



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
LA CALERA- CUNDINAMARCA**

Clase de Proceso: Acción de Tutela

Accionante: JEISSON APONTE PUERTO

Accionado: CONSTRUCTORA URBE CAPITAL SA

Vinculado:

- CUSEZAR S.A.
- SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA CALERA
- MINISTERIO DE VIVIENDA

Radicación: 25377408900120220009900

Asunto: Fallo de Tutela

Fecha de Auto: Abril 27 de 2022

I.TEMA

Decídase la acción de tutela instaurada por JEISSON APONTE PUERTO quien actúa en nombre propio y en contra de la CONSTRUCTORA URBE CAPITAL S.A., a fin de que le sea salvaguardado su derecho fundamental a la vivienda digna.

II. ANTECEDENTES

La solicitud del señor APONTE PUERTO, se encuentra circunscrita a las siguientes afirmaciones sobre los hechos:

- Señaló el accionante que el 07 de julio de 2020, realizó la separación y posterior compra del apartamento 801 del proyecto de vivienda ALTO VERDE a la

CONSTRUCTORA URBE CAPITAL S.A., quien manifiesta el accionante se presenta como CONSTRUCTORA CUSEZAR.

- Indicó que el pago del apartamento se hará a través de un contrato de Leasing con Bancolombia.
- Señala que la fecha inicial para la entrega del inmueble se estableció el 06 de octubre de 2021, sin embargo, en una reunión por parte de la accionada la fecha de entrega se prorrogó hasta el mes de enero de 2022.
- Expuso que el 07 de octubre de 2021, se realizó la promesa de compraventa del apartamento, que, en dicho acto jurídico, la entrega del apartamento se condiciona a la firma de la escritura pública, y que la entrega del inmueble se realizará 20 días hábiles posteriores a la firma de la escritura, lo que demostró el uso de una posición dominante de la constructora hacia el accionante.
- Indicó que su lugar de residencia era en la ciudad de Cúcuta, en un inmueble de su propiedad el cual tuvo que ser desalojado, toda vez que había suscrito un contrato de arrendamiento sobre el mismo.
- Como consecuencia de lo anterior, manifestó el accionante que él y su familia se trasladaron a esta jurisdicción, pagando un arriendo temporal, y matriculando a sus hijos en una entidad educativa del municipio
- Informó que el 16 de febrero de 2021, recibió una llamada de la constructora, donde le comunican el cambio de fecha en la entrega del inmueble, para el día 22 de marzo de 2022, para lo cual se firmó un otrosí entre las partes.
- Señaló que el 22 de marzo de 2022 realizó la firma de la escritura de promesa de compraventa y la constructora le entregó una invitación para recibir el bien el día 31 de marzo de 2022, sin embargo, en horas de la tarde, la entidad accionada telefónicamente le informó al accionante que no es posible la entrega en la fecha acordada y que no tenían fecha prevista para ello.
- Finalmente expone, que, como consecuencia de lo anterior a la fecha de hoy, la constructora no atiende sus llamadas ni correos electrónicos, ni le informa de la fecha para la entrega del apartamento.

Solicita que, por medio de la acción de tutela, este despacho judicial ordene a la accionada:

1. Se obligue a Urbe Capital SA a entregar a la parte demandante el inmueble 801 del conjunto Cusezar en el municipio de La Calera Cundinamarca, la entrega del

apartamento al momento de la sentencia conferida a esta demanda; y con todas las garantías de finalización de inmueble.

2. Se obligue a Urbe Capital SA a pagar los perjuicios descritos anteriormente a la parte demandante.
3. Se instaure una medida cautelar contra Urbe Capital SA para que en el término establecido en una sentencia, repare a los propietarios de las 40 unidades de vivienda que están igualmente afectados por la, aparente, publicidad engañosa, realizada por Urbe Capital SA ocasionando a cada uno de estos hogares, una serie de daños y perjuicios.

III. ACTUACIONES SURTIDAS.

Mediante providencia del 06 de abril de 2022, se admitió el asunto y se dispuso accionar el amparo constitucional contra LA CONSTRUCTORA URBE CAPITAL S.A., y se vinculó de oficio a CUSEZAR S.A., a fin de que se pronunciaran de los hechos y pretensiones de la presente acción.

En auto del 25 de abril del presente año, este despacho judicial al advertir un posible interés en la presente acción constitucional, se vinculó de oficio al MINISTERIO DE VIVIENDA y a la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA CALERA.

Es de anotar que, desde el 08 de abril de 2022 al 17 de abril de 2022, los términos judiciales se encontraron suspendidos por motivo de vacancia judicial de semana santa.

IV. POSICIÓN DE LA ACCIONADA Y VINCULADAS

Accionada y Vinculada URBE CAPITAL S.A., Y CUSEZAR S.A.

Entidades que fueron notificadas en los correos electrónicos dispuestos para notificación judicial, esto es, comunicaciones@urbecapital.com y atencionalcliente@cusezar.com conforme a la información obtenida de la plataforma RUES.

El 08 de abril de 2022, a través de su apoderado judicial el Dr. VICTOR ALFONSO MORENO MATEUS, se allegó al correo institucional la respuesta emitida por la URBE CAPITAL S.A., y CUSEZAR S.A., al trámite constitucional.

Afirmaron las entidades que, al tratarse de un proyecto y compra sobre planos, la fecha de culminación de pago de la cuota inicial no necesariamente está atado a la fecha de escritura y entrega del apartamento, ya que esto depende del inicio y avance de la obra en la que intervienen diferentes factores.

Señalaron que nunca se ha ejercido posición dominante frente a sus clientes, y que respeto de la entrega del apartamento al accionante se estableció como fecha programada de entrega del inmueble el 20 de abril de 2022, solicitan al despacho negar las pretensiones de la acción de tutela puesto lo que lo que busca el accionante es un beneficio económico.

Vinculado MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Entidad que fue notificada al correo electrónico, notificacionesjudici@minvivienda.gov.co, canal dispuesto en su página web para notificación judicial, respecto de los hechos y pretensiones de la acción de tutela, el ministerio solicitó su desvinculación del trámite por falta de legitimación en la causa por pasiva por cuanto esta cartera ministerial tiene como competencia la de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia de desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, en virtud de lo anterior carece de competencia para conocer las pretensiones formuladas por el accionante.

Vinculado SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE LA CALERA

Entidad que fue vinculada y notificada a los correos electrónicos notificacionjudicial@lascalera-cundinamarca.gov.co y secretariadeplaneacion@lascalera-cundinamarca.gov.co, y que en memorial allegado en término indicó que en relación a los hechos del recurso de amparo, mediante la Resolución No. 222 del 04 de diciembre de 2020 se

expidió la Licencia No. 070 de 2020 “Por medio de la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para uso residencial y zonas comunes en la manzana G del proyecto ALTO VERDE, con un área a construir de 4.803, 40 M², en la zona urbana de La Calera”, indicó que en relación a sus competencias ha dado cabal cumplimiento por lo que solicita su desvinculación del proceso por falta de legitimación en la causa por pasiva.

V. CONSIDERACIONES

a. Competencia

Este Despacho Judicial es competente para conocer en Primera Instancia de la presente Acción de Tutela, dado que conforme lo establecido en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 “*son competentes para conocer de la acción de tutela, a prevención, los jueces o tribunales con jurisdicción en el lugar donde ocurriere la violación o la amenaza que motivaren la presentación de la solicitud*” y para el caso que nos ocupa, la supuesta vulneración a los derechos fundamentales indicados se está generando en esta municipalidad.

b. Legitimación por activa

Conforme lo establece el artículo 86 de la Constitución Política, toda persona tendrá 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 resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de particulares.

El artículo 10 del Decreto 2591 de 1991 prevé en términos de legitimidad e interés, que la solicitud de amparo constitucional podrá ser promovida por cualquier persona vulnerada o amenazada en uno de sus derechos fundamentales, quien actuará por sí misma o a través de representante, para lo cual se presumirán auténticos los poderes.

El ciudadano JEISSON APONTE PUERTO se encuentra habilitado para interponer la presente acción, toda vez que, conforme al Decreto-ley 2591 de 1991, la acción de tutela

puede ser ejercida por cualquier persona vulnerada o amenazada en uno o más de sus derechos fundamentales.

c. Legitimación por pasiva

En virtud de lo dispuesto en los artículos 5° y 12° del Decreto 2591 de 1991, las constructoras accionadas se encuentran legitimadas como parte pasiva en la presente acción de tutela, en la medida en que se les atribuye la vulneración de los derechos fundamentales en discusión.

d. Delimitación del caso, problema jurídico y aspectos a tratar.

De acuerdo con los fundamentos fácticos expuestos, el problema jurídico a resolver consiste en establecer si se le vulnera al accionante el derecho fundamental a la vivienda digna, al no haberse entregado el inmueble por parte de la sociedad accionada, y si ello da lugar al pago de los perjuicios alegados por éste en el recurso de amparo.

Por tanto, este estrado judicial realizará algunas consideraciones respecto al derecho fundamental a la vivienda digna y los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela, para discutir el caso que avoca el conocimiento del Juez Constitucional.

DERECHO FUNDAMENTAL A LA VIVIENDA DIGNA

Al respecto, es válido recordar la concepción traída a colación por la H. Corte Constitucional sobre el derecho fundamental a una vivienda digna, que en Sentencia T-0409 de 2013, señaló que:

“El concepto de vivienda digna implica contar con un lugar, propio o ajeno que le permita a la persona desarrollarse en una mínimas condiciones de dignidad y en el cual pueda desarrollar su proyecto de vida. El artículo 51 de la Constitución Política consagró el acceso a una vivienda digna como un derecho de todas las personas, y dispuso, además, que el Estado tiene la obligación de implementar políticas públicas y fijar las condiciones necesarias para garantizar este derecho promoviendo planes y fijar las condiciones necesarias para garantizar este derecho

promoviendo planes de vivienda de interés social y demás estrategias necesarias para que el compromiso con la garantía de los derechos económicos, sociales y culturales se materialice”

En este orden de ideas, cuando se invoca la protección al derecho fundamental a una vivienda digna se parte del hecho de que, de ninguna manera están garantizadas las condiciones mínimas de vivienda al promotor del amparo, para que este pueda desarrollar dignamente su proyecto de vida.

Al respecto, la jurisprudencia citada en líneas anteriores, recordó que “el derecho a la vivienda está íntimamente relacionado con el derecho a la vida en condiciones dignas, y como tal, es obligación del Estado ofrecer proyectos de vivienda o solución de vivienda a los ciudadanos, ya sea de forma directa o por intermedio de los particulares, procurando garantizar la materialización efectiva del derecho en cuanto a: a) la seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

e. Inmediatez de la Acción de Tutela

Para activar este mecanismo constitucional deberá existir un tiempo razonable entre los supuestos fácticos que motivan la interposición de la acción de tutela y su presentación, de tal forma que se evidencie la necesidad de una protección urgente por parte del juez constitucional.

En relación con el caso *sub examine*, encuentra el despacho que la presunta vulneración al derecho fundamental a la vivienda digna se ha dado en un plazo razonable, en donde no ha desaparecido la necesidad de proteger dicho derecho y, en consecuencia, evitando que se desnaturalice la acción de tutela

f. Subsidiariedad de la acción de tutela

Por medio de la acción de tutela se busca brindar una protección efectiva, actual y expedita de las garantías fundamentales, en consecuencia, para su procedencia, debe verificarse que en el ordenamiento jurídico colombiano no existan otros mecanismos

judiciales idóneos para la protección que se pretende, a menos que exista la posibilidad de que se configure un perjuicio irremediable, evento en el cual, procederá de manera transitoria. Principio elemental del recurso de amparo que será abordado con profundidad en el estudio del caso en concreto

g. Estudio del Caso en Concreto.

La acción de Tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política como un mecanismo procesal específico y directo que tiene por objeto la protección concreta e inmediata de los derechos fundamentales, cuando estos sean violados o se presente amenaza de vulneración.

En la presente acción el problema jurídico a resolver consiste en establecer si se le vulnera al accionante el derecho fundamental a la vivienda digna, al no haberse entregado el inmueble por parte de la sociedad accionada, y si ello da lugar al pago de los perjuicios alegados por éste en el recurso de amparo.

Así las cosas, se debe memorial que la Constitución Política de 1991 en su artículo 51, consagra el derecho fundamental a la Vivienda Digna en los siguientes términos:

Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Sin embargo, previo establecer la tesis del despacho frente al estudio del caso en concreto, es necesario analizar la procedencia de la acción de tutela para dirimir las controversias relacionadas con contratos celebrados entre particulares, y es que con relación a las desavenencias que se puede presentar con ocasión a un contrato de naturaleza civil o comercial, la Corte Constitucional ha sostenido, en reiterada jurisprudencia, que el presente mecanismo es improcedente para ventilar o debatir asuntos de esa naturaleza, puesto que “... el amparo por vía de tutela es excepcional por tratarse de controversias que se derivan de acuerdos

privados celebrados por las parte, que en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contenciosos dependiendo del caso particular”¹

Sobre el particular, la citada Corporación en Sentencia T-594 de 1992 consideró que *“las diferencias surgidas entre la 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 se 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”*

No obstante, señaló el Máximo Tribunal Constitucional que *“cuando en el marco de una disputa de carácter contractual están en juego garantías y derechos reconocidos por la Constitución, no se puede excluir prima facie la procedencia de la acción de tutela, pues en este caso corresponderá al juez constitucional apreciar la naturaleza de la amenaza o vulneración de los derechos y decidir si existen o no medios ordinarios de defensa judicial que tengan la eficacia del mecanismo constitucional”²* es decir, *“... de manera excepcional y de conformidad con las particularidades del caso concreto, la solicitud de amparo será procedente si el juez de tutela determina que los medios ordinarios de defensa no son idóneos para proteger los derechos presuntamente vulnerados; y existe certeza sobre la ocurrencia de un perjuicio irremediable a los derechos fundamentales. En caso de constatar la procedibilidad de la acción de tutela, está llamada a prosperar si se encuentra plenamente demostrada la afectación de los derechos fundamentales del accionante”³*

Ahora, puede suceder que el accionante cuente con otros mecanismos de defensa judicial, pero ante la premura de un perjuicio irremediable requiera de la mediación del juez de tutela para que transitoriamente se evite el menoscabo irreparable en sus derechos fundamentales, siendo procedente provisionalmente la protección constitucional.

En ese sentido, la jurisprudencia constitucional ha determinado que *“... la inminencia, que exige medidas inmediatas, la urgencia que tiene el sujeto de derecho por salir de ese perjuicio inminente, y la gravedad de los hechos, que hace evidente la impostergabilidad de la tutela como*

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-086 DE 2012

² Ibídem

³ Ibídem

mecanismo necesario para la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales. La concurrencia de los elementos mencionadas pone de relieve la necesidad de considerar la situación fáctica que legitima la acción de tutela, como mecanismo transitorio y como medida precautelativa para garantizar la protección de los derechos fundamentales que se lesionan o que se encuentran amenazados”⁴

De tal manera que, la acción pública relacionada con disputas de carácter contractual, procede siempre y cuando se advierte por el juez constitucional que los medios ordinarios de defensa judicial no son idóneos para proteger los derechos presuntamente vulnerados y exista certeza sobre la ocurrencia de un perjuicio irremediable en los derechos fundamentales del tutelante, además de cumplirse los requisitos arriba mencionados.

Ahora bien, abordado el tema relacionado con la procedencia de la acción de tutela para dirimir las controversias relacionadas con contratos celebrados entre particulares.

De acuerdo con la situación fáctica expuesta, la tesis que sostendrá el despacho es que se negaran las pretensiones del amparo deprecado, observa el Despacho que las pretensiones del accionante, más allá de referirse a las limitaciones o los impedimentos para contar con una vivienda digna (propia o ajena) en el que pueda desarrollar su proyecto de vida, su inconformidad se orienta al incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la constructora accionada respecto de la entrega del apartamento 801 del proyecto de vivienda ALTO VERDE en el Municipio de La Calera.

Luego, conforme a las pruebas que obran en el expediente, se advierte la existencia de un conflicto jurídico que no puede ser dilucidado por el juez de tutela, puesto que existen mecanismos idóneos para procurar el cumplimiento del contrato de compraventa o para debatir los perjuicios enunciados, bien sea, a través de las acciones derivadas del contrato de compraventa ante la jurisdicción ordinaria civil o, incluso, solicitando previamente una audiencia de conciliación con las entidades, en la que podrían llegar un acuerdo frente a las pretensiones de la tutela, o través de un proceso ejecutivo por obligación o declarativo verbal dependiendo de si el accionante va procurar el cumplimiento de lo contratado o la resolución

⁴ Corte Constitucional. Sentencia T-225 de 1993

del contrato y cualquier caso podrá incluso solicitar la indemnización de los perjuicios que se hayan causado con el incumplimiento del contrato de compraventa.

Lo anterior, cobra fuerza si se tiene en cuenta que no se acreditó que el accionante se le esté ocasionando un perjuicio irremediable, que amerite la intervención del juez constitucional, evidencia el Despacho que dentro del expediente no obra prueba, ni siquiera de forma sumaria, que permita determinar la existencia de un menoscabo a los derechos fundamentales del actor, puesto que en el momento de los hechos, el actor se encuentra viviendo en un inmueble arrendado en él está desarrollando su proyecto su proyecto de vida sin detrimento a sus derechos fundamentales, quiere decir lo anterior que en ninguna parte del expediente el accionante demostró la inminencia de un daño sobre sus derechos y como se dijo, más bien su inconformidad deviene de una controversia meramente contractual.

De suerte que, no se puede pretender que, a través de esta especial acción, se adopten determinaciones como las aquí solicitadas, por cuanto el juez de tutela, no está llamado a invadir la autonomía de que goza las otras autoridades para sus pronunciamientos, salvo que se den circunstancias de especial relevancia constitucional que ameriten la toma de decisiones inmediatas para conjurar un daño irreparable, haciendo improcedente el recurso de amparo como mecanismo directo.

En razón a ello, para dirimir la controversia planteada por el accionante, la acción de tutela se torna improcedente, ya que existen mecanismos creados por la ley, a los cuales puede y debe acudir en defensa de los derechos que estimen vulnerados, máxime cuando no acreditó siquiera sumariamente la inminencia del perjuicio irremediable que puede sufrir o que lo esté sufriendo por el presunto incumplimiento de la tutelada que pudiera agravarse de no concederse esta acción de tutela.

Por último, al no advertir vulneración alguna a los derechos fundamentales invocados por el accionante por parte de la CONSTRUCTORA URBE CAPITAL S.A., CUSEZAR S.A., MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO, y SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA CALERA se dispondrá su desvinculación del presente trámite.

VI. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de La Calera, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional promovido por **JEISSON APONTE PUERTO** por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DESVINCULAR del presente trámite constitucional a la **CONSTRUCTORA UBER CAPITAL S.A., CUSEZAR S.A., MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO, y SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA CALERA** por no demostrarse vulneración alguna a los derechos incoados por parte de esta entidad.

TERCERO: SI NO FUERE IMPUGNADO el fallo, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

CUARTO: NOTIFÍQUESE a las partes esta determinación a través del correo electrónico del Despacho y a sus respectivas direcciones virtuales atendiendo a la emergencia sanitaria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL

Juez

Firmado Por:

Angela Maria Perdomo Carvajal
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
La Calera - 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:

9b54ee726f9750c14cb1c8b6059d7ae15839b35a708f10f1cef74f92b751941b

Documento generado en 27/04/2022 09:20:44 AM

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

Calle 8 No. 6 - 89 La Calera, Cundinamarca. Tel. 8600043

E-mail: j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-la-calera>