



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SESENTA Y UNO (61) ADMINISTRATIVO
DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
-SECCIÓN TERCERA-

SENTENCIA DE TUTELA No.

Bogotá D.C., ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022)

ACCIÓN: TUTELA
RADICACIÓN: 110013343061202200022-00
ACCIONANTE: Laura Karin Garzón Padilla
ACCIONADO: Constructora Capital, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Secretaría Distrital de Hábitat.

ASUNTO:

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro de la tutela instaurada por Laura Karin Garzón Padilla, en ejercicio de la acción contemplada en el artículo 86 de la Constitución Política, contra de Constructora Capital Bogotá S.A.S., Secretaría Distrital de Hábitat, y Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio por la presunta vulneración de su derecho constitucionales al mínimo vital, vivienda digna, debido proceso y propiedad privada.

1. ANTECEDENTES

1.1. DEMANDA

1.1.1 Elementos y pretensión

A. Derechos fundamentales invocados: Mínimo vital, vivienda digna, debido proceso, y propiedad privada.

B. Pretensiones:

“PRIMERO: TUTELAR la dignidad humana en conexidad con el derecho al mínimo vital, acceso a una vivienda digna, al debido proceso y a la propiedad privada.

SEGUNDO: Ordenar a la CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S al MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE COLOMBIA y la SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT, cese su vulneración a los derechos fundamentales.

TERCERO: ORDENE a la CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS ELIMINAR los conceptos a mi nombre por “gastos de administración” es decir, la suma de \$1.326.000 ya que la demora en la expedición de las resoluciones de asignación de subsidios, por parte del MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE COLOMBIA y la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT no es un hecho que incumba a la suscrita.

CUARTO: En consecuencia, ORDÉNESE al MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO DE COLOMBIA y la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT expedir las resoluciones de subsidios a

favor de la suscrita, ya que, esta demora está siendo utilizada como justificación por parte de la CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S para cobrar unos desmedidos gastos de administración.

QUINTO: Solicito al Señor Juez EJERZA UNA VIGILANCIA ESPECIAL, respecto de la asignación del subsidio de vivienda otorgado por LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT, ya que temo que la constructora haga un descuento no autorizado de dicho valor, por concepto de “gatos de administración”.

1.1.2. Fundamentos de la pretensión.

El accionante manifestó que el 31 de octubre de 2019 celebró contrato de promesa de compraventa de vivienda de interés social con la Constructora Capital Bogotá S.A.S., para lo cual solicitó subsidio a la Caja de Compensación Familiar, Compensar, entidad que, mediante carta de aprobación del 27 de febrero de 2019, autorizó subsidio en la suma inicial de \$24.843.480, posteriormente actualizado a \$27.255.780, pactando las partes una cuota inicial de \$753.000.

Mencionó el actor que para separar el inmueble canceló la suma de \$3.000.000, que según la constructora serían para el pago de los gastos notariales en el momento de la escrituración de la vivienda de interés social.

Indicó que al momento de tramitar el crédito hipotecario tuvo algunos inconvenientes con el Banco de Occidente por reporte erróneo en centrales de riesgo, pero que una vez superados estos en noviembre obtuvo la aprobación del crédito por parte de Bancolombia S.A., y cuando tramitó el crédito hipotecario le fue informado que debido a los ingresos laborales de \$1.800.000 cumplía con los requisitos legales para acceder al subsidio denominado “concurrente” o de “Mi Casa Ya” otorgado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, situación que fue informada a la Constructora quien le indicó que haría los ajustes necesarios para establecer el valor real del crédito, luego de los subsidios de la Caja de Compensación Familiar, el del Ministerio de Vivienda y lo cancelado por la compradora.

Consignó la tutelante que, adicionalmente, el 30 de noviembre de 2021 fue llamada por la Constructora para informarle que la Secretaría de Habitat le había asignado un subsidio de \$9.000.000, pero la Constructora intentó persuadirla para que desistiera de este subsidio bajo el argumento que la demora en la expedición de las Resoluciones afectaría la fecha de entrega pactada, por lo que la constructora podría cobrarle los gastos de administración, señalándole que estos gastos de administración podrían ser descontados del subsidio otorgado por la Secretaría de Hábitat, persuasión a la que la accionante respondió negativamente, así mismo, se opuso al cobro de los gastos de administración.

Indicó la actora que el día 7 de enero de 2022 fue contactada por la señora Francy Oviedo de la Constructora quien le informó que debido a la falta de resoluciones de los subsidios de concurrencia y Hábitat las fechas de escrituración y entrega del inmueble serían modificadas, y los gastos de la administración que debía eran de \$1.326.000, que, adicionalmente, le enviarían “otro sí” a la promesa de compraventa para que la firmara, propuesta frente a la cual la accionante manifestó inconformidad y reiteró la negativa de cancelar dichos gastos, a su juicio, exorbitantes, pues el retardo en la expedición de los actos no tenía que ver con su diligencia.

Finalmente, consideró que el cobro de gastos de administración es: (i) una cláusula abusiva, porque en el contrato de promesa de compraventa jamás se pactó que la

constructora podría realizar el cobro de gastos de manutención del inmueble e interés de subrogación como lo indicó la funcionaria de la constructora, pues el contrato de promesa no establece los porcentajes o los conceptos en que se sustentará dicho pago; (ii) un cobro abusivo porque no cuenta con el dinero que el cobran y no es posible que pretenda hacer una modificación al contrato para poder cobrar unos gastos que no puede soportar, pues la expedición de las resoluciones por el Ministerio de Vivienda y la Secretaría de Hábitat excede su voluntad; (iii) afectación a su mínimo vital, porque sus ingresos mensuales son de \$1.800.000 y al cobrarle \$1.326.000, pretende que prescinda de sus gastos vitales para sufragar gastos que no tienen justificación, actuación que vulnera la oportunidad de tener vivienda propia, digna, cuando el dinero cobrado podría ser utilizado para una remodelación o ajuste; (IV) vulnerador del debido proceso pues en la promesa de compraventa celebrado el 19 de octubre de 2019, le impuso una cláusula abusiva, cuando la castiga en caso de modificar el plan de pagos, pero le da a la Constructora la posibilidad de extenderse en la entrega del inmueble por 90 días.

Anexó como pruebas en la tutela:

- Contrato de Promesa de Compraventa Caminos de Fontibón, celebrado entre Laura Karin Garzón Padilla como promitente compradora y Constructora Capital Bogotá S.A.S. como promitente vendedora sobre el apartamento 227 Torre 4 Caminos de Fontibón.
- Otro sí al contrato de Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble apartamento 227 torre 4 de la Urbanización Caminos de Fontibón.
- Correos de la Sala de Ventas de Caminos de Fontibón, dirigidos a Laura Karin Garzón Padilla del 30 de noviembre de 2021, a través del cual se informa del cobro de “gastos de manutención del inmueble” por cada mes de retraso en el proceso, y se pone de presente que a la compradora se indicaron las ventajas y desventajas de aplicar al subsidio del Hábitat.
- Correos de la Sala de Ventas de Caminos de Fontibón, dirigidos a Laura Karin Garzón Padilla del 7 de enero de 2022, a través del cual se informa que aún no cuentan con las resoluciones de concurrencia y Hábitat, por tal motivo la fecha de escritura se modifica para el 28 de febrero de 2022 y la entrega para el 28 de abril de 2022 y que al estado de cuenta se cargó el valor de gastos administrativos por la suma de \$1.326.000.

1.2. ACTUACIÓN JUDICIAL

El 25 de enero de 2022 fue recibido el expediente por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Administrativos.

Mediante providencia del 28 de enero de 2022 se admitió la presente acción de tutela, se requirió a la CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.(La Constructora), el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE COLOMBIA y la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT para que en el término improrrogable de dos (2) días informara sobre la solicitud del accionante.

Se notificó la acción el 30 de enero de 2022, siendo contestada por el Ministerio de Vivienda y por la Secretaría de Hábitat el 02 de febrero de 2022.

Como no se allegó contestación por parte de la Constructora Capital, a través de auto

del 7 de febrero de 2022, se ordenó notificar nuevamente el auto admisorio, sin embargo, **no se allegó respuesta.**

1.3. CONTESTACIÓN DE LA ACCIÓN

1.3.1. **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.** Indicó que consultado el número de cédula de Laura Karin Garzón Padilla en el Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio arrojó como resultado “ASIGNADO” por medio de la convocatoria de “Mi Caya Ya” con fecha de cargue del 4 de enero de 2022, con un monto total de subsidio de \$18.170.520 del Fondo Nacional de Vivienda.

A continuación, señaló que se oponía a la prosperidad de la acción, porque el Ministerio no tiene injerencia en los hechos que la motivaron, pues no es la entidad encargada de asignar los subsidios de interés social, ya que estas funciones corresponden a FONVIVIENDA, entidad diferente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por lo que se configura la falta de legitimación en la causa, además que hay otras entidades encargadas de entregar subsidios.

Finalmente, indicó que dada la condición de “ASIGNADO” que ostenta el hogar de la accionante, solicita se declare la improcedencia de la tutela.

Allegó la siguiente documentación:

- Copia de la consulta hecha al sistema de información del Subsidio de Vivienda Familiar del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio donde se evidencia el estado del subsidio del hogar de la accionante frente al subsidio familiar de vivienda.

1.3.2. **Secretaría Distrital de Hábitat.** Luego de enunciar las funciones de la entidad y el proceso de asignación y desembolso del subsidio, seguidamente, se refirió a la solicitud de la accionante para indicar que consultada la plataforma de Mi casa Ya, el subsidio principal otorgado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio fue asignado el 14 de enero de 2022, por lo que solo hasta el momento en que se asigna el subsidio principal es que la Secretaría de Hábitat puede adelantar los trámites para la asignación del subsidio distrital complementario, lo cual ocurrió nueve días después mediante **Resolución 027 de 26 de enero de 2022**, la cual, señala, se encuentra en proceso de notificación, teniendo en cuenta que se trata de un acto administrativo que incluye 504 hogares.

Precisó, así mismo, que el proceso de comercialización que adelanta la constructora con el hogar en el marco del Programa “Mi casa Ya” es un negocio entre particulares en el que la Secretaría de Hábitat no interviene, ni en la forma de pago ni en la escogencia del proyecto, ni del apartamento, sino que en el marco de sus funciones asigna el subsidio a los hogares de acuerdo con la consulta que realice el Sistema de Información de “Mi Casa Ya”, por lo que no ha vulnerado los derechos de la tutelante, pues una vez verificados los requisitos para la asignación del subsidio este se asignó mediante Resolución 027 de 26 de enero de 2022, en consecuencia, solicita se declare la improcedencia de la acción de tutela.

Allegó la siguiente documentación:

- Resolución 027 de 26 de enero de 2022, por medio de la cual se asignan 504 subsidios complementarios al subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional en el Marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda –“Mi casa Ya”, proferida por el subsecretario de gestión Financiera de la Secretaría de Hábitat.

1.3.3. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.(La Constructora),

Aseguró que la señora Garzón y Constructora Capital Bogotá S.A.S. suscribieron contrato de promesa de compraventa el 31 de octubre de 2019, en el cual se estipuló el precio y forma de pago del apartamento 227 de la torre 4 del proyecto Parque Residencial Caminos de Fontibón, veamos:

QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio de(los) inmueble(es) descrito(s) en la cláusula Primera es la suma de: \$ 128,000,000.00 Y su forma de pago estará consignada en dicho contrato de Promesa de Compraventa y será como aparece a continuación:

A. Plan de pagos: \$ 21,837,680.00

Pagadera de la siguiente forma:

CUOTA	VALOR	FECHA
1	0.00	10/03/2019
1	753,000.00	10/05/2019
2	753,000.00	10/06/2019
3	753,000.00	10/07/2019
4	753,000.00	10/08/2019
5	753,000.00	10/09/2019
6	753,000.00	10/10/2019
7	753,000.00	10/11/2019

PCV –CREDITO + SUB VS 3-17 PROYECTO VIS APARTAMENTO 227 TORRE CAMINOS DE FONTIBON TORRE 4, GARZON PADILLA LAURA KARIN Fecha de elaboración: 31/10/2019

Página 8 de 21

8	753,000.00	10/12/2019
9	753,000.00	10/01/2020
10	753,000.00	10/02/2020
11	753,000.00	10/03/2020
12	753,000.00	10/04/2020
13	753,000.00	10/05/2020
14	753,000.00	10/06/2020
15	753,000.00	10/07/2020
16	753,000.00	10/08/2020
17	753,000.00	10/09/2020
18	753,000.00	10/10/2020
19	753,000.00	10/11/2020
20	753,000.00	10/12/2020
21	753,000.00	10/01/2021
22	753,000.00	10/02/2021
23	753,000.00	10/03/2021
24	753,000.00	10/04/2021
25	753,000.00	10/05/2021
26	753,000.00	10/06/2021
27	753,000.00	10/07/2021
28	753,000.00	10/08/2021
29	753,680.00	10/09/2021

AHORRO PROGRAMADO	VALOR	FECHA

B. Subsidio:

SUBSIDIO	VALOR	FECHA DE APROBACIÓN SUBSIDIO
Caja de compensación Familiar COMPENSAR	16,562,320.00	24/06/2021

C. La suma de: **\$89,600,000.00**, mediante subrogación o crédito directo de **BANCO CAJA SOCIAL**, para la cual el comprador solicitará un crédito ante dicho banco en el mes de **26/11/2020**, dicho crédito deberá estar aprobado a más tardar el día **26/01/2021** De lo contrario la Promitente Vendedora, podrá dar por terminado el contrato. Si **BANCO CAJA SOCIAL**. Al estudiar el crédito, le solicita al promitente comprador documentos adicionales, este tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles más para cumplir con esta solicitud.

Así, entre las partes solo se pactó el subsidio relativo a la Caja de Compensación familiar COMPENSAR, no ningún otro como la accionante pretende manifestar.

En agosto de 2021 Constructora Capital se comunica con la señora Garzón quien no había obtenido aprobación del crédito debido a un reporte en datacredito. A lo cual la señora Garzón contestó en septiembre de 2021 estar realizando tramites al respecto.

En el mes de octubre de 2021 le aprobaron a la señora Garzón el crédito, sin embargo, había un saldo pendiente por cubrir, por lo que la señora Garzón decidió postularse a otro subsidio de mi casa ya, subsidio que no estaba pactado en la forma de pago de la promesa.

Aunque en principio la constructora no había aceptado la concurrencia de los subsidios, finalmente se accede a que este nuevo subsidio pueda emplearse por la señora Garzón, pero dicha concesión tal y como se le informó en su momento a la hoy accionante, tenía consecuencias para el negocio, toda vez que el desembolso del pago total no sería recibido por la constructora en el término establecido y además la entrega material también se demoraría, por lo que la constructora se vería obligada a asumir gastos adicionales entre otros los de sostenimiento del inmueble; en virtud de lo anterior Capital accedió a que la señora Garzón pudiese utilizar este nuevo subsidio concurrente como parte de pago del inmueble, siempre y cuando fuera ella quien asumiera los costos que esta decisión le generarían a la constructora.

Resulta entonces evidente que no hay incumplimiento alguno por parte de la constructora, sino que por el contrario siempre brindó alternativas en pro de la cliente con el fin de que se pueda materializar su sueño de adquirir vivienda.

Finalmente se adujo que este es un debate contractual que no debe ser resuelto vía tutela sino por el juez natural del asunto, en caso de que la señora Garzón así lo considere.

2. CONSIDERACIONES

Se decide la presente acción en ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 86 de la Constitución Política y el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 en concordancia con el artículo 1 numeral 1 del Decreto 1382 del 2000 y el Decreto 333 de 2021.

2.1. Problema Jurídico

Se debe establecer si la Constructora Capital Bogotá S.A.S, vulneró los derechos fundamentales al mínimo vital, debido proceso, vivienda digna y acceso a la propiedad privada al cobrar a la accionante unas sumas correspondientes a la administración del inmueble de interés social adquirido por la accionante, atribuidos a la demora en la expedición de los actos administrativos por parte del Ministerio de Vivienda y la Secretaría de Hábitat a través de los cuales se otorgaban subsidios para la compra de vivienda. Así mismo, si las demoras imputadas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Secretaría de Hábitat a la fecha del presente trámite aún persisten y hacen necesario el pronunciamiento del juez constitucional.

2.2. Tesis del Despacho

Es tesis del Despacho que debe negarse el amparo constitucional por cuanto no se cumple con el requisito de subsidiaridad, como sea que la accionante cuenta con otros medios de defensa judicial y no acreditó la existencia de un perjuicio irremediable en sus derechos fundamentales que haga necesaria la intervención constitucional para neutralizarlo. Así mismo, en cuanto al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Secretaría de Hábitat se advierte que, a la fecha de la sentencia, ya cumplieron con la expedición de los actos administrativos a su cargo, los cuales también reclamaba la actora por el presente trámite.

3. ARGUMENTOS FÁCTICOS, JURÍDICOS Y ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

3.1. La procedencia de la acción de tutela

La acción de tutela instituida en nuestra Constitución Política en su artículo 86, tiene como finalidad facilitar a las personas un mecanismo ágil, breve y sumario a fin de hacer respetar los derechos fundamentales constitucionales, cuando quiera que ellos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares en determinados casos, siempre que el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, sin que ello implique una instancia adicional a los procedimientos establecidos en las normas procesales pertinentes, figura regulada mediante los Decretos 2591 de 1991, 306 de 1992 y 1983 de 2017.

Dicha acción es un medio procesal específico que se contrae a la protección inmediata de los derechos fundamentales constitucionales afectados de manera actual e inminente, siempre que éstos se encuentren en cabeza de una persona o grupo determinado de personas, y conduce, previa solicitud, a la expedición de una declaración judicial que contenga una o varias órdenes de efectivo e inmediato cumplimiento, encaminadas a garantizar su protección.

No existe un mecanismo diferente al amparo solicitado para proteger el derecho fundamental de petición.

3.2. Derechos Constitucionales objeto de la Acción

Frente a los derechos considerados como vulnerados por la accionante, se considera pertinente hacer las siguientes precisiones:

3.2.1. Derecho al mínimo vital

La Corte en Constitucional en la sentencia T-039-179, explicó que el mínimo vital es un derecho que tiene un carácter móvil y multidimensional que no depende exclusivamente del análisis cuantitativo de ingresos y egresos de la persona, además de ser una garantía frente a la preservación de la vida digna, se convierte en una medida de la justa aspiración que tienen todos los ciudadanos de vivir en mejores condiciones y de manera más cómoda.

3.2.2. Debido proceso

La Constitución Política Nacional contempla el debido proceso en el artículo 29, el cual aplica tanto para las situaciones judiciales, como para los trámites adelantados en sede administrativa.

Así es como, el debido proceso es constituido por diversas garantías, y de él se desprenden el derecho de defensa y de contradicción, viéndose íntimamente relacionados con la notificación oportuna y diligente de las decisiones de la administración.

Se debe resaltar que la contradicción y la defensa constituyen un elemento propio e inherente al debido proceso, ya que ello comporta la opción de controvertir las decisiones, presentar posturas opuestas y ejercer la debida contradicción en el marco

de un proceso, sin que a ello resulte ajena la actuación administrativa para el retiro del servicio activo de las fuerzas militares.

Resulta indispensable indicar que la Corte Constitucional ha establecido que el debido proceso administrativo comprende el derecho a la contradicción bajo tres supuestos: (i) la comunicación del trámite que se está desarrollando; (ii) la posibilidad de ser oídos por las autoridades administrativas antes de que se tome una decisión que tenga la virtualidad de afectar sus derechos; y (iii) la notificación del acto administrativo que defina el proceso, de conformidad con todos los requisitos legales.¹

3.2.3. Derecho a la vivienda digna.

Respecto de la vivienda digna la T-526 de 2016, sostuvo que, como valor constitucional, la dignidad humana en materia de vivienda supone “proveer espacios mínimos, calidad de la construcción, acceso a servicios públicos, áreas para recreación, vías de acceso y, en general, ambientes adecuados para la convivencia de las personas”. Así mismo, creó para la administración el “deber de generar sistemas económicos que permitan la adquisición de vivienda con énfasis en los grupos de mayor vulnerabilidad”.

Indicando que el goce efectivo del derecho fundamental a la vivienda supone la exigencia para el Estado de adoptar las medidas tendientes a asegurar que los grupos más vulnerables de la sociedad puedan acceder a un lugar de residencia adecuado que garantice unas condiciones mínimas de habitabilidad, asequibilidad y disponibilidad de servicios, de manera que permita desarrollar de manera digna el proyecto de vida a quienes habiten en ella.

3.2.4. Derecho a la propiedad privada.

Aunque su naturaleza constitucional, de acuerdo con el contenido del artículo 58, es el de ser un derecho de carácter económico, y por esta naturaleza cuenta con acciones para su protección desde lo civil, por conexidad con otros derechos fundamentales se ha protegido por vía de tutela. Así, desde antaño en sentencia T-240 de 2002, se ha señalado que el derecho a la propiedad se encuentra consagrado en la Constitución como un derecho social y solamente es viable pretender su amparo a través de la acción de tutela, cuando en el caso concreto conlleve un desconocimiento de los principios y valores constitucionales que consagran el derecho a la vida, a la dignidad y a la igualdad.

3.3. Caso concreto.

Como sea que se trata de una acción de tutela dirigida contra una Constructora de carácter privado, corresponde precisar, en primer lugar, si en el *sub judice* se cumple con el requisito de subsidiaridad, comoquiera que lo que pretende la accionante a través de este mecanismo es que se ordene a la Constructora Capital Bogotá SAS eliminar los conceptos a su nombre por “gastos de administración” del inmueble de interés social adquirido en la suma de \$1.326.000, porque la demora en la expedición de los subsidios no es un hecho que incumba a la accionante.

El debate constitucional que pretende plantear la accionante está sustentado en la siguiente cláusula contenida en el contrato de promesa de compraventa:

¹ *Ibídem*

“OCTAVA. ENTREGA MATERIAL OCTAVA: ENTREGA MATERIAL: La entrega de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se efectuará el 11 febrero de 2022, siempre y cuando la firma de la escritura pública de compraventa se haya dado como mínimo 60 días calendario antes de la fecha pactada para entrega registrada en la presente cláusula. No obstante, el señalamiento de este plazo, LA PROMITENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de 90 días para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo la entrega material no se hubiere hecho, LA PROMITENTE VENDEDORA deberá reconocer a EL PROMITENTE COMPRADOR durante los siguientes 120 días calendario una suma de \$ 650.000 por cada 30 días correspondiente a un canon de arrendamiento, que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes. Vencido este plazo se entenderá que hay incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR podrán aplicar contra esta lo previsto en la cláusula DÉCIMA PRIMERA de este contrato descontando los valores correspondientes al canon de arrendamiento, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a lo establecido por el código civil y salvo los casos en los cuales la entrega no se pueda perfeccionar por demora en la instalación de los servicios públicos causada por las empresas prestadoras de los mismos, casos en los cuales no aplica el reconocimiento del canon de arrendamiento ni la cláusula penal. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por LA PROMITENTE VENDEDORA. En el evento que esta fecha se tenga que modificar LA PROMITENTE VENDEDORA hará saber por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado.

En caso de no ser entregado el inmueble porque EL PROMITENTE COMPRADOR no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones contraídas en la cláusula quinta del presente contrato, EL PROMITENTE COMPRADOR no se exime del pago de los gastos de administración, impuesto predial, servicios públicos e intereses que tendrán que asumir a partir de la fecha pactada y en caso de no recibir estando cumplidas todas las obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos por EL PROMITENTE COMPRADOR a entera satisfacción, habiendo cumplido LA PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar y desde ese momento serán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR todos los gastos, impuesto predial, servicios públicos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material, situación en la cual las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR en la sala de ventas de LA PROMITENTE VENDEDORA o donde esta lo señale, y por lo tanto no aplicara el del arriendo mencionado”

Como se aprecia, la relación entre la Constructora y la accionante tiene como base un negocio jurídico entre particulares, frente al cual, la actora cuenta, en principio, con dos alternativas para cuestionar el clausulado del contrato, la primera es la vía civil, por considerar una cláusula generadora de desequilibrio del contrato y, la segunda, como lo afirma el accionante, la denuncia ante la Superintendencia de Industria y Comercio por considerarla una cláusula abusiva.

Aunque considera la accionante que la inclusión de la cláusula en virtud de la cual le cobran gastos de administración del inmueble vulnera su derecho al debido proceso, no advierte el Despacho vulneración al citado derecho, por cuanto la controversia no se contrae al plano *iusfundamental* del que se advierte que la accionante se encuentra en incapacidad para defender efectivamente sus derechos por ser el extremo indefenso de la relación contractual, sino que se trata de la asunción de un negocio jurídico, para cuyo cuestionamiento cuenta la actora con otras acciones.

Si la hoy petente piensa que el comportamiento de la Constructora vulnera su derecho al mínimo vital, por cuanto la suma que considera adeudada de \$1.326.000 por administración, en contraste con los ingresos mensuales que percibe de \$1.800.000, hace que se afecten los recursos que mensualmente devenga y el mínimo requerido para solventar sus necesidades, no obstante, acorde con los medios de prueba que aportó para sustentar la acción lo que se advierte por parte de la constructora es que estos dineros considerados adeudados se **cargaron al estado de cuenta** de la promitente

compradora, pero no se advierte que esta sea una suma que deba ser cancelada de inmediato o que deba ser cancelada mensualmente, por lo que su causación puede ser discutida ante la jurisdicción civil y dentro del análisis de la cláusula cuestionada, en donde también se puede plantear el examen sobre si la promitente compradora se encuentra inmersa en incumplimiento o no, por haberse constituido el mismo por causas ajenas a su voluntad. Se concluye entonces que en el presente caso no se está planteado, además, la existencia de un perjuicio irremediable sobre el derecho fundamental al mínimo vital, que requiera de medidas inmediatas que lo neutralicen.

Ahora bien, advierte el despacho que la tutelante considera vulnerado su derecho a la vivienda digna porque no es posible pretender que alguien que accede a la vivienda de interés social se le cobren estos dineros, además porque el dinero que la Constructora pretende cobrarle podría ser utilizado para hacer arreglos en su vivienda de interés Social, ya que esta le es entregada en obra gris, empero, en este caso no se advierte que la connotación de la controversia impida que la accionante acceda a su vivienda de interés social, comoquiera que, si bien está en ciernes el cobro de unos gastos de administración, esto per se no impide que la accionante continúe con su proceso de adquisición del inmueble, mientras que cuestiona por el medio idóneo la validez del cobro efectuado, por tanto, tampoco se advierte afectación a su derecho a la propiedad privada.

Finalmente, se advierte que la actora pretende que se ordene al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia y a la Secretaría Distrital de Hábitat expedir las resoluciones de asignación de subsidios de vivienda, no obstante, dentro del presente trámite tutelar las entidades mencionadas acreditaron la expedición de los actos administrativos correspondientes, así:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio indicó que el subsidio “Mi casa Ya” se encuentra en estado de asignado con fecha de cargue del 4 de enero de 2022, con un monto total de \$18.170.520 de la Caja del Fondo Nacional de Vivienda para lo cual allegó imagen del resultado de la consulta por postulantes, en cuyo contenido aprecia el Despacho el nombre de la beneficiaria Laura Karin Garzón Padilla, con subsidio para adquisición de vivienda nueva, asignado mediante resolución **nro. 11 de 14 de enero de 2022**, en los siguientes términos:

Número Cédula:

Información Básica | [Novedades](#) | [Cruces / Rechazos](#) | [Pagos](#) | [Recursos Reposición](#) | [Ind. Macroproyectos](#) | [Legalizaciones](#)

Convocatoria o Proceso : Información Mi Casa Ya - Cargue Ene 04 - 2022

Fecha Cargue : 04/ENE/2022 Otras Postulaciones en este Proceso: << >>

Postulante

Nombre :	LAURA KARIN GARZON PADILLA	Proyecto :	INDIVIDUAL
Documento :	1010221901	Modalidad Vivienda :	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA
F. Postulación :		Tipo Solución :	VIS
Sub. Postulación :	\$ 18.170.520,00	Sub. Asignado :	\$ 18.170.520,00
Departamento Asp:	BOGOTA D. C.	Resolución :	11
Municipio Aspirac:	BOGOTA	F. Resolución :	14/ENE/2022
Caja :	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA	F. Vcto. Subsidio :	31/ENE/2023
Estado :	Asignados	Acto Advo Pago :	
		Fecha Acto Advo :	

Miembros Hogar

Nombre	Apellido	Tipo Documento	Documento	Observaciones
LAURA KARIN	GARZON PADILLA	Cédula de Ciudadanía (C.C)	1010221901	-

Por otra parte, la Secretaría Distrital de Habitat aportó la Resolución nro. 027 de 26 de enero de 2022, por medio de la cual se asignan 504 subsidios distritales complementarios al subsidio familiar de la vivienda asignado al Gobierno Nacional en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda – Mi Casa Ya”, en cuya parte resolutive, artículo 1, y en la posición 258 se encuentra la accionante con ID Hogar 935085, con un monto de \$9.085.260, de la siguiente forma:

258	935085	1010221901	LAURA KARIN	GARZON PADILLA	HASTA 2 SMMLV	10 SMMLV	\$ 9.085.260	BANCOLOMBIA
-----	--------	------------	----------------	-------------------	------------------	-------------	--------------	-------------

En ese orden, este Despacho advierte cumplidas por parte de la Secretaría de Habitat y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio las cargas que la accionante solicita, comoquiera que ya fueron expedidas las resoluciones a través de las cuales se otorgan subsidios, por lo cual no hay lugar a extender orden de protección.

En conclusión, al no acreditar el presupuesto de subsidiaridad de la acción de tutela respecto de la Constructora Capital Bogotá SAS y encontrar que la pretensión planteada con respecto a la Secretaría de Habitat y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ya se encuentra cumplido, el amparo constitucional debe negarse.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SESENTA Y UNO (61) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la presente tutela, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Notifíquese esta decisión en los términos previstos en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: Contra la presente decisión procede la impugnación ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación. En el evento de no ser impugnado el expediente se remitirá a la Corte Constitucional para su eventual revisión (art. 31 Decreto 2591 de 1991)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

EDITH ALARCÓN BERNAL
JUEZA

Mabl

Firmado Por:

Edith Alarcon Bernal
Juez Circuito
Juzgado Administrativo
61
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:

a5938e21ad4f3946a2628b993fd4dbe64a588bbc3c3df36a2f10fo6f5febb789

Documento generado en 08/02/2022 05:09:26 PM

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