



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., Veintidós (22) de Febrero de Dos Mil Veintidós (2.022)

REFERENCIA: 110014003049 2022 00082 00
ACCIONANTE: **NUBIA ALEXANDRA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**
ACCIONADO: **CONSTRUCTORA PRODESA S.A.**
-MINISTERIO DE VIVIENDA-

Se decide en sede de tutela el asunto del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

La ciudadana **NUBIA ALEXANDRA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, actuando a *motu proprio*, acudió en sede constitucional, bajo los lindes del canon 86, buscando protección a los derechos fundamentales a la vivienda digna, con base en la siguiente situación fáctica:

En resumen, indicó que actualmente cuenta con 44 años de edad, es madre cabeza de familia y obtiene sus ingresos mensuales de manutención de manera independiente.

Comentó que, en el año 2.019, realizó una serie de negociaciones con la accionada, constructora Prodesa, con el fin de poder adquirir su vivienda propia, para ello, describió las condiciones de la compraventa, el valor establecido, los formatos diligenciados, y las consignaciones que ha venido realizando desde dicha calenda 2019 y por cuenta de dicho trámite.

Precisó que las condiciones originales que fueron convenidas dentro del contrato, han venido siendo modificadas de manera arbitraria por la encartada y durante el trasegar del tiempo, perjudicándola notoriamente, pues se le han hecho cobros arbitrarios, y se le ha aumentado el valor del inmueble que pretendía adquirir, por ello, acude al presente tramite preferente y sumario, en tanto que considera lesionados sus intereses patrimoniales, así como las de su núcleo familiar.

La actuación surtida en esta instancia

Cumplidos los requisitos de Ley para el efecto, el Despacho admitió a trámite la presente acción mediante auto del 9 de febrero de 2.022, vinculado al trámite al Ministerio de Vivienda, así como también a la entidad financiera Davivienda S.A.

Vencido el término concedido, la requerida **SOCIEDAD PRODESA Y CIA S.A.** a través de su representante legal, se pronunció frente a cada uno

de los hechos descritos dentro de la acción de tutela, precisando de entrada, que a la fecha y frente a varios requerimientos por parte de los asesores de negocios de dicha entidad, la accionante no ha suscrito la promesa de compraventa; incumpliendo con la obligación asumida desde el momento de firma del contrato de adhesión al encargo fiduciario y habiéndose acreditado las condiciones requeridas para el desarrollo del proyecto y las prerrogativas contractuales que la vinculan dentro del proceso de venta; comenta que no se ha realizado incremento alguno, en tanto que los precios cobrados, han sido acorde a las condiciones iniciales; que lo pretendido por la solicitante, es endilgar responsabilidades a terceros como el Ministerio de Vivienda, desconociendo que todos los proyectos que se encuentran asumiendo cumplen con la normatividad vigente; que la situación fáctica que motiva la acción de tutela, no tiene la injerencia suficiente para constituir una vulneración del derecho constitucional más aun cuando el principio de subsidiariedad indica que la acción de tutela solo procede cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, por lo cual en este caso no es dable conceder el presente mecanismo y motivo por el cual solicita que sea denegada.

El **Ministerio de Vivienda** refirió que revisado el Sistema de Gestión Documental se puede constatar que la ciudadana Nubia Alexandra Hernández, no ha presentado solicitudes relacionadas con el subsidio de vivienda ante dicha entidad, así mismo y que consultada la información histórica con base en su número de cedula, se denota que tampoco se ha postulado en convocatorias para subsidio de vivienda; finalmente que no tiene injerencia alguna, así como tampoco le constan ninguna de las condiciones establecidas en el contrato de compraventa del bien inmueble, con la entidad accionada, por lo que requiere que sea denegada la presente acción frente a dicha entidad.

Finalmente, el **Banco Davivienda**, señala que no se acredita ninguna acción u omisión encaminada a vulnerar derechos fundamentales por parte de dicha entidad, por lo que es claro que debe ser desvinculada de la acción de tutela.

II. CONSIDERACIONES

Competencia

Es competente este despacho para conocer de la acción de tutela de la referencia de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991.

Importante destacar que la Constitución Política de 1991, en su artículo 86, establece la acción de tutela como un mecanismo constitucional de carácter excepcional para la protección de derechos fundamentales, en los siguientes términos:

"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 en su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública (...)"

Ahora bien, revisado el escrito de tutela, denota el Despacho, que la presente acción constitucional se dirige en contra de la constructora Prodesa S.A., (*persona jurídica privada*), respecto de la cual esta Judicatura cuenta con la competencia e injerencia para poder resolver o decidir acerca de la misma.

Así mismo, importante destacar que a pesar de que se enuncia por parte de la accionante, dirigir la presente acción, en contra del Ministerio de Trabajo, basta con revisar los hechos de tutela, para poder establecer que dicha entidad no ha afectado o vulnerado derecho fundamental alguno de la solicitante, así como tampoco hizo parte de las negociaciones que justifican la presente acción, luego que bajo tales términos, dicha Entidad no puede ser tenida en cuenta como accionada pero si como vinculada *–forzosa–* tal y como fue indicado por el Juzgado al momento de admitir a trámite y otorgándole más competencia a esta unidad judicial para la resolución de la acción constitucional.

Problema Jurídico.

Se trata en esta oportunidad de determinar si es procedente acudir al presente trámite preferente y sumario para obtener la protección del derecho fundamental que alega la actora, al haberse desconocido a su juicio las condiciones del contrato de compraventa inicialmente convenido.

Así pues, comentado como se encuentra el trámite dado a la presente acción se procede a emitir la respectiva determinación de fondo.

Derechos Presuntamente Vulnerados.

El derecho a la **vivienda digna** está reconocido por el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Es un derecho de carácter asistencial que requiere de un desarrollo legal previo y que debe ser prestado directamente por la administración o por las entidades asociativas que sean creadas para tal fin. La Corte Constitucional ha establecido que aunque este derecho no es de carácter fundamental el Estado debe proporcionar las medidas necesarias para proporcionar a los colombianos una vivienda bajo unas condiciones de igualdad, y unos parámetros legales específicos. Debido a que no constituye un derecho fundamental sólo goza de amparo constitucional dado el caso en que su vulneración o desconocimiento pueda acarrear la violación de la dignidad humana del hombre.

Pues bien, aterrizando en el *caso objeto de estudio*, en el *sub-examine* se observa que la accionante **NUBIA ALEXANDRA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** lo que pretende a través del presente cardumen tutelar, es que le sea protegido su derecho fundamental, por cuanto según alega le han sido vulnerado por parte de la encartada, al desconocer y arbitrariamente modificar las condiciones iniciales del contrato de compraventa de vivienda.

Sin embargo, bien prontamente se advierte que la presente solicitud de amparo constitucional corresponde a una palmaria desviación de los objetivos y naturaleza de la acción de tutela, al apartarse del principio de subsidiariedad que impera el mecanismo constitucional, pues se ha echado mano del mismo con el declarado propósito de sustituir o tratar de ordenar el cumplimiento de contrato, el cual no se observa que haya sido modificado, o quebrantado, solamente que ha variado en tiempos y condiciones de pago y firma por motivo de la pandemia generada por el Covid 19, lo cual genero un confinamiento masivo de la población mundial.

No obstante y pese a lo dicho, es que bien prontamente se advierte que la presente solicitud de amparo constitucional corresponde a una palmaria desviación de los objetivos y naturaleza de la acción de tutela, al apartarse del principio de subsidiariedad que impera el mecanismo constitucional, pues se ha echado mano del mismo con el declarado propósito de sustituir los procedimientos ordinarios que la ley consagra para la declaración de cumplimientos contractuales, en el ámbito civil, por lo que resulta a todas luces improcedente acceder a este, para buscar que se ordene principalmente tal como lo impetra la accionante *–evitar el incremento desmedido del valor del apartamento, la entrega oportuna y de acuerdo a lo pactado, y finalmente la suscripción de la escritura pública que perfeccione el negocio–*

Como premisa inicial debe resaltarse que la acción de tutela, debido a su naturaleza subsidiaria y residual, sólo es procedente cuando el afectado o afectada como en la situación en particular no dispone de otro medio de defensa judicial para obtener la protección de sus derechos constitucionales fundamentales, o cuando existiendo tales medios, éstos no resultan idóneos y eficaces para salvaguardar el derecho en razón de las circunstancias del caso o las particulares condiciones de quien solicita la protección y por lo tanto se hace imperiosa la intervención inmediata del Juez de tutela para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, evento en el cual el amparo procede de forma transitoria.

Por lo que es claro que la solicitante, cuenta con la posibilidad de acudir ante el Juez (civil) a través de un proceso declarativo con el fin de que sean solucionadas todas y cada una de sus pretensiones, por cuanto aceptar que la competencia correspondiente se encuentra inmersa en las atribuciones subsidiarias del juez de tutela, implicaría que éste, sin consideración a la autonomía funcional que la Constitución reconoce a quien

administra justicia, se ocupara de la cuestión litigiosa expresamente reservada al trámite de la acción, en aras de restablecer sus derechos que pueden estar afectados.

Adviértase, que ni siquiera es dable en el presente asunto acceder al amparo implorado como mecanismo transitorio para salvaguardar los derechos fundamentales que se aducen por el petitorio como conculcados, pues, no se vislumbra por ningún lado un perjuicio irremediable, ni trasgresión al mínimo vital que haya surgido de las omisiones que se enrostran a la accionada, y menos se arrimó probanza alguna tendiente a demostrar tal situación.

Sobre este tópico, conviene recordar lo expuesto sobre el particular por la Corte Constitucional, Tribunal que en copiosa jurisprudencia ha expresado que para efectos de acceder al amparo constitucional como mecanismo transitorio se torna preciso demostrar la irremediabilidad del perjuicio causado pese a existir otros medios de defensa judicial, perjuicio que sólo se configura con la concurrencia de elementos tales como la inminencia del perjuicio y la gravedad o gran intensidad del daño, circunstancias estas que deben acreditarse plenamente¹, y que desde luego, en el presente caso se encuentran ausentes.

De lo discurrido, dable es colegir la improcedencia de la presente acción, bajo el fundamento de que la pertinencia de la acción de tutela se justifica ante la ausencia total de todo medio de defensa judicial, pues de haber estado al alcance de la ciudadana, alguno de éstos debió o debe hacer uso de ellos, sin que en manera alguna con ello se quiera significar que la accionante carezca del derecho a resarcir su derecho que como asociada puede gozar, sólo que, la presente acción no es el camino expedito para solucionar sus pretensiones

Así las cosas, y ante la conclusión reseñada en el sentido de que la presente tutela se deviene improcedente, tras existir otros procedimientos establecidos por el legislador para el cumplimiento o incumplimiento de contratos como el que aqueja la accionante, el despacho procederá a **denegar la presente acción de tutela** y de esa manera se da respuesta al interrogante planteado.

III.- DECISIÓN:

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

¹Corte Constitucional, Sentencia T-712 de 2004, MP: Rodrigo Uprimny Yepes.

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE y por ende **NEGAR** el amparo deprecado por **NUBIA ALEXANDRA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** atendiendo las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO: DISPONER, por secretaría, la notificación de esta sentencia por el medio más expedito y eficaz, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 16 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: Ordenar que, si esta sentencia no es impugnada, se remita el expediente a la Honorable Corte Constitucional, para la eventual revisión del fallo, en el término previsto en el Decreto 2591 de 1991. **OFÍCIESE.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EL JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. León', written in a cursive style.

NÉSTOR LEÓN CAMELO

DP.