



RADICADO:	08-001-41-89-013-2021-00086-01 (2021-00023 S.I.)
PROCESO:	Acción de Tutela / Debido Proceso
ACCIONANTE:	DELIA MERCEDES BELDRAN MEDINA
ACCIONADO:	AMARILO SAS

INFORME SECRETARIAL: Señor Juez, a su despacho el presente proceso, informándole que se encuentra pendiente resolver la impugnación de la sentencia dentro del trámite de la referencia. Sírvase proveer. - Barranquilla, 19 de marzo de 2021.

MARIA FERNANDA GUERRA
SECRETARIA

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. DIECINUEVE (19) DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

1. ASUNTO

Procede esta Autoridad Judicial a dictar sentencia de segunda instancia para resolver la impugnación propuesta por la accionante, DELIA MERCEDES BELDRAN MEDINA, en nombre propio, en contra de la providencia de fecha 15 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado 13 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples (Transitorio) de Barranquilla, al interior de la acción de tutela impetrada contra la Sociedad AMARILO SAS, a través de apoderado judicial.

2. ANTECEDENTES

La accionante, indica como causas fácticas las siguientes:

“ ...

1. Que celebró contrato de promesa de compraventa con su constructora **AMARILO S.A.S.** para la adquisición de un inmueble apartamento del conjunto Residencial Turpial Alameda del Rio etapa 1 (torres de 1 a 4)
2. Que el precio de dichos inmuebles como consta en los contratos de promesa de compraventa que reposan en sus archivos es de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (**135 SMMLV**) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, con la cual se daba cumplimiento a dicho contrato.
3. Que la fecha para la firma de las escrituras de compraventa era en los meses de noviembre y diciembre de 2020, sin embargo hasta la fecha no se ha cumplido con ello a pesar que, como promitentes compradores han cumplido con todos los requisitos para la firma de las escrituras, entre ellos la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado, los cuales algunos tuvimos que renovar por los inconvenientes presentados.
4. Que la constructora a pesar del incumpliendo anteriormente mencionado, no les ha dado respuesta contundente sobre los motivos reales que han justificado la tardanza para la firma de las escrituras. Que si bien no les han informado que la fecha para la firma de las escrituras son una “fecha tentativa”, esto no obedece con la realidad, toda vez que el contrato de promesa de compraventa es claro donde se señala, fecha, hora y lugar exacto para la firma de los mismos por parte de los intervinientes.
5. Que como promitente comprador están siendo afectados de manera directa en muchos factores por su incumplimiento, no solo en el retraso de la adquisición de los inmuebles, sino también en el factor económico principalmente, ya que de ser firmados las escrituras el próximo año 2021, se tendrá en cuenta el incremento del salario mínimo decretado por el gobierno, ocasionando de esta manera un mayor precio

de los inmuebles, pues ya no se tendría en cuenta el SMMLV de este año 2020 si no el del próximo año 2021.

6. Que han intentado comunicarse con Amarillo en reiteradas ocasiones manifestando dichas inconformidades, sin embargo, no han recibido una respuesta u orientación clara y de fondo por parte de la constructora en ninguno de sus canales de comunicación que pudiera dar una solución, ya que en mucho de los casos recibían respuestas diferentes por parte de sus asesores, en otros, no recibían respuestas y en algunos casos, recibían repuestas erróneas que los confundían aún más.

7. Que el incumplimiento por parte de su constructora es una clara vulneración a su derecho a una vivienda digna y la posibilidad de vivir de manera segura, confortable y en paz, haciendo más onerosa y dificultando la obtención del mismo.

8. Que como quiera que en el contrato de compraventa que se encuentra inmerso en la presente acción de tutela se precisó claramente, la identidad de las partes, la fecha de la celebración de contrato de venta o escritura pública de compraventa, la ubicación y características del bien inmueble, y sobretodo el precio fijado en la suma de \$ 118.503.000.00 condiciones de pagos y todas las formalidades necesaria para su nacimiento a la vida jurídica.

9. Que la constructora AMARILO le envió un nuevo contrato denominado Otro si en donde, olímpicamente, se cambian las condiciones contractuales, pues el precio del bien es incrementado a \$ 122.651.010, y por cada retraso que haga la constructora AMARILO lógicamente se incrementara el precio del Inmueble, convirtiéndose en deudas insostenibles ya que no dependen de la voluntad de las partes sino de la voluntad que el vendedor considere apropiada, lo cual es un incumplimiento a las condiciones contractuales preexistentes y definidas en el contrato de promesa de venta que es ley para las partes.

10. Que formuló derecho de petición de interés particular en forma colectiva, ante la constructora AMARILO resolviéndose en forma favorable algunos y en forma desfavorable a otros, estando los desfavorables en mejores condiciones de comportamiento crediticio y cumplimiento de los requisitos contractuales que los demás lo solicitado se simplifica de la siguiente manera: PRETENSIONES 1. Solicitamos cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, en cuanto a lo siguiente: a. Se tomen las medidas necesarias para que se ordene y se fije fecha para la firma de las escrituras de compraventa de los inmuebles antes que culmine el año 2020, por el valor de ciento treinta y cinco (135) salarios mininos legales mensuales vigentes (135 SMMLV) a los promitentes compradores que a la fecha de esta solicitud cumplan con los requisitos. b. Que en su defecto, se tomen las medidas necesarias para que se ordene y fije fecha para el año 2021 en el menor tiempo posible, para la firma de las escrituras de compraventa de los inmuebles por valor de ciento treinta y cinco (135) salarios mininos legales mensuales vigentes (135 SMMLV) del año 2020 a los promitentes compradores que a la fecha de esta solicitud cumplan con los requisitos.

11. Considera violado el derecho a la igualdad, y en aras a la demostración del derecho, pide al despacho que oficie a la constructora Amarillo, que remita todos los soportes y expedientes administrativos por medio del cual se resuelve la solicitud para que se analice la violación del derecho a la igualdad.

12. Que a pesar de lo anterior, al momento de la entrega, el actor se percató de que se pretenden desconocer las condiciones en él establecidas, considera el accionante que tal incumplimiento contractual genera una vulneración de los derechos fundamentales como la igualdad entre otros.

13. Que al revisar el historial documental, la relación jurídico contractual regida entre constructora Amarillo, como vendedora y, la actora, como compradora, siempre ha estado regida por la incertidumbre, y es obligación firmar los actos contractuales denominados otro si, pues de lo contrario no se realizan los actos de legalización y entrega del inmueble en referencia, lo cual los convierte en estado de superioridad al tener la coacción para mantener prolongado en el tiempo las disposiciones contractuales en el tiempo y al ser analizadas se podrá determinar a simple vista de que efectivamente les son favorables, en este sentido se podrá determinar sin

lugar a dudas de que ejercen posición dominante.

14. Es por ello que solícita la intervención del juez de tutela al considerar que se encuentra en una situación injusta a fin de evitar los tratos desbordados de la constructora Amarillo, y así poder tener una estabilidad, económica, emocional, psicológica y contractual, al establecerse claramente las normas de juego que permitan poder acceder a la vivienda digna que desde hace un gran tiempo he venido cancelando, con los sacrificios y posibilidades económicas, endeudamientos para poder lograr ese sueño anhelados, embargado por la incertidumbre.

16. Que con esos "Otro Si", cada día hacen más imposible lo imposible, y sobretodo con el trato indiferenciado, que se debe aplicar la expresión o todo en la cama o todos en el suelo, no se puede cobijar a unos con una determinación favorable y a otros, con una determinación desfavorable, solicito al



despacho se realice un estudio bien determinado de las circunstancias fácticas dejadas a su consideración a fin de poder tomar una decisión justa.

...”

1. PRETENSIONES

Solicita la accionante lo siguiente: “...ordene a la **AMARILO** que en el término de 48 horas siguientes a la notificación del fallo, se proceda a dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa. **III. SE PROTEGA MI DERECHO FUNDAMENTAL A LA IGUALDAD**, y como consecuencia de ello se ordene a la Constructora **AMARILO** a modificar el otro si modificadorio al contrato de promesa de compraventa...”.

CONTESTACION

La accionada, alega en su defensa apartes que destacamos así:

“...No obstante, no es cierto que Amarilo hubiese incurrido en incumplimiento alguno, por el contrario, desde el inicio de la negociación la Accionante conoce que tiene la obligación de presentar a Amarilo los documentos en donde conste la asignación del subsidio y la aprobación del crédito, lo cual no había sucedido para la fecha acordada. En tal sentido, la no suscripción del contrato de promesa de compraventa se dio por causas imputables a la Accionante y no Amarilo....4. No es cierto. Desde el inicio de la negociación la Accionante conoce que es obligación suya presentar los documentos en donde consta la aprobación del crédito y la asignación del subsidio. Con posterioridad al incumplimiento de la Accionante, Amarilo la ha invitado comedidamente a suscribir un otrosí al contrato suscrito para prorrogar la fecha de firma de la escritura pública. No obstante, a la fecha la Accionante no ha accedido a esto....Amarilo, comedidamente envió el otrosí mencionado a la Accionante con el fin continuar con ella la negociación, a pesar del incumplimiento por parte suya. No obstante, nos vimos en la obligación de ajustar el valor del inmueble a precio de 2021 de acuerdo con el incremento al salario mínimo legal mensual vigente decretado por el Gobierno Nacional...”.

2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El asunto fue repartido al Juzgado 13 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples (Transitorio) de Barranquilla, quien profirió sentencia el 15 de febrero de 2021, resolvió:

“PRIMERO: Negar el amparo constitucional invocado por la señora DELIA MERCEDES BELDRAN MEDINA CC. 22.550.300, para sus fundamentales derechos al debido proceso, igualdad y dignidad humana de conformidad con los motivos consignados ...”.

IMPUGNACIÓN DE LA SENTENCIA

La accionante, presentó impugnación contra la sentencia, alegando los argumentos depuestos en el libelo primigenio y, adicionando que:

*“... Que al analizar el cuerpo Normativo del contrato de promesa de venta de la referencia se puede observar extualmente en la cláusula objeto del contrato 1.4 forma de pago se expresa lo siguiente: 1.4. **PRECIO Y FORMA DE PAGO**. Es la suma de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes (**135 SMMLV**) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, con la cual se da cumplimiento al presente contrato. **PARÁGRAFO. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** declara(n) conocer y aceptar que, como el*

*precio de venta del inmueble está expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes, el valor a pagar será el que corresponderá en pesos colombianos, al de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales vigentes (135 SMMLV) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que formalizará el presente contrato de promesa de compraventa. II. VALOR TOTAL \$ 118.503.000.00 III. Que al observar el contrato de compraventa suscrito entre las partes se estableció claramente que la para la **FIRMA DE LA ESCRITURA** de compraventa: Era el día: 13 de 12 de 2020 lugar de ejecución del contrato En la **NOTARÍA TERCERA DE BARRANQUILLA (3A DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA)**. IV. Que por desconocimiento del Procedimiento Fijado en la ley y los procedimientos Contractuales, entre en omisión de acudir a la notaria correspondiente a fin de certificar mi asistencia, pero tal circunstancia hace presumir en derecho conforme a las directrices jurídicas y convencionales plasmadas en el presente contrato de Promesa de compraventa que el precio del Inmueble es la suma \$ **118.503.000.00**, V. Se debe analizar en forma precisa, y necesaria para emitir un fallo real y apropiado que existe un acto contractual denominado **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, muy común en el haber jurídico, que contiene manifestaciones de la voluntad de las partes, donde se fijan unas condiciones, jurídicas que gobiernan las relación contractual surgidas entre las partes, lo cual conforme a la legislación civil que define el alcance y objeto de los contratos, establece Claramente que los Contratos son ley para las partes...”*

3. TRAMITE PROCESAL

Revisado el trámite adelantado por el Juzgado 13 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples (Transitorio) de Barranquilla, observa el despacho que no existe vicio alguno que deba ser resaltado en esta instancia, el cual pueda constituir en declaratoria de nulidad, por lo que pasa este Despacho a analizar las pretensiones de la accionada, para lo cual se hace necesario dejar sentadas las siguientes consideraciones,

4. CONSIDERACIONES

4.1. Problema jurídico

Corresponde determinar, si resulta procedente la acción constitucional y consecuentemente conceder amparo por supuesto incumplimiento de promesa de compraventa suscrita entre la señora DELIA MERCEDES BELDRAN MEDINA y la Sociedad AMARILO.

4.2. Tesis del Juzgado

Se considera la solicitud de amparo es Improcedente por el carácter residual de la acción de tutela como mecanismo transitorio, de tal manera que se modificará la sentencia de primera instancia, a fin de declararla Improcedente.

4.3. Premisas Normativas y jurisprudenciales

4.3.1. Premisas Jurídicas

La acción de tutela, en razón de lo establecido en el art. 6° del Decreto 2591 de 1991, dentro de contextos parecidos al que expone el actor, procede únicamente en los eventos en que el afectado no cuente con otros medios de defensa judicial, si los medios judiciales existentes son ineficaces, o cuando se interpone la solicitud de amparo como medio transitorio ante la inminencia de un perjuicio irremediable.

De la mano de lo anterior, se ha entendido que el Constituyente erigió la Tutela para la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos cuandoquiera que éstos resulten amenazados por la acción u



omisión de las autoridades, con el condicionante que el amparo sólo será procedente cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que el mecanismo se invoque transitoriamente ante la inminencia de un perjuicio irremediable (Constitución Política, artículo 86 inciso tercero)._

La Corte Constitucional ha desarrollado en abundante y reiterativa jurisprudencia el principio de subsidiariedad, que cuenta con más de dos décadas de desarrollo. A título de ejemplo en proveído T 201 de 2018¹ el Máximo Tribunal señaló:

“...

*La acción de tutela es un mecanismo de naturaleza constitucional, orientado a la defensa judicial de los derechos fundamentales, que puedan resultar vulnerados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, e incluso de los particulares, en ciertas situaciones específicas. **Su utilización es excepcional y su interposición solo es jurídicamente viable cuando, examinado el sistema de acciones judiciales, no se encuentre un medio ordinario eficaz para la protección de los derechos y por lo tanto, no haya un mecanismo judicial que brinde un amparo oportuno y evite una afectación grave e irreversible de las garantías constitucionales.***

*El principio de subsidiariedad implica el resguardo de las competencias jurisdiccionales, de la organización procesal, del debido proceso y de la seguridad jurídica, propias del Estado Social de Derecho. De este modo, **“siempre prevalece la acción ordinaria; de ahí que se afirme que la tutela no es un medio adicional o complementario, pues su carácter y esencia es ser único medio de protección que, al afectado en sus derechos fundamentales, brinda el ordenamiento jurídico”***

La acción de tutela no puede ser entendida como una opción para el titular de los derechos fundamentales, cuando cuenta con otras acciones judiciales. Por el contrario, debe ser la única vía posible y efectiva para que aquel enfrente una amenaza inminente sobre sus garantías ius fundamentales y para poder ejercerlas materialmente. De ahí que su uso sea excepcional y deba ser analizado de conformidad con las circunstancias que rodean el caso concreto. (Negrita fuera de texto)

...”

Por lo que, la regla general es que el mecanismo constitucional de protección no puede superponerse a los mecanismos ordinarios establecidos en el ordenamiento jurídico, de forma que los suplante o que se actúe como una instancia adicional para debatir lo que ya se ha discutido en sede ordinaria.

4.3.2. Premisas fácticas y conclusiones

Existencia de otro mecanismo judicial

Ahora bien, siendo que lo que aquí se pretende es el cumplimiento de una promesa de compraventa, para este operador jurídico, es claro que, una controversia con pretensión de esa naturaleza no puede ser objeto de resolución a través de un medio excepcional, subsidiario y directo como lo es la acción de tutela, puesto que bien se tiene señalado que la misma es una herramienta jurídica con que cuentan los coasociados para solicitar la pronta y eficaz protección judicial de los derechos constitucionales “fundamentales” que en una determinada situación se vean seriamente amenazados o vulnerados; no para determinar el incumplimiento o no de la promesa de compraventa y tasar eventuales perjuicios, objeto de la acción tutela, pues un reclamo de tal magnitud es tarea, no del juez de tutela, sino de la autoridad judicial adscrita a la jurisdicción ordinaria civil, a través de la respectiva acción y cuerda procesal que implica el agotamiento sereno y cabal de la respectiva etapa probatoria y de alegaciones.

Frente al carácter subsidiario y excepcional de la acción de tutela la Corte Constitucional, precisó en la sentencia T-1058 de 2007, entre otras providencias, lo siguiente:

“ ...

La Corte Constitucional, a través de su jurisprudencia ha señalado que el respeto a los requisitos de subsidiariedad e inmediatez, como exigencias generales de procedencia de la acción de tutela, ha sido tradicionalmente una condición necesaria para el conocimiento de fondo de las solicitudes de protección de derechos fundamentales, por vía excepcional. De hecho, de manera reiterada, esta Corporación ha reconocido que la acción de tutela conforme al artículo 86 de la Carta, es un mecanismo de protección de carácter residual y subsidiario, que puede ser utilizado ante la vulneración o amenaza de derechos fundamentales, cuando no exista otro medio idóneo para la protección de los derechos invocados, o cuando existiendo otros medios de defensa judiciales, se requiera acudir al amparo constitucional como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

La naturaleza subsidiaria y excepcional de la acción de tutela, permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos. Al existir tales mecanismos, los ciudadanos se encuentran obligados a acudir de manera preferente a ellos, cuando son conducentes para conferir una eficaz protección constitucional. De allí que quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales deba haber agotado los medios de defensa disponibles por la legislación para el efecto. Exigencia que se funda en el principio de subsidiariedad de la tutela descrito, que pretende asegurar que una acción tan expedita no sea considerada en sí misma una instancia más en el trámite jurisdiccional, ni un mecanismo de defensa que reemplace aquellos diseñados por el legislador, y menos aún, un camino excepcional para solucionar errores u omisiones de las partes en los procesos judiciales

...”

Visto el expediente a la luz de lo precedentemente indicado, no se evidencia la existencia de un perjuicio que se pueda calificar como irremediable, tal como por ejemplo, el no gozar de los servicios de salud, o recursos mínimos para la subsistencia, que por lo menos permita inferir al operador jurídico, que es urgente y necesaria la protección, lo que no basta con las meras afirmaciones efectuadas al respecto, sino con elementos que permitan acreditar siquiera sumariamente el perjuicio padecido, lo cual en el presente caso no se configura.



Así las cosas, teniendo en cuenta que lo pretendido por la actora en el presente caso (cumplimiento de la promesa del contrato de compraventa), puede solicitarlo ciertamente ante el juez natural -por los canales y procedimientos ordinarios propias de esas jurisdicciones-, concluyendo sin mayor elucubración, que el amparo constitucional por ella solicitado, es abiertamente improcedente, en mayor medida, al no observarse la concurrencia de los requisitos para jurisprudencialmente establecidos, o evidencia en el expediente que actualmente se halle ante la inminencia de un daño que pueda calificable como irreversible que justifique la procedencia transitoria de dicha acción.

De lo anterior, deviene la modificación de la sentencia de primera instancia, de fecha 15 de febrero de 2021, para precisar el efecto correcto de la decisión a adoptar frente a los derechos fundamentales diferentes al de petición, en el sentido que se DECLARARA IMPROCEDENTE la solicitud de amparo impetrada, conforme a las razones esgrimidas por el *A Quo*.

Es importante aclarar que el efecto de negación del amparo se estima acertado frente al derecho fundamental de petición, en la medida de como bien dijo el *a quo*, le está vedado al juez constitucional validar el sentido de las respuestas que se emiten, y no se evidencia su vulneración por indebida notificación o el no cumplimiento de los requisitos de las respuestas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. MODIFICAR la sentencia de fecha 15 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado 13 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples (Transitorio) de Barranquilla, dentro de la acción de tutela impetrada por la sociedad DELIA MERCEDES BELDRAN MEDINA, contra AMARILO SAS, por las razones y motivos antes expuestos, para precisar que el amparo solicitado por los derechos diferentes al de petición resultan improcedentes y ratificar la negación frente al derecho fundamental de petición.

Segundo. NOTIFÍQUESE este fallo en los términos previstos en el Decreto 2591 de 1991 y 306 de 1992 y remítase comunicación informando de la presente decisión al juzgado remitario de la acción.

Tercero. REMÍTASE la presente acción de tutela a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual revisión, una vez notificada de la presente decisión a todas las partes procesales. –

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUEZ


JHON EDINSON ARNEADO JIMENEZ

Mfg