

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ D.C.**

ACCIÓN DE TUTELA

RADICADO: 11001-41-05-008-2023-00869-00

ACCIONANTE: MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA

ACCIONADA: ACIERTO INMOBILIARIO S.A.

VINCULADA: PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.

SENTENCIA

En Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), procede este Despacho Judicial a resolver la acción de tutela interpuesta por **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA**, quien solicita el amparo de los derechos fundamentales de petición y vivienda digna, presuntamente vulnerados por **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**

RESEÑA FACTICA

Indica la accionante, que el 04 de diciembre de 2022 realizó la promesa de compraventa de un apartamento con la Constructora **ACIERTO INMOBILIARIO**.

Que previo a la firma, solicitó aclaración y corrección en cuanto a la fecha de entrega.

Que el 23 de noviembre de 2022 se le indicó que la fecha de escrituración estaba estimada para el 24 de marzo de 2023 y la entrega 6 meses después.

Que llegada esa fecha, la Constructora no acudió a la Notaría para el trámite de escrituración y, en consecuencia, no efectuó la entrega del inmueble en el plazo indicado.

Que ante el silencio de la Constructora, desde el 02 de mayo de 2023 solicitó información y aclaración sobre las fechas de escrituración y entrega del inmueble.

Que en diferentes comunicaciones la Constructora indicaba que los plazos aún estaban vigentes y que se cumpliría con lo acordado.

Que el 25 de septiembre de 2023 la Constructora se excusó por los retrasos e indicó que estaba trabajando para resolverlos, sin embargo, no indicó fecha exacta para los trámites.

Que el 27 de septiembre de 2023 solicitó la cancelación de la compra por los incumplimientos, conforme a la cláusula novena de la promesa de compraventa.

Que el 02 de octubre de 2023 la Constructora dio respuesta indicando las razones que dieron lugar a los retrasos y aceptó la cancelación del negocio, pero señaló que la devolución de los dineros estaba sujeta al avance de la obra y entrega de los apartamentos.

Que el 04 de octubre de 2023 le solicitó a la Constructora cumplir con los plazos acordados.

Que desde esa fecha no ha recibido una respuesta de fondo a su solicitud.

Que los múltiples retrasos y la respuesta sobre la devolución del dinero, afectan su derecho a la vivienda digna pues se ha visto en la obligación de pagar cánones de arrendamiento no previstos.

Que el lugar donde actualmente reside presenta problemas estructurales y de humedad, haciendo que el agua no sea apta para el consumo humano, y que se encuentra en estado de embarazo.

Por lo anterior, solicita el amparo de sus derechos fundamentales y, en consecuencia, se ordene a la Constructora **ACIERTO INMOBILIARIO** dar respuesta de fondo, cumpliendo con las cláusulas establecidas en la promesa de compraventa.

CONTESTACIÓN DE LA ACCIÓN DE TUTELA

ACIERTO INMOBILIARIO S.A.

La accionada allegó contestación el 01 de noviembre de 2023, en la que manifiesta que no ha celebrado ningún negocio jurídico con la accionante.

Que funge como un *back up* administrativo de la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.**, quien ha dado respuesta a los derechos de petición interpuestos por la accionante.

Que no funge como promitente comprador, ni como promitente vendedor en el contrato.

Que las solicitudes de la accionante deben ser resueltas por la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.**

PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.

La vinculada allegó contestación el 01 de noviembre de 2023, en la que manifiesta que el 02 de octubre de 2023 dio respuesta a la petición presentada por la accionante el 27 de septiembre de 2023, indicándole los motivos por los cuales no era posible el reembolso.

Que la petición del 04 de octubre de 2023 se refiere a los mismos aspectos que ya se habían respondidos el 02 de octubre de 2023.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO:

¿**ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** y/o **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** vulneraron los derechos fundamentales de petición y vivienda digna de la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA**, al no haberle dado respuesta a su petición del 04 de octubre de 2023?

MARCO NORMATIVO

Conforme el artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela es un instrumento judicial de carácter constitucional, subsidiario, residual y autónomo, dirigido a facilitar y permitir el control de los actos u omisiones de todas las autoridades públicas y excepcionalmente de los particulares cuando estos vulneren derechos fundamentales.

Esta acción constitucional puede ser interpuesta por cualquier persona, a fin de obtener la pronta y efectiva defensa de los derechos fundamentales cuando ello resulte urgente para evitar un perjuicio irremediable, o cuando no exista otro medio de defensa judicial.

DERECHO DE PETICIÓN

El artículo 23 de la Constitución Política consagra el derecho que tienen todas las personas a presentar peticiones respetuosas por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. En desarrollo del Texto Superior, fue expedida la Ley 1755 de 2015 *“Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del*

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, una norma de carácter estatutario, que establece la regulación integral de este derecho fundamental.

En reiterada jurisprudencia la Corte Constitucional se ha referido al derecho de petición, precisando que su contenido esencial comprende: (i) la posibilidad efectiva de elevar, en términos respetuosos, solicitudes ante las autoridades, sin que éstas se nieguen a recibirlas o se abstengan de tramitarlas; (ii) la respuesta oportuna, esto es, dentro de los términos establecidos en el ordenamiento jurídico, con independencia de que su sentido sea positivo o negativo; (iii) una respuesta de fondo, lo que implica una obligación de la autoridad a que entre en la materia propia de la solicitud, desarrollando de manera completa todos los asuntos planteados y excluyendo fórmulas evasivas o elusivas¹.

Conforme la jurisprudencia de la Corte Constitucional, el ejercicio del derecho de petición en Colombia está regido por las siguientes reglas y elementos de aplicación²:

“1) El de petición es un derecho fundamental y resulta determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa.

2) Mediante el derecho de petición se garantizan otros derechos constitucionales, como los derechos de acceso a la información, la libertad de expresión y la participación política.

*3) La respuesta debe satisfacer cuando menos tres requisitos básicos: (i) debe ser **oportuna**, es decir, debe ser dada dentro de los términos que establezca la ley; (ii) la respuesta debe **resolver de fondo** el asunto solicitado. Además de ello, debe ser **clara, precisa y congruente** con lo solicitado; y (iii) debe **ser puesta en conocimiento** del peticionario.*

4) La respuesta no implica necesariamente la aceptación de lo solicitado, ni se concreta necesariamente en una respuesta escrita.

5) El derecho de petición fue inicialmente dispuesto para las actuaciones ante las autoridades públicas, pero la Constitución de 1991 lo extendió a las organizaciones privadas y en general, a los particulares.

6) Durante la vigencia del Decreto 01 de 1984 el término para resolver las peticiones formuladas fue el señalado por el artículo 6 del Código Contencioso Administrativo, que señalaba un término de quince (15) días para resolver, y en los casos en que no pudiese darse la respuesta en ese lapso, entonces la autoridad pública debía explicar los motivos de la imposibilidad, señalando además el término en el que sería dada la contestación.

7) La figura del silencio administrativo no libera a la administración de la obligación de resolver oportunamente la petición, pues su objeto es distinto. En sentido concurrente, el silencio administrativo es prueba de la violación del derecho de petición.

8) La falta de competencia de la entidad ante quien se plantea el derecho de petición no la exonera del deber de responder.

9) La presentación de una petición hace surgir en la entidad, la obligación de notificar la respuesta al interesado”.

¹ Sentencia T-251 de 2008. Citada en las Sentencias T-487 de 2017 y T-077 de 2018.

² Sentencias T-296 de 1997, T-150 de 1998, SU-166 de 1999, T- 219 de 2001, T-249 de 2001 T-1009 de 2001, T-1160 A de 2001, T-1089 de 2001, SU-975 de 2003, T-455 de 2014.

Así entonces, la efectividad y el respeto por el derecho de petición, se encuentran subordinados a que la autoridad requerida, o el particular según se trate, emitan una respuesta de fondo, clara, congruente, oportuna y con una notificación eficaz.

Ahora bien, la jurisprudencia constitucional ha establecido que el derecho de petición supone un resultado que se manifiesta en la obtención de la pronta resolución de la petición. Sin embargo, se debe aclarar, que el derecho de petición no implica una prerrogativa en virtud de la cual, el agente que recibe la petición se vea obligado a definir favorablemente las pretensiones del solicitante, razón por la cual no se debe entender conculcado este derecho cuando la autoridad responde oportunamente al peticionario, aunque la respuesta sea negativa³.

En síntesis, la garantía real al derecho de petición radica en cabeza de la administración o del particular una responsabilidad especial, sujeta a cada uno de los elementos que informan su núcleo esencial. La obligación no cesa con la simple resolución del derecho de petición elevado por un ciudadano, es necesario además que dicha solución remedie sin confusiones el fondo del asunto; que esté dotada de claridad y congruencia entre lo pedido y lo resuelto; e igualmente, que su oportuna respuesta se ponga en conocimiento del solicitante, sin que pueda tenerse como real una contestación falta de constancia y que sólo sea conocida por la persona o entidad de quien se solicita la información.

LA DEFENSA DE DERECHOS FUNDAMENTALES COMO PRESUPUESTO DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA

De acuerdo con el artículo 1º del Decreto 2591 de 1991, el mecanismo de amparo constitucional tiene como propósito la defensa inmediata de derechos fundamentales, *“cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos que señale este decreto”*⁴.

Así pues, la acción de tutela resulta improcedente: (i) cuando no tenga como pretensión principal la defensa de garantías fundamentales; o (ii) cuando la acción u omisión que atenta contra las mismas no sea actual o existente, por ejemplo, porque haya cesado o se haya consumado, y por tanto el amparo carezca de objeto⁵.

³ Sentencia T-146 de 2012.

⁴ Artículo 1º del Decreto 2591 de 1991.

⁵ Sentencia T-903 de 2014.

En lo concerniente al primer supuesto, en reiteradas ocasiones⁶ la Corte Constitucional ha entendido como regla general, que el único objeto de la acción de tutela es la protección efectiva, inmediata y subsidiaria de los derechos fundamentales.

Conforme a ello, la jurisprudencia constitucional ha establecido que la acción de tutela es un mecanismo procesal preferente, informal, sumario y expedito que pretende el amparo de los derechos fundamentales de una persona que se ven vulnerados o amenazados por la acción u omisión de una autoridad pública o particular. Sin embargo, para que la solicitud de amparo proceda, se requiere el cumplimiento de unos requisitos o presupuestos mínimos, a saber, (i) legitimación por activa; (ii) legitimación por pasiva; (iii) **trascendencia *iusfundamental* del asunto**; (iv) agotamiento de los mecanismos judiciales disponibles, salvo la ocurrencia de un perjuicio irremediable (subsidiariedad); y (v) la evidente afectación actual de un derecho fundamental (inmediatez)⁷.

Y, particularmente, frente a la necesidad de que el asunto comporte una relevancia *iusfundamental*, ha indicado la Corte que se cumple con dicho presupuesto cuando se demuestra que el caso bajo estudio involucra algún debate jurídico que gira en torno al contenido, alcance y goce de cualquier derecho fundamental⁸.

De esta manera, se ha entendido que **la acción de tutela 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”*⁹, 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.

En línea con lo anterior, la Corte¹⁰ ha considerado lo siguiente:

“Constituye regla general en materia del amparo tutelar, que la jurisdicción constitucional debe pronunciarse sobre controversias de orden estrictamente constitucional; por lo tanto, resultan ajenas a la misma las discusiones que surjan respecto del derecho (...), cuando el mismo es de índole económica, en tanto que las discusiones de orden legal escapan a ese radio de acción de garantías superiores, pues las mismas presentan unos instrumentos procesales propios para su trámite y resolución.

A lo anterior debe añadirse que uno de los presupuestos de procedibilidad de la acción de tutela lo constituye, precisamente, la amenaza o vulneración de derechos fundamentales de las personas, cuyos efectos pretenden contrarrestarse con las respectivas órdenes de

⁶ Sentencias T-470 de 1998; T-015 de 2005; T-155 de 2010; T-449 de 2011 y T-650 de 2011.

⁷ Sentencias T-291 de 2016, T-010 de 2017, entre otras.

⁸ Sentencia SU-617 de 2014.

⁹ Sentencia T-499 de 2011.

¹⁰ Sentencia T-606 de 2000.

inmediato cumplimiento proferidas por los jueces de tutela, en razón a la primacía de los mismos (...).”

En consecuencia, 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.

Al respecto, es de señalar que, en la sentencia T-150 de 2016 la Corte Constitucional precisó que, de antaño, la jurisprudencia ha considerado que la acción de tutela es improcedente para debatir asuntos de naturaleza contractual que carezcan de inmediata relevancia iusfundamental, toda vez que, *“acudir a la tutela para solucionar controversias ajenas a los derechos fundamentales configura una tergiversación de la naturaleza de la acción que puede llegar a deslegitimarla para perjuicio de aquellas personas que verdaderamente necesitan de protección a través de este mecanismo”*.

En tal sentido, sostuvo que, en principio, el reconocimiento y protección de derechos cuya fuente no provenga de la Constitución sino de la ley o de un contrato, no son del resorte de la jurisdicción constitucional sino de la legal, salvo que el no reconocimiento de la garantía de rango legal y/o contractual vulnere o amenace un derecho de carácter fundamental, evento en cual se habilita la intervención del juez de tutela así sea de manera transitoria.

Así pues, concluyó que dicho presupuesto de procedibilidad de la acción de tutela se aplica a los conflictos derivados de la celebración, ejecución o terminación de los contratos en general, toda vez que los mismos forman parte de la competencia otorgada al juez del respectivo contrato, resultando ajeno a la de los jueces de tutela en razón a la naturaleza del conflicto, pues el mismo es de orden legal y no constitucional.

CASO CONCRETO

Partiendo de las consideraciones expuestas y de la documental allegada, observa el Despacho que, el día 25 de septiembre de 2023 la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA** recibió un correo electrónico del Área de *Trámites* de **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**, en el que se le informó lo siguiente¹¹:

“Buenos días Estimado(a) Cliente:

Reciba(n) un cordial saludo de parte de Acierto Inmobiliario:

¹¹ Página 40 del archivo pdf 01AccionTutela

En concordancia a lo manifestado en comunicado remitido por el área de servicio al cliente en días pasados (el cual se anexa a este correo), me permito reiterarle(s) que la compañía sigue trabajando en subsanar todos los procesos pendientes para llevar a cabo la firma de escritura y entrega de su inmueble.

Ofrecemos disculpas por estos inconvenientes y una vez nos den la viabilidad por parte de gerencia para dar inicio al proceso de escrituración, desde el área de trámites les estaremos notificando el proceso a seguir.”

Frente a ello, la accionante elevó un derecho de petición el día **27 de septiembre de 2023** al correo electrónico: cportes@acierto.com.co con copia a: tramitesaragon@acierto.com.co, xandrade@acierto.com.co, sjimenez@acierto.com.co y aragon@acierto.com.co en los siguientes términos¹²:

“Señora Claudia buenas tardes (...)

Dando respuesta al E-mail que nos envía, notificamos por este medio que es evidente el incumplimiento por parte de ustedes con respecto a la entrega del apartamento 1306 de la torre 1 del proyecto de vivienda Aragón, por tal motivo solicitamos la cancelación de la compra de dicho inmueble y de manera amable sea devuelta la totalidad del dinero que hemos consignado a la fiduciaria a la fecha la cual asciende a los 47,385,000; esta solicitud se hace debido a que en primera medida no fue llevada a cabo la cita de escrituración por instrucciones de ustedes la cual estaba programada para el 24 de marzo del 2023 y de igual manera como se determina en la cláusula Octava de la promesa de compraventa, la constructora tenía un plazo máximo de 6 meses a partir del 24 de marzo de 2023 para continuar con el trámite, reagendar dicha fecha y/o entregar el inmueble; sin embargo ya se ha cumplido el plazo establecido y ustedes no tienen siquiera una fecha exacta en la que se puedan comprometer a escriturar el apartamento.

Como sustento a lo mencionado citó (sic) a partes (sic) de la cláusula Novena de la promesa de compraventa:

PARÁGRAFO PRIMERO. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y/o EL PROMITENTE VENDEDOR no comparece(n) a la notaría, en la fecha indicada, a firmar la escritura pública, la parte que cumplió o que se allanó a cumplir queda autorizada para dar por terminado el presente contrato, lo cual deberá ser comunicado por escrito a la otra parte. ... Si el incumplimiento fuere de LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta deberá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de la notificación que le hayan efectuado EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), proceder a devolver las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, y el valor de la cláusula penal...

Por las razones anteriormente descritas hago uso de mi derecho de solicitar de manera amable la devolución del dinero y cancelación de la compra, reiterando que se solicita por incumplimiento de ustedes.

Sra Claudia quedo atenta a que me envíe por favor los pasos a seguir para que me sea devuelto el dinero y formalizar la cancelación de la compra.” (Subrayas fuera del texto)

¹² Página 41 ibidem

El **02 de octubre de 2023**, la *Coordinadora Comercial* de **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** dio respuesta a la accionante en los siguientes términos¹³:

“Buenas tardes, Sra. Maria Alejandra, (...)

Con relación a nuestra conversación de hoy y su solicitud de cancelación de la compra del apartamento 1306 en la Torre 1, lamentamos las dificultades que ha enfrentado con las proyecciones de entrega que le proporcionamos. Varios factores externos han afectado la industria de la construcción en general y nuestro proyecto Aragón en particular. Estos factores incluyen el aumento en los costos de los materiales de construcción, la escasez de dichos materiales y la inflación que ha llevado a incrementos significativos en las tasas de crédito, entre otros.

Actualmente, estamos a la espera de la conexión de los servicios públicos para poder avanzar con el proceso de escrituración y entrega de los apartamentos. Sin embargo, debido a nuestra dependencia de entidades externas y teniendo en cuenta experiencias recientes con otros proyectos, lamentablemente no podemos proporcionar una fecha precisa para la escrituración y entrega en este momento.

En el caso de que decida cancelar su actual negociación, tal como mencioné en nuestra conversación verbal, deberemos esperar a que se haya avanzado en el proceso de entrega de la Torre 1. Esto se debe a que la devolución de los recursos dependerá de los giros de créditos y subsidios, que solo estarán disponibles en ese momento y con una entrega significativa de unidades. Queremos destacar que, dado su entendible situación, no aplicaremos ninguna penalidad si decide retractarse.

Agradecemos su paciencia y comprensión en esta situación, y quedamos atentos a su decisión.”

El **04 de octubre de 2023**, la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA** reiteró su petición así¹⁴:

“Sra Sandra reciba un cordial saludo (...)

Teniendo en cuenta el correo que antecede, confirmó (sic) por medio de este correo la dilución de la negociación y compra del apartamento 1306 de la torre 1 del proyecto Aragon, resaltando de manera enfática que lo hago apelando a mi derecho de hacerlo por incumplimiento del contrato por parte de la constructora Acierto Inmobiliario.

Quisiera resaltar que; según la cláusula novena, parágrafo primero no hay cabida al cobro de penalidades por parte de la constructora debido a que el incumplimiento es por parte del vendedor, por lo cual estoy en mi derecho de no tener que pagar ningún tipo de penalidad. Con respecto al pago, cito la misma cláusula y parágrafo en mención, donde esta estipulado el tiempo de devolución del dinero que he consignado:

CLAUSULA NOVENA: PARÁGRAFO PRIMERO... Si el incumplimiento fuere de la PROMITENTE VENDEDORA, éste deberá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de la notificación que le hayan efectuado EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), proceder a devolver las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, y el valor de la cláusula penal.

Como se puede evidenciar en lo anteriormente descrito, solicito de manera amable me sea devuelto el dinero que asciende a los \$47,385,000 en el tiempo establecido, así como

¹³ Página 43 ibidem

¹⁴ Página 47 ibidem

yo cumplí con todas las fechas exigidas por ustedes, de igual manera solicito sea tenido en cuenta que según la promesa de compraventa, que debido al incumplimiento por parte de ustedes soy beneficiaria de la activación de la cláusula penal a mi favor, de la cual cito a partes (sic) a continuación:

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL. (...)

Teniendo en cuenta lo anterior, la suma que la constructora debería devolverme, es de \$47,385,000 que corresponden al valor que he consignado como cuota inicial y abono del inmueble y \$15.000.000 que corresponden a la cláusula penal, para lo cual solicito (sic) celeridad en dicho procedimiento como quedó pactado en la promesa de compraventa.”

Al contestar la acción de tutela, **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** manifestó que no ha celebrado ningún negocio jurídico con la accionante, pues no fue quien firmó el contrato de promesa de compraventa. Agregó, que es un *back up* administrativo de la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.**, quien es la responsable de resolver las solicitudes de la actora.

A su turno, la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** al contestar la acción de tutela, aceptó haber recibido las peticiones presentadas por la accionante e informó que, el 02 de octubre de 2023 dio respuesta a la petición del 27 de septiembre de 2023, indicándole los motivos por los cuales no era posible realizar, en ese momento, el reembolso solicitado. Frente a la petición del 04 de octubre de 2023, resaltó que se refería a los mismos aspectos que ya había respondido el 02 de octubre de 2023.

De conformidad con lo anterior, procede el Despacho a establecer si la petición elevada por la accionante el 04 de octubre de 2023 es o no una *reiteración* de la petición presentada el 27 de septiembre de 2023.

Al respecto, se observa que, en la petición del **27 de septiembre de 2023** la accionante solicitó: **(i)** la *cancelación* de la compra del apartamento 1306 de la torre 1 del proyecto de vivienda Aragón y **(ii)** la devolución del dinero consignado (\$47.385.000) con fundamento en el parágrafo primero de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa que fue suscrito el 04 de diciembre de 2022 por la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** en calidad de promitente vendedora y la señora **BERMÚDEZ UMAÑA** en calidad de promitente compradora¹⁵. La anterior solicitud se fundamentó en el incumplimiento del contrato en las etapas de escrituración y entrega.

Posteriormente, la accionante elevó una segunda petición el **04 de octubre de 2023**, en la que solicitó: **(i)** la *dilución* de la negociación y compra del apartamento 1306 de la torre 1 del proyecto Aragón, por el incumplimiento del contrato de compraventa, **(ii)** la devolución

¹⁵ Páginas 8 a 20 ibidem

de \$47.385.000 en el término establecido en el párrafo primero de la cláusula novena, y **(iii)** el pago de \$15.000.000 por concepto de la cláusula penal estipulada en la cláusula décimo segunda.

Como se puede observar, la petición del 04 de octubre de 2023 corresponde a una reiteración de la petición presentada el 27 de septiembre de 2023.

Sobre el particular, el inciso 2º del artículo 19 de la Ley 1755 de 2015, establece que la autoridad que reciba una petición reiterativa ya resuelta, puede indicar al peticionario que se remita a la respuesta que ya fue suministrada, a saber:

*“Artículo 19. Peticiones irrespetuosas, oscuras o reiterativas. (...) Respecto de peticiones reiterativas ya resueltas, **la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores, salvo que se trate de derechos imprescriptibles, o de peticiones que se hubieren negado por no acreditar requisitos, siempre que en la nueva petición se subsane.**”*

Al respecto, la Corte Constitucional en la Sentencia C-951 de 2014 sostuvo lo siguiente:

“(iii) Un tercer contenido, es el que se refiere a las peticiones reiterativas, cuya resolución puede remitir a respuestas anteriores, según prevé el segundo inciso del artículo 19 del proyecto en estudio.

*Para la Corte, este inciso se encuentra conforme con la Constitución, en tanto aplica los **principios de eficacia y economía** en la labor administrativa (art.209 CP). Sin embargo, para que no se desconozca la garantía de una respuesta de fondo a la petición radicada, debe entenderse que **una petición reiterativa es aquella que resulta sustancialmente idéntica a otra presentada anteriormente, a la cual se dio respuesta de fondo, por lo que la remisión que se hace configura igualmente una respuesta sustancial (por contraposición a una meramente formal) a la nueva petición que se reitera.***

Cuando no exista esta identidad, no podrá aplicarse la regla prevista en el segundo inciso del artículo 19 y, por consiguiente, deberá seguirse el trámite de respuesta previsto en el proyecto que ahora se estudia. Con todo, la norma hace la salvedad respecto de peticiones reiteradas correspondientes a derechos imprescriptibles (vgr. pensión de vejez), o de peticiones que se hubieren negado por no acreditar requisitos, eventos en los cuales se debe dar una nueva respuesta de fondo, en aras de garantizar tales derechos y obviamente, para que el peticionario cumpla en el segundo caso, con la carga que le impone el ejercicio del mismo derecho de petición para obtener una pronta resolución de fondo.” (Negrillas fuera del texto)

Por lo tanto, el Despacho procederá a revisar, (i) si la respuesta brindada por la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** a la petición del 27 de septiembre de 2023 fue de fondo, congruente y completa y, (ii) si la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** cumplió con lo establecido en el inciso 2º del artículo 19 de la Ley 1755 de 2015, para tener como satisfecha la petición del 04 de octubre de 2023.

Al respecto, se avizora que, frente a las solicitudes de la accionante dirigidas a obtener la *cancelación* de la compra y la devolución del dinero, la respuesta brindada por la accionada fue de fondo y congruente, toda vez que, tras indicarle los motivos de la demora y los trámites que hacían falta para proceder con la escrituración y la entrega, le puso de presente que, en caso de insistir en la cancelación del negocio, la devolución de los recursos dependía del avance del proceso de entrega de los apartamentos de la Torre 1, ya que con ello se obtendría el giro de los créditos y subsidios necesarios para hacer el reembolso.

En ese orden, como en la petición del 04 de octubre de 2023 la accionante confirmó que su intención era la *dilución* de la negociación y, en consecuencia, la devolución del dinero, era válido remitirla a la respuesta brindada el 02 de octubre de 2023.

Valga resaltar que, si bien en la petición del 04 de octubre de 2023 se elevó una tercera solicitud dirigida al pago de la cláusula penal, la respuesta se encuentra implícitamente contenida en la respuesta del 02 de octubre de 2023, pues, en tratándose de devoluciones y pagos de sumas de dinero, la accionada le puso de presente a la peticionaria que no contaba con los recursos, y que procedería a ello cuando obtuviera el desembolso de los créditos y subsidios de los demás apartamentos.

En este punto es menester recordar, que el derecho fundamental de petición se satisface con una respuesta oportuna, concreta, clara y congruente, con independencia de que su sentido sea positivo o negativo¹⁶. Por lo tanto, el hecho de que la respuesta no colme el interés del peticionario no afecta el derecho fundamental de petición, pues su núcleo esencial no se contrae a que se otorgue una respuesta que acoja los pedimentos formulados, sino a que se otorgue una respuesta que resuelva de fondo el asunto solicitado. Si la respuesta no accede a las pretensiones, es un asunto ajeno a la acción de tutela que deberá resolverse a través de los mecanismos ordinarios.

En conclusión, si se tuviera en consideración únicamente la respuesta suministrada a la petición del 27 de septiembre de 2023, no habría lugar a conceder el amparo, pues se encuentra demostrado que la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** otorgó una repuesta oportuna, clara y de fondo, la cual fue notificada en debida forma.

No obstante, la accionada no dio cumplimiento al inciso 2º del artículo 19 de la Ley 1755 de 2015, pues si bien al contestar la acción de tutela alegó que la petición del 04 de octubre de 2023 es reiterativa, y en efecto lo es, ello debió ser informado directamente a la peticionaria y remitirla a la respuesta que ya le había sido suministrada el 02 de octubre de 2023.

¹⁶ Sentencia T-077 de 2018, T-487 de 2017, T-455 de 2014, entre otras.

Por lo expuesto, se concederá el amparo del derecho fundamental de petición y se ordenará a la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** que, frente a la petición reiterativa del 04 de octubre de 2023, dé cumplimiento a lo establecido en el inciso 2° del artículo 19 de la Ley 1755 de 2015, esto es, remitir a la accionante a la respuesta del 02 de octubre de 2023.

Finalmente, la pretensión dirigida a que se ordene a la accionada dar respuesta a la petición del 04 de octubre de 2023 "*cumpliendo con las cláusulas establecidas en la promesa de compraventa*" resulta improcedente, por cuanto el derecho fundamental de petición se satisface otorgando una respuesta de fondo, independiente de que su sentido sea positivo o negativo, por lo que no es dable sugerir u ordenar el contenido de la respuesta. Se reitera, cualquier inconformidad frente a la respuesta, debe ventilarse a través de los mecanismos ordinarios.

Consecuente con ello, tampoco es procedente ordenar a la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** dar cumplimiento a las cláusulas del contrato de promesa de compraventa, pues corresponde a una controversia de carácter económico que escapa al radio de acción de garantías superiores afín a la acción de tutela, y que, según las particularidades del caso, no tiene trascendencia *iusfundamental*.

En efecto, según los antecedentes expuestos, en este caso la discusión deviene del presunto incumplimiento por parte de la accionada en el trámite de escrituración y entrega de un bien inmueble a la accionante; es decir, se trata de un conflicto contractual de competencia de la jurisdicción ordinaria civil, que debe dirimirse conforme a las reglas del Código Civil, Código de Comercio y Código General del Proceso, a través de un proceso judicial en el que se exija el cumplimiento de las cláusulas contractuales que presuntamente han sido desconocidas, así como el pago de los perjuicios a que haya lugar.

En lo que atañe a la idoneidad y a la eficacia de ese mecanismo, éstas no pueden estar supeditadas a la voluntad del peticionario de ejercer o no su derecho de acción, sino a la efectiva demostración de que el mecanismo se agotó y pese a ello persiste la vulneración. Al respecto, considera el Despacho que el proceso civil constituye una vía idónea, debido a que su objetivo es solucionar los conflictos originados en el incumplimiento de alguna de las partes de la relación contractual, contando con mecanismos de recaudo de pruebas que permiten resolver la discusión y adoptar las medidas que sean necesarias.

En ese orden, tal como ha establecido la jurisprudencia constitucional, la acción de tutela tan sólo podría llegar a ser procedente como mecanismo transitorio para ordenar a la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.** *cumplir con las cláusulas establecidas en la*

promesa de compraventa, si se comprobara que la peticionaria se encuentra sometida a la posible materialización de un *perjuicio irremediable*. Sin embargo, revisadas las diligencias, y atendiendo a las particularidades del caso, no se evidencia tal perjuicio irremediable.

En los hechos 12 y 13, la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA** manifiesta que el incumplimiento de las cláusulas del contrato de promesa de compraventa, afectan su derecho a la vivienda digna, pues contaba con la entrega del apartamento en septiembre de 2023, pero se ha visto en la obligación de pagar cánones de arrendamiento no previstos; y que el lugar donde reside actualmente presenta problemas estructurales, de humedad y afectación en el sistema de tuberías, por lo que el agua no es apta para el consumo humano, máxime si se tiene en cuenta que se encuentra en estado de embarazo.

Frente a ello, se advierte lo siguiente:

(i) La accionante aportó dos comprobantes de pago de cánones de arrendamiento, sin embargo, no manifestó ni probó que se encontrara imposibilitada para pagarlos, o que el dinero que no ha sido reembolsado por la accionada, afecte su mínimo vital y le impida satisfacer sus necesidades básicas.

(ii) No se denota la vulneración del derecho a la vivienda, pues justamente la problemática radica en la firma de la escritura pública por medio de la cual se transfiere el derecho de dominio sobre el bien inmueble, diligencia que no se ha realizado por circunstancias que -como ya se dijo- no son debatibles por vía de tutela. Ello, junto con la decisión exteriorizada de la accionante de *rescindir* del negocio jurídico y exigir la devolución del dinero, evidencia que el inmueble, objeto del debate, todavía no es su vivienda, ni es su deseo que lo sea.

(iii) La accionante adjuntó imágenes que evidencian las afectaciones de la vivienda donde reside actualmente, sin embargo, el agente vulnerador no es en modo alguno el accionado de este proceso, pues no es quien está generando las afectaciones de esa vivienda, ni quien está a cargo de repararlas. Además, al haber manifestado la accionante su intención de *rescindir* del contrato de compraventa, las condiciones de salubridad en que se halla su vivienda actual no se superarán con la entrega de una vivienda nueva cuya compra ya desistió.

(iv) La accionante no aportó prueba del estado de embarazo.

En consecuencia, al existir una relación comercial entre la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA** y la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.**, cuyas condiciones fueron convenidas por las partes en virtud del principio de la autonomía de la

voluntad, y al no evidenciar un perjuicio irremediable, la acción de tutela resulta improcedente, por tratarse de controversias contractuales que se derivan de acuerdos privados que deberán ser resueltos a través de los mecanismos ordinarios.

Se desvinculará a **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** por falta de legitimación en la causa.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: AMPARAR el derecho fundamental de petición de la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA**, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la **PROMOTORA INMOBILIARIA ARAGON S.A.S.**, que en el término de TRES (03) DÍAS siguientes a la notificación de esta providencia, y frente a la petición reiterativa del 04 de octubre de 2023, dé cumplimiento a lo establecido en el inciso 2° del artículo 19 de la Ley 1755 de 2015, esto es, remitir a la señora **MARIA ALEJANDRA BERMÚDEZ UMAÑA** a la respuesta del 02 de octubre de 2023.

TERCERO: DESVINCULAR a **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** por falta de legitimación en la causa.

CUARTO: Notifíquese a las partes por el medio más eficaz y expedito, advirtiéndoles que cuentan con el término de tres (3) días hábiles para impugnar esta providencia, contados a partir del día siguiente de su notificación.

La impugnación deberá ser remitida al email: j08lpcbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

QUINTO: En caso que la presente sentencia no sea impugnada, por Secretaría remítase el expediente a la Corte Constitucional para que surta el trámite eventual de revisión. Una vez sea devuelta de la Corte Constitucional, tras haber sido excluida de revisión, archívese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


Diana Fernanda Erasso Fuertes
DIANA FERNANDA ERASSO FUERTES
JUEZ