EREPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS

Bogotá DC, **1 de Diciembre 2022**

ACCIÓN DE TUTELA

Radicación:	No. 2022-189
Accionante:	Luis Eduardo Chacón Garzón
Accionada:	Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama
Decisión:	No tutelar – Declara improcedente

ASUNTO

Resolver la acción de tutela instaurada por **Luis Eduardo Chacón Garzón y Lilia Castillo De Chacón** en contra de **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama**, por la presunta vulneración a sus derechos fundamentales a la salud, vida digna, buena fe, vivienda y propiedad privada, consagrados en la Constitución Política.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Se interpone acción de tutela indicando los siguientes hechos:

1. Indican los actores que debido a que son dos adultos mayores de 76 y 70 años y presentan diferentes padecimientos de salud, se vieron obligados a cambiar de lugar de residencia en procura de un mejor bienestar para su salud, por lo que en el año 2019 vendieron su apartamento y buscaron uno que se adecuara a sus necesidades.
2. Con el dinero de la venta del apartamento en el que vivían, se propusieron buscar un apartamento que se acomodara a lo que necesitaban tanto, para su comodidad como por el precio, encontrando un apartamento con las características ya mencionadas, procedieron a firmar promesa de compraventa sobre el apartamento ubicado en la cella 150 A No 100 – 25, en el trámite de la compraventa, los vendedores informaron que el apartamento tenía una hipoteca con el Banco Davivienda y afectación de patrimonio familiar, sin embargo, se les informó que se cancelaría dicha afectación así como la hipoteca. Debido a la seguridad con que se dio esta información por parte de los vendedores se confió y se procedió a celebrar contrato de compraventa.

3. En el año 2019 fecha en que se firmó la promesa de venta y se realizaron varios abonos así: un abono de $1.000.000, el día 7 de noviembre se pagó la suma de $23.000.000 de pesos, luego se solicitó un prorroga por parte de los vendedores, por cuanto no habían podido cancelar el patrimonio de familia y necesitaban de más tiempo, por lo que se dio una prórroga de 2 meses más y debido a que los accionantes necesitaban se hiciera entrega del apartamento entregaron a los vendedores la suma de $101.000.000 y se firmó un otro sí.

4. Para el mes de **marzo de 2022** fecha pactada para la firma de la escritura, los promitentes vendedores comenzaron a ser evasivos frente al tema de la firma de la escritura, no contestaron sus llamadas, ni mensajes, desde entonces no se ha dado cumplimiento a lo pactado en el contrato y otro sí firmados, y se fundamenta el incumpliendo que no ha sido posible levantar la afectación de patrimonio de familia que recae sobre el apartamento.

5. Esta situación los ha venido afectando pues no pueden disponer totalmente de los derechos que tiene sobre el inmueble, incluso no son reconocidos como propietarios en las asambleas que se realizan periódicamente y siempre deben solicitar autorización de los vendedores para poder hacer parte de las asambleas que se realizan.

6. Consideran que con esta situación están sufriendo graves afectaciones a su salud, pues la angustia y el estrés al ver que no se soluciona su situación les está causando un grave perjuicio, pues no disponen de recursos para pagar un abogado por lo que acuden a este mecanismo solicitando el amparo de sus derechos fundamentales.

PRETENSIONES

La parte accionante peticiona le sean amparados los derechos fundamentales invocados y en consecuencia se autorice el levantamiento del patrimonio de familia inembargable, una vez realizado este trámite se señale un plazo para que se proceda con la firma de la escritura de compraventa y se legalice la tradición a la se comprometieron los vendedores, de manera subsidiaria se dé por terminado el contrato de compraventa por causas atribuibles a los vendedores y se devuelvan los valores cancelados por la suma de $125.000.000 de pesos.

RESPUESTA DEL ACCIONADO

Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama

Los accionados actuando a través de apoderado judicial, señalan que no se han vulnerado los derechos fundamentales que predica la parte accionante, pues lo que realmente fundamenta la discusión es la celebración de un contrato de promesa de compraventa que aun no se ha perfeccionado, señala que debido a situaciones que se presentan en la normatividad Nacional sobre el saneamiento de desafectación

de patrimonio de familia el trámite ha sido insatisfactorio, por lo que se requiere que sea la jurisdicción civil la que dirima este conflicto y se rescinda el contrato de promesa de compraventa protegiendo los derechos de cada parte retrayendo las condiciones a su origen con las garantías y penalidades del evento, asimismo, informa que los accionados no han realizado acción de desalojo, ni procedimiento policivo que vulnere la posesión que han mantenido los accionantes desde la firma de la promesa, tampoco han recibido arriendo de la habitación, no han sido denunciados por actos violentos ante la Fiscalía General de la Nación o autoridad competente por restitución, en síntesis no han existido entre sus prohijados constreñimiento, ni coacción psicológica, física o moral para la aceptación y ejecución de las condiciones generales y especificas del documento firmado, por lo que considera que no existe prueba alguna que demuestre la afectación a las garantías que predican.

Por lo expuesto, solicita se declare la improcedencia de este amparo constitucional por no cumplir con el requisito de subsidiariedad, al existir otros mecanismos de defensa judicial que aun hoy no han sido agotados por la parte actora y que se declare que no existe perjuicio irremediable acaecido a los accionantes, solicita se archive y se cobren costas si a ello hay lugar.

REPUESTA DE LA ENTIDAD VINCULADA

Notaría 24 del Círculo de Bogotá

La Notaría encargada informó que se identificó la existencia de la escritura 315 del 23 de enero de 2010 en la cual se registra compraventa, hipoteca abierta con cuantía indeterminada, cancelación de hipoteca, constitución de patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, partes que intervinieron: vendedora Constructora las Galias SA compradores **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama** apartamento ubicado en la calle 150 A No 100-25. Frente al trámite de esta acción de tutela no se emitió pronunciamiento alguno.

PRUEBAS

Con el escrito de tutela, **la parte accionante Luis Eduardo Chacón Garzón y Lilia Castillo De Chacón** allegaron copia de las cédulas, copia de la promesa de compraventa, copia de otro si, soporte de correos y comunicaciones sostenidas con la parte accionada, certificado de tradición y libertad,

L**a parte accionada Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama,** allegó copia de la promesa de compraventa y poder.

La **Notaría 24 del Círculo de Bogotá** no allegó ningún soporte documental.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Competencia

De conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política, en concordancia con los Decretos 2591 de 1991 y Decreto 1983 de 2017 que dispone reglas de reparto, es competente este Despacho para resolver la solicitud de la tutela.

Frente al factor territorial se tiene que la dirección de ubicación de los accionantes es Bogotá, y en esta misma ciudad tienen concurrencia los hechos fundamento de la solicitud de amparo.

2. Del *sub examine*

La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, prevista como un mecanismo de carácter Constitucional extraordinario y expedito, por medio del cual toda persona puede demandar ante los Jueces, por sí o a través de representante, la protección inmediata de sus derechos fundamentales cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, siempre que el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Dignidad Humana

La dignidad humana puede ser entendida bajo los siguientes lineamientos, como autonomía o como posibilidad de diseñar un plan vital y de determinarse según sus características, como ciertas condiciones materiales concretas de existencia, y como intangibilidad de los bienes no patrimoniales, integridad física e integridad moral, lo que evoca a pensar que no solo es un derecho fundamental sino que es un principio fundante del ordenamiento jurídico y que por tanto del Estado debe respetar este merecimiento a toda persona por el hecho de ser tal.

Vida

El derecho a la vida no significa la simple posibilidad de existir, sino que, por el contrario, supone la garantía de una existencia digna, que implica para el individuo la mayor posibilidad de despliegue de sus facultades corporales y espirituales, de manera que cualquier circunstancia que impida el desarrollo normal de la persona, compromete el derecho. Aunado a lo anterior el derecho a la vida no es un concepto restrictivo, por lo tanto no se limita solamente a la idea reducida de peligro de muerte, sino que es un concepto que se extiende a la posibilidad concreta de recuperación y mejoramiento de las condiciones de salud, en la medida en que ello sea posible, "*cuando éstas condiciones se encuentran debilitadas o lesionadas y afecten la calidad de vida de las personas o las condiciones necesarias para garantizar a cada quien, una existencia digna*"[1].

[1] Sentencia T-416/01, Expediente T-432703, Magistrado Ponente: Gerardo Monroy Cabra, Bogotá D.C., veintiséis (26) de abril de dos mil uno (2001).

Salud

Se anota que la Corte Constitucional ha desarrollado el derecho a la salud como la facultad que tiene todo ser humano de mantener la normalidad orgánica funcional, tanto física como en el plano de la operatividad mental, haciéndolo un derecho indispensable para el ejercicio de las demás garantías fundamentales[2]; de igual forma el Juzgado anota que el derecho a la salud es una garantía de carácter prestacional, que se convierte en un derecho fundamental y, por tanto, susceptible de protección por vía de tutela.

El derecho a la propiedad privada

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia consagra, que se garantizará la propiedad privada y los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles lo cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, seis principios, a saber: "*a) la garantía de la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme a las leyes civiles; b) la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de la propiedad; c) el reconocimiento del carácter limitables de la propiedad; d) las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado; e) el señalamiento de su función social y ecológica y; f) las modalidades y los requisitos de la expropiación[3].*"

También se ha dicho que este derecho solo puede tutelarse cuando se verifica la afectación de algunas de sus facetas, como el uso, el goce y usufructo y se vean afectada directamente la dignidad humana de quien solicita el amparo constitucional[4]

PROBLEMA JURÍDICO

Procede el Despacho a determinar si la parte accionada **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama** vulneran los derechos fundamentales salud, vida digna, buena fe, vivienda y propiedad privada, consagrados en la Constitución Política de **Luis Eduardo Chacón Garzón Y Lilia Castillo De Chacón**. Por cuanto no se ha firmado escritura de compraventa sobre un inmueble adquirido desde el año 2019.

De conformidad con los anteriores postulados, procede el Despacho a analizar el caso objeto de estudio.

EL CASO OBJETO DE ESTUDIO

Obra en el expediente que la parte accionante **Luis Eduardo Chacón Garzón y Lilia Castillo de Chacón** radicaron una acción de tutela en contra de **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama**, en razón a que desde el año 2019 firmaron una promesa de compraventa y a la fecha no se ha hecho el correspondiente traspaso a través de escritura de compraventa e inscripción en el

[2] Sentencia T-001/18, Expediente T-6.265.689, Magistrada Ponente: Cristina Pardo, Bogotá D.C., Quince (15) de enero de dos mil dieciocho (2018).
[3] Confrontar Sentencia C-147 de 1997, Sentencia C-589 de 1995. Sentencia C-006 de 1993, Sentencia C-428 de 1994, Sentencia C-216 de 1993, sentencia C-227 de 2011. M.P Juan Carlos Henao Pérez.
[4] Sentencia T 454 de 2012 MP Luis Ernesto Vargas Silva.

certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del contrato, se informa que se firmó otro si, para ampliar la fecha de la firma de la escritura pero que los promitentes vendedores no han cumplido con la promesa firmada debido a que no ha sido posible el levantamiento de la afectación de patrimonio familiar que recae sobre el inmueble, y que debido a esta situación los accionantes han visto disminuida su salud pues les ha causado estrés y angustia la falta de cumplimiento por parte de los accionados.

Dentro del material probatorio allegado a este Estrado Judicial se pudo verificar que en la promesa de compraventa se indicó que se levantarían los gravámenes de hipoteca constituida a favor del banco Davivienda y la desafectación del patrimonio de familia que pesa sobre el apartamento prometido, también se evidencia que desde el año 2019, los compradores y accionantes se encuentran habitando el inmueble y que los vendedores cumplieron con el levantamiento de la hipoteca ante el Banco Davivienda según anotación No 007 del 02 de diciembre de 2019 que indica: *cancelación por voluntad de las partes de hipoteca según especificaciones*, se valida también que el incumplimiento radica en la falta del levantamiento de la afectación de patrimonio de familia y que pese a los múltiples intentos por realizar dicha desafectación ha sido imposible la misma, según se verifica de los chats y correos esta situación se debe a distintas razones.

En el escrito de contestación allegado se informa que debido a todos los inconvenientes que se han presentado dentro de este acuerdo de voluntades, es necesario que se rescinda la promesa de compraventa ante un Juez Civil, para que sea a través de la jurisdicción ordinaria que se defina sobre la responsabilidad frente al incumplimiento que se ha presentado, también se indica que los accionantes actualmente habitan en el apartamento objeto de compraventa y en ningún momento se han iniciado acciones policivas, o de otra índole en contra de éstos, por lo tanto, no se han vulnerado sus derechos fundamentales.

Por todo lo anterior es necesario hacer referencia del ya mencionado artículo 86 de la Carta Política, ya que el Despacho debe considerar los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela, los cuales son:

i) *Legitimidad e interés del accionante.*

ii) *Que se interponga ante el Juez competente.*

iii) *Inexistencia o ineficacia de otro mecanismo judicial de defensa, de igual o superior efectividad al de la acción de tutela.*

iv) *Existencia de una situación real y efectiva de vulneración o amenaza de un derecho constitucional.*

Debe precisarse que frente a los dos últimos presupuestos, entendidos estos como *"la inexistencia o ineficacia de otro mecanismo judicial de defensa, de igual o superior efectividad al de la acción de tutela"* y *"la existencia de una situación real y efectiva de vulneración o amenaza de un derecho constitucional"*, resultan de importancia para la correcta solución del problema jurídico objeto de este fallo, pues, en cuanto a la inexistencia o ineficacia de otro mecanismo judicial de defensa, de igual o superior efectividad al de la acción de tutela, es de resaltar que para este tipo de situaciones se deben de seguir las directrices dadas para adelantar las controversias que se susciten para la resolución de compraventa ante la Jurisdicción Ordinaria Civil a

través de un proceso judicial verbal contemplado en el artículo 374 y según lo establecido en el artículo 1937 del Código Civil, incluso se pueden agotar los mecanismos alternativos de solución de conflictos, como la conciliación, pues de esto los accionantes, no allegaron prueba sumaria de que se estuvieran evacuando estos mecanismos ordinarios, como por ejemplo haber iniciado la acción civil antes mencionada lo cual podían haber realizado pues, de las conversaciones allegadas se verifica que la parte accionante si cuenta con asesoría jurídica, al parecer una familiar es abogada y les asesoró que podían comprar el inmueble a pesar de las afectaciones y gravámenes que se informaron desde el principio por los promitentes vendedores, también pudieron haber citado a una conciliación a su contraparte en aras de identificar una posible solución frente a la demora en la firma de la escritura, pero de estas gestiones nada se informa en el escrito de tutela ni en la documental aportada, e incluso solicitar el reconocimiento de daños y perjuicios por el posible incumplimiento contractual.

Por lo que acudir a la acción de tutela como mecanismo excepcional se muestra injustificado, pues el marco expuesto por la Constitución Política no se ha sobrepasado, incumpliéndose así, con un racero ineludible para la efectiva orden de tutelar a los derechos fundamentales presuntamente vulnerados, en otras palabras, este Despacho entiende que el asunto objeto de controversia, se puede concluir por la otra vía máxime no se desarrolló ni probó por los accionantes la presunta vulneración a los derechos fundamentales alegados, por el contario su solicitud es eminentemente económica.

Se señala, que es una carga para la parte accionante el hacer uso de todos los recursos ordinarios que el sistema judicial y administrativo ha dispuesto para conjurar la situación que supuestamente amenaza o lesiona sus derechos, de tal manera que se impida el uso indebido de este mecanismo constitucional como vía preferente o instancia judicial adicional de protección; como bien se explicó con anterioridad la tutela y las pruebas aportadas por las partes permiten al Despacho certificar que aun hoy existe un mecanismo alternativo a la acción de tutela; enfatizándose que ha sido reiterado por la jurisprudencia constitucional, el presupuesto de subsidiariedad que rige la acción de tutela y que debe analizarse en cada caso concreto. Por ende, en aquellos eventos en que existan otros medios de defensa judicial, la Corte Constitucional ha determinado dos excepciones que justifican la procedibilidad de la acción de tutela, estas son:

i) *“Cuando el medio de defensa judicial dispuesto por la ley para resolver las controversias no es idóneo y eficaz conforme a las especiales circunstancias del caso estudiado, procede el amparo como mecanismo definitivo.*

ii) *Cuando, pese a existir un medio de defensa judicial idóneo, éste no impide la ocurrencia de un perjuicio irremediable, caso en el cual la acción de tutela procede como mecanismo transitorio”*[5]

En cuanto a la primera hipótesis, que se refiere a la idoneidad del medio de defensa judicial al alcance del afectado, se tiene que ésta no puede determinarse en abstracto, sino que, por el contrario, la aptitud para la efectiva protección de los

[5] Sentencia T-662/16, Referencia: Expediente T- 5.703.081, M.P. Gloria Stella Ortiz, Bogotá D.C., veintinueve (29) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).

derechos debe evaluarse en el contexto concreto. El análisis particular resulta necesario, pues en éste podría advertirse que la acción ordinaria no permite resolver la cuestión en una dimensión constitucional o no permite tomar las medidas necesarias para la protección o restablecimiento de los derechos fundamentales afectados, cosa que no se cumple en este caso, ya que las directrices dadas para adelantar las controversias que se susciten con ocasión a la celebración de contratos de naturaleza privada y que se rigen por el acuerdo de la voluntad de las partes debe ser resuelta ante un Juez Civil Ordinario o un centro de conciliación; teniendo esto como asidero el Despacho indica que estos son los medios idóneos que contempla la Ley y que les permitirá dirimir las diferencias ya expuestas entre la parte accionante y la parte accionada.

En lo que respecta a la segunda hipótesis, su propósito es el de conjurar o evitar una afectación inminente y grave a un derecho fundamental; en este caso concreto, advirtiéndose que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo para la solución del litigio, puesto que existe otra disposición de orden jurisdiccional y judicial que está diseñada para el subterfugio del caso; de manera coetánea este Despacho, encuentra que para este caso, tal como se anotó en precedencia, no se demuestra un perjuicio irremediable, que amerite la intervención inmediata del Juez Constitucional hallando este concepto sus características bajo la premisa de que esta clase de perjuicios debe ser inminente, grave, urgente e impostergable, esto es, que el riesgo o amenaza de daño o perjuicio debe caracterizarse por:

i) *“Una amenaza que está por suceder prontamente*

ii) *Que el daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona sea de gran intensidad*

iii) *Porque las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable sean urgentes*

iv) *Porque la acción de tutela sea impostergable a fin de garantizar que sea adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad”*[6]

Parámetros que no se dilucidan, porque como se informa por las partes intervinientes en esta acción de tutela desde el año 2019 le fue entregado el inmueble a los actores, quienes desde la fecha han venido realizando actos de señor y dueño a través del uso y goce del inmueble, además aceptaron las condiciones en que se firmó la promesa de compraventa y no se verifican las afectaciones a su salud y vida, tampoco a su dignidad humana, y la pretensión se enmarca en una solicitud económica solicitando la recisión del contrato y la devolución de $125.000.000 de pesos, adicional a esto los señores **Luis Eduardo Chacón Garzón y Lilia Castillo de Chacón** dejaron transcurrir más de 1 año sin activar el aparato judicial en aras de resolver el contrato incumplido por los accionados, haciendo que este Estrado señale que la acción constitucional de tutela, no sería el mecanismo idóneo para exigir el amparo de los derechos presuntamente conculcados, pues como se desprende del análisis jurisprudencial puesto de presente, **existe otro mecanismo de carácter judicial que es idóneo para la solución de esta clase de conflictos jurídicos;** aunado a que **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama** han informado las

[6] Sentencia T-127/14, Referencia: Expediente T- 4066256, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva, Bogotá D.C., once (11) de marzo de dos mil catorce (2014).

razones del incumplimiento, argumento suficiente para haber iniciado desde tiempo atrás la acción legal correspondiente, máxime que los actores cuentan con la ayuda de sus familiares que conocen de la situación acaecida con relación al apartamento que se pretendió comprar, esto se pudo verificar de las conversaciones de WhatsApp allegadas.

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que no se cumplen los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela, ya que no se sobrepasó el racero jurídico dado por la ley y la jurisprudencia en lo referente a **el requisito de subsidiariedad y procedibilidad** es que este Despacho, declara la improcedencia de la presente acción de tutela incoada por **Luis Eduardo Chacón Garzón y Lilia Castillo de Chacón** en contra de la parte accionada **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama.**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE BOGOTÁ D.C.,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela incoada por **Luis Eduardo Chacón Garzón y Lilia Castillo de Chacón** en contra de la parte accionada **Jorge Andrés Sanabria Parra y Claudia Patricia Cuellar Valderrama**, por cuanto, no se sobrepasó el racero jurídico dado por la ley y la jurisprudencia en lo referente al **requisito de subsidiariedad y procedibilidad,** según lo expuesto en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: INFORMAR a la parte accionante y la parte accionada, que la presente decisión puede ser impugnada dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación

TERCERO: **ORDENAR** que, de no ser impugnada esta decisión, se remita la actuación original a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

CUARTO: ARCHIVAR el expediente, una vez la H. Corte Constitucional decida sobre su revisión, dejando las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Omar Leonardo Beltran Castillo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Penal 74 Control De Garantías

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: **15915337d8ef95e454bfda2d9b31b16ae3fd8ac9128d904f20675da34f3b9272**
Documento generado en 01/12/2022 09:36:22 AM

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