

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., doce (12) de junio de dos mil veinte (2020)

REF: 110014003010-2020-00242-00

Se procede a decidir la **ACCIÓN DE TUTELA** instaurada por **GINNA PAOLA HERNÁNDEZ CASTRILLÓN** contra **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

I. ANTECEDENTES.

1. Ginna Paola Hernández Castrillón solicitó el amparo de su derecho fundamental a la «vivienda digna» que consideró vulnerado por Urbanizadora Marín Valencia S.A y Marval S.A.

2. Como soporte a su pedimento, alegó los siguientes hechos:

2.1 Señaló que, desde el 14 de agosto de 2018, inició los trámites respectivos para la adquisición de una vivienda. Luego de múltiples vicisitudes y el cruce de comunicaciones entre el Fondo Nacional del Ahorro, la constructora y la accionante, el 13 de noviembre de 2019 se suscribió la Escritura Pública de compraventa del bien.

2.2 Informó que realizó varias solicitudes al Fondo Nacional del Ahorro y a la constructora con el fin de que informaran acerca de la entrega del inmueble, sin obtener respuesta alguna.

2.3 Adujo que, el pasado 8 de abril, recibió una comunicación por parte del Fondo Nacional del Ahorro en la que le informó el vencimiento de la primera cuota de su crédito hipotecario, la cual no podía sufragar, debido al estado de emergencia; además, el apartamento aún no había sido entregado, por lo que solicitó al FNA reconsiderar dicho cobro, frente a lo cual, recibió un comunicado explicando los alivios financieros a los cuales se podía acoger.

2.4 Manifestó que los alivios ofrecidos por el Fondo no le convienen, ya que ni ella ni su compañero cuentan con los ingresos suficientes para sufragar el pago del crédito, debido a que el contrato de trabajo de su pareja se encuentra suspendido y próximo a terminar.

2.5 Pese a lo anterior, el pasado 5 de mayo recibió la segunda factura en la que le cobran dos cuotas con fecha límite de pago, el 15 de mayo de 2020, por lo que presentó una nueva petición ante la constructora, quien contestó lamentando lo sucedido y amparando su incumplimiento en las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, de cara a la propagación del Covid-19.

2.6 Afirmó que la constructora le comunicó que la entrega del inmueble se realizaría el pasado 5 de junio, sin embargo, el 1 de junio le notificaron nuevamente el aplazamiento de la entrega del bien. Situación que, en su consideración, transgrede sus garantías constitucionales, dado que tiene que seguir pagando el canon de arrendamiento, sumado a que ni ella ni su pareja cuentan con los ingresos suficientes para sufragar el crédito, lo que pone en riesgo la adquisición de su vivienda.

3. Con apego a lo anterior, solicitó se ordene a la constructora convocada; **i)** devolver los dineros entregados por la compra del inmueble; **ii)** realizar la entrega inmediata del inmueble; o de ser el caso, **iii)** pague las cuotas del crédito hipotecario atrasadas con el Fondo Nacional del Ahorro, hasta tanto realice la entrega del bien.

4. La accionada y las vinculadas se notificaron en debida forma de la presente acción constitucional, quienes en el término concedido rindieron el informe solicitado.

II. CONSIDERACIONES

1. DE LA ACCIÓN DE TUTELA Y PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

El artículo 86 de nuestra Constitución Política enseña que toda persona tendrá 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 estos resulten vulnerados o amenazados por la acción de cualquier autoridad o un particular, en los eventos previsto por el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 y la jurisprudencia.

Su procedencia se condiciona, entre otros aspectos, a la inexistencia de otros mecanismos de defensa a través de los cuales sea posible la protección de tales derechos cuando estén siendo vulnerados o puestos en peligro, o que existiendo otro medio de defensa, se invoque como mecanismo transitorio a fin de evitar un perjuicio irremediable, como para tal efecto lo señala el artículo 8° del Decreto 2591 de 1991 con la condición de que el afectado inicie la correspondiente acción en un máximo de cuatro meses, a partir del fallo de tutela.

En el presente asunto, el *problema jurídico* a resolver consiste en establecer si se le vulnera a la accionante el derecho fundamental a la vivienda digna, al no haberse entregado el inmueble por parte de la sociedad accionada, ni tampoco pospuesto el pago de las cuotas del crédito adquirido para la compra de vivienda.

2. DEL 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, al señalar que:

*"El concepto de vivienda digna implica contar con un lugar, propio o ajeno, que le permita a la persona desarrollarse en unas 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 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."*¹

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 "[e]l 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".

3. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA PARA DIRIMIR LAS CONTROVERSIAS RELACIONADAS CON CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE PARTICULARES

Con relación a las desavenencias que se puedan 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 partes, que en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular"²

Sobre el particular, la citada Corporación en sentencia T-594 de 1992 consideró que "las diferencias surgidas entre las partes con ocasión o por causa de un contrato no constituyen materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por vía de tutela ya que, por definición, ella está excluida en tales casos, toda vez que quien 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".

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-0409 de 2013.

² Corte Constitucional. Sentencia T-086 de 2012.

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 medio ordinarios de defensa judicial que tengan la eficacia del mecanismo constitucional."*³, 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 judicial 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."*⁴

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 mecanismo necesario para la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales. La concurrencia de los elementos mencionados 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."*⁵

De tal manera que, la acción pública relacionada con disputas de carácter contractual, procede, siempre y cuando se advierta 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.

4. CASO CONCRETO

De acuerdo con la situación fáctica expuesta, se observa que las pretensiones de la 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 y a la inconformidad con las condiciones pactadas en el crédito hipotecario adquirido con el Fondo Nacional del Ahorro FNA.

³ Ibidem.

⁴ Ibidem.

⁵ Corte Constitucional. Sentencia T-225 de 1993.

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 suscrito con la constructora accionada o para debatir las condiciones pactadas en el crédito hipotecario adquirido con el Fondo Nacional del Ahorro, 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.

Lo anterior, cobra fuerza si se tiene en cuenta que no se acreditó que a la accionante se le esté ocasionando un perjuicio irremediable, que amerite la intervención del juez constitucional. En el caso de autos, no obra prueba, ni siquiera de forma sumaria, que permita determinar la existencia de un menoscabo de esa índole, ya que en ninguna parte del expediente la accionante demostró la inminencia de un daño sobre sus derechos fundamentales, y como se dijo, más bien su inconformidad deviene de una controversia meramente contractual y la falta de ingresos para honrar sus obligaciones financieras.

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.

No desconoce el Despacho que es probable que la situación económica de la tutelante se haya visto afectada, dado el estado de emergencia económica, ecológica y social, en la que encuentra el país debido a la propagación del coronavirus Covid-19, incluso, que el contrato de trabajo de su pareja esté próximo a terminar. Sin embargo, no acreditó de ninguna manera la afectación que adujo estar soportando, mucho menos que tal situación en realidad afecte el derecho fundamental invocado, y la simple afirmación de un hipotético daño es insuficiente para justificar la procedencia del amparo pretendido.

Adicionalmente, no puede perderse de vista que, con miras a mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, la Superintendencia Financiera de Colombia expidió la Circular Externa N° 007 del 17 de marzo de 2020, en la que instruyó:

“PRIMERA: Los establecimientos de crédito deben establecer políticas y procedimientos efectivos para identificar los clientes que serán objeto de la aplicación ágil de medidas especiales para atender la coyuntura, dando énfasis a aquellos

segmentos o sectores determinados como de especial atención por el Gobierno Nacional (...)"

De acuerdo a lo anterior, observa el Despacho que el Fondo Nacional del Ahorro FNA, en comunicado remitido a la accionante, el cual fue aportado a las presentes diligencias por la misma parte actora, le informó a la señora Gina Paola Hernández Castrillón que "(...) la Entidad pone a disposición de los afiliados que así lo requieran un periodo de gracia de hasta seis meses para el pago de las cuotas del Crédito Hipotecario".

De ahí que el FNA acatando las instrucciones de la Superintendencia Financiera, estableció dentro de las medidas para mitigar los efectos de la emergencia un periodo de gracia de seis meses para sus deudores, el cual le permitiría a la actora solventar temporalmente su situación. Empero, según se indicó en el hecho noveno del escrito introductorio, la accionante no accedió a dicho beneficio, pues en su consideración, este "no le sirve". De manera que, en ese sentido tampoco se evidencia una vulneración flagrante a los derechos fundamentales de Gina Paola Hernández Castrillón, ya que no puede utilizar este mecanismo excepcional para procurar alivios financieros de manera unilateral, más aún, cuando el Fondo accionado ha previsto le informó la alternativa financiera y no fue aceptada.

En conclusión, se negará la concesión del amparo invocado, pues atendiendo lo expuesto, en el presente caso no se encuentra satisfecho el presupuesto de subsidiariedad de que trata el inciso 3° del artículo 86 de la Constitución Política en concordancia con el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

III. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional promovido por **GINA PAOLA HERNÁNDEZ CASTRILLÓN** por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

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

TERCERO: DETERMINAR que, en caso de no ser impugnado el fallo, se envíe a la honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, según lo establecido en el artículo 31 del decreto 2591 de 1991.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

MARÍA DEL PILAR FORERO RAMÍREZ