garantizar la vigencia de los derechos, vulnerando así el debido proceso.

El artículo 51 de la Constitución Política determina que el derecho a la **vivienda digna** es una prerrogativa de la que gozan todas las personas, y el Estado tiene la obligación de establecer las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

La Corte Constitucional ha analizado la naturaleza jurídica de esta garantía y ha determinado que se trata de un derecho fundamental autónomo, en razón a que (i) a la luz de los instrumentos internacionales que consagran las obligaciones del Estado colombiano, todos los Derechos Humanos deben ser garantizados; (ii) la adopción del modelo de Estado Social de Derecho, conlleva el reconocimiento de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales como fundamentales; (iii) todos los derechos comprenden tanto mandatos de abstención, como de prestación y ello no es óbice para negar su naturaleza fundamental; (iv) a pesar de que las prestaciones requeridas para la satisfacción de esta garantía deben ser precisadas por las instancias del poder, es común a todos los derechos constitucionales cierto grado de indeterminación; y (v) una cosa es la naturaleza del derecho y otra su eficacia, por lo que un derecho fundamental puede tener distintos grados de eficacia.⁷

¹ Sentencia T-199 de 2004.

² Respecto a la característica de urgencia que debe tener el perjuicio irremediable, se puede consultar, entre otras, la sentencia T-525 de 2007.

³ Respecto a la característica de gravedad, se puede estudiar, entre muchas otras, la sentencia T-640 de 1996.

⁴ En relación a la impostergabilidad del amparo, puede consultarse, entre otras, la sentencia T-535 de 2003.

⁵ Sentencia T-900 de 2014

⁶ Sentencia T-306 de 2007

⁷ Sentencia T-139 de 2017



Por otra parte, la protección del derecho fundamental a la vivienda digna a través de la tutela, está condicionada a la posibilidad de que éste se traduzca en un derecho subjetivo. En efecto, la jurisprudencia constitucional ha señalado que el amparo de esta garantía es procedente en tres hipótesis, a saber: primero, cuando se pretende hacer efectiva la faceta de abstención de la vivienda digna; segundo, siempre que se presenten pretensiones relativas al respeto de derechos subjetivos previstos en el marco de desarrollos legales o reglamentarios; y tercero, en eventos en los que, por una circunstancia de debilidad manifiesta, el accionante merece una especial protección constitucional, circunstancia que torna imperiosa la intervención del juez de tutela, con el fin de adoptar medidas encaminadas a lograr la igualdad efectiva.

El derecho a la vivienda digna, como fundamental que es, puede ser exigido mediante tutela, de acuerdo a su contenido mínimo, que debe comprender la posibilidad real de gozar de un espacio material delimitado y exclusivo, en el cual la persona y su familia puedan habitar y llevar a cabo los respectivos proyectos de vida, en condiciones que permitan desarrollarse como individuos dignos, integrados a la sociedad. En este sentido, la tutela del derecho fundamental a la vivienda digna procede de manera directa, sin necesidad de apelar a la conexidad, admitiendo la acción de amparo acorde con los requisitos generales determinados al efecto. Con todo, no puede pretermitirse que el derecho fundamental a la vivienda digna está sujeto a un criterio de progresividad en su cobertura, que permite que su ejecución siga parámetros de justicia distributiva, debiendo priorizarse cuando se requiera con mayor apremio, por razones de edad (niñez, senectud), embarazo y discapacidad, entre otras⁸.

Caso concreto

Pretende la accionante la protección de sus derechos a la vivienda digna, vida digna y petición y, en consecuencia, se ordene a Promotora Oviedo S.A.S *i)* enviar al Banco de Bogotá la información actualizada del estado de cuenta de Edna Katherine Rojas Jiménez, para de esta manera ajustar las cifras del crédito hipotecario, *ii)* avanzar con el cumplimiento del contrato de compraventa suscrito y *iii)* no generar intereses, ni cobros adicionales de ninguna índole, en contra de la señora Edna Katherine Rojas Jiménez.

Por su parte, la accionada se opuso a las pretensiones y manifestó que no ha vulnerado derecho fundamental alguno a la accionante, pues, el desistimiento del negocio realizado con la actora ocurrió por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, en concreto, la obligación de obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado, el cumplimiento de los trámites necesarios para el desembolso del subsidio familiar de vivienda y la obligación de asistir a otorgar la escritura pública de compraventa.

Así las cosas, encuentra el Despacho que la pretensión del actor persigue el cumplimiento de unos acuerdos contractuales que fueron establecidos en una promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble y que presuntamente fueron incumplidos causando perjuicios en los intereses de la señora Edna Katherine Rojas Jiménez, circunstancia que permite deducir que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo por cuanto los presuntos perjuicios o vulneraciones aducidos por el accionante no recaen en el ámbito de los derechos fundamentales sino que, por el contrario, persiguen la protección de derechos contractuales que no pueden ser analizados por el Juez Constitucional, lo que a todas luces torna improcedente el amparo invocado.

⁸ Sentencia T-583 de 2013



Ello como quiera que para una controversia como la suscitada en el presente caso, existen otros mecanismos de protección, en este caso las acciones ordinarias encaminadas a resolver sobre la aplicación de cláusulas contractuales o imponer conductas a las partes contratantes.

No obstante, esta sede judicial debe manifestar que solo en casos excepcionales la acción de tutela podría ser viable para la protección de derechos de carácter contractual, como son los asuntos en que la controversia tenga el carácter de *ius fundamentalis*; sin embargo, ello tampoco se encuentra acreditado en el presente caso pues la actora no hizo ninguna manifestación de que sus necesidades básicas estén en riesgo, de no ser cubiertas, de hecho, informó que actualmente se encuentra laborando como auxiliar contable en una empresa, así mismo, se aprecia de la documental visible en el archivo 1 folio 100 del expediente de tutela que sus ingresos familiares ascienden a \$1.153.000 m/cte y, aunque no es propietaria de inmuebles, adujo que reside en una vivienda que arrendó, lo que es indicativo de que no se encuentra en riesgo de perder un espacio material delimitado en el que puedan habitar ella y su familia.

Así las cosas, la actora tiene garantizado su derecho fundamental a la vivienda digna, en los términos en los que ha sido definido por la jurisprudencia constitucional, esto es, *"como aquél que se dirige a satisfacer la necesidad de disponer de un sitio, sea propio o ajeno, que sirva como lugar de habitación, en el que se garanticen unas condiciones mínimas necesarias para que quienes allí residan puedan cumplir dignamente con su proyecto de vida."*⁹, lo que descarta una amenaza grave que le pueda ocasionar un perjuicio irremediable sobre este derecho fundamental y, por ende, la procedencia de la acción de tutela.

Bajo ese panorama, el Despacho negará por improcedentes las pretensiones invocadas por el actor, dado que no se acreditó la vulneración de un derecho fundamental ni la causación de un perjuicio irremediable que justificara la intervención del juez constitucional, así como, tampoco se acreditó la falta de idoneidad del mecanismo principal para resolver su controversia, esto es, las acciones ordinarias encaminadas a resolver sobre la aplicación de cláusulas contractuales o imponer conductas a las partes contratantes, pues se recuerda que el requisito principal de la tutela es la subsidiariedad, el cual no se cumple en el presente caso.

Ahora bien, no sobra señalar que, como se observa una inconformidad en cuanto los términos en que se dio respuesta al **derecho de petición** presentado por la actora el 21 de diciembre de 2021 y pese que no se elevó una pretensión frente al particular, el Despacho encuentra propicio indicar que allí se resolvió de fondo la petición. Nótese que el objeto de la solicitud era que la accionada reconsiderara la decisión de desistir del negocio y como se aprecia en la contestación rendida por la accionada¹¹ el 27 de diciembre de 2021, se le expusieron a la petente todas las razones contractuales que a juicio de la constructora le permiten desistir del negocio, respuesta que no puede considerarse imprecisa ni oscura, dado que en realidad la accionada expresó de manera puntual las cláusulas que la señora Rojas Jiménez incumplió que conllevaron a la terminación del contrato.

Así, con la respuesta descrita, se resolvió de manera clara, coherente y de fondo lo relacionado con la petición elevada por la señora Edna Katherine Rojas Jiménez, sin que para este Despacho influya el sentido de la respuesta, ya que la prerrogativa fundamental invocada se busca proteger **con independencia de que sea positiva o negativa a los intereses del peticionario**, por cuanto lo que se garantiza es la resolución o respuesta efectiva de la petición (C.C. T-77 y T-357 de 2018). Motivo por el cual, encuentra

⁹ Sentencia T-306 de 2007

¹⁰ Sentencia T-019 de 2014

¹¹ Ver archivo 1 folio 14 del expediente



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

este Despacho que en el caso examinado no se vulneró el derecho fundamental de petición de la accionante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR POR IMPROCEDENTE la acción de tutela instaurada por **Edna Katherine Rojas Jiménez** contra **Promotora Oviedo S.A.S**, conforme lo expuesto en la presente providencia.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito y eficaz.

TERCERO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación y de acuerdo con lo dispuesto en la parte motiva de la decisión.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

Firmado Por:

Lorena Alexandra Bayona Corredor
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Laborales 3
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **5eff49f89a7bbfe053f04dac1defe888042577c74c023dc8191a12d60da3a6d6**

Documento generado en 14/02/2022 10:02:39 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>