



Bogotá D.C., 16 de diciembre de 2021

REF.: Acción de Tutela N° 2021-00639 de JEISAN AGUDELO FLÓREZ y ENRIQUE REYES SIERRA contra CONSTRUCTORA MARVAL S.A.

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la Acción de Tutela promovida por Jeisan Agudelo Flórez y Enrique Reyes Sierra contra la Constructora Marval S.A. por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales de vivienda y mínimo vital.

ANTECEDENTES

1. Hechos de la demanda

Señalaron que firmaron una promesa de compraventa con la accionada para la adquisición del apartamento 2203 torre 1 del proyecto Zajarí-Zentral en la ciudad de Bogotá y que entre las condiciones pactadas de la compra del inmueble se estableció que a mas tardar el 30 de junio de 2021 la cuota inicial debía ser cancelada al 100% para acceder a los beneficios de la constructora.

Informaron que, al cumplir el pago de las cuotas, la escrituración debía llevarse a mas tardar en julio de 2021; no obstante, la constructora nunca se comunicó con ellos y el 23 de agosto les envió un correo electrónico a través del cual les informó el ingreso del registro del reglamento de propiedad horizontal, para el inicio de escrituración y entrega de los inmuebles, en la que de la torre 1 iba a comenzar a partir del 15 de octubre de 2021.

Manifestaron que, a la fecha de radicación de la acción, no ha sido posible la firma de escrituración lo que se torna en un perjuicio irremediable ya que la entidad bancaria con la que tomaron el crédito de "leasing habitacional" les comunicó que se perjudicarían económicamente ya que las tasas de interés que se proyectan para el 2022 aumentarían considerablemente, lo que les afectaría su mínimo vital ya que tienen previstos unos gastos.

Sostuvieron que el único trámite que hace falta por parte de la accionada es pagar una retención a favor de BBVA para que los llamen a realizar los trámites de escrituración, por lo que acudieron a las oficinas físicas para que les dieran información y únicamente les informaron que iban a tener en cuenta la situación.

Adujeron que, si bien tienen una estabilidad económica, no cuentan con una capacidad económica infinita para cumplir compromisos económicos que se elevan mas allá de sus posibilidades y que acuden a la tutela para que el inmueble sea entregado antes de mediados de enero de 2022 ya que actualmente se encuentran esperando su primer hijo quien se encuentra programado a nacer la primera semana de febrero de 2022.

Relataron que conocen que pueden acudir a otros medios de defensa; sin embargo, el perjuicio que se les ocasiona mientras se emite una decisión por parte del órgano con funciones jurisdiccionales superaría el presente año y el pago de retención y radicación en BBVA debe ser urgente, so pena de verse inmersos en una obligación económica superior a la prevista por negligencia de la accionada, adicionalmente porque Enrique Reyes Sierra no estaría en Bogotá del 8 al 11 de diciembre por motivos laborales, por lo que la escrituración debía ser a mas tardar el 10 de diciembre de 2021.



Finalmente, señalaron que se encuentran pagando arriendo y el incremento de la tasa del crédito haría mas pesada la carga económica del hogar ya que los gastos oscilan en \$3.000.000 suma que deberían abonar al inmueble adquirido, ya que los ingresos que reciben son por sus labores como servidores públicos de la Rama Judicial y los recursos obtenidos los destinan a una maestría, estudios en derecho y crédito de vehículo.

Objeto de la Tutela

De acuerdo con lo expuesto, los accionantes pretenden que se amparen los derechos fundamentales de vivienda digna y mínimo vital y, en consecuencia, piden ordenar a la accionada realizar el pago de la retención que haya lugar, radicar la documentación ante BBVA y los convoquen a firma de escrituración publica a más tardar el 7 de diciembre de 2021.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida a través de auto del 3 de diciembre de 2021 a través del cual se ordenó librar comunicaciones a la accionada con el fin de ponerle en conocimiento el escrito de tutela y se le solicitó la información pertinente.

Informe recibido

Constructora Marval S.A. y la **Urbanizadora Marín Valencia S.A.** a través de su apoderada general señaló que de la lectura de las pretensiones, se puede concluir que la tutela recae sobre un debate contractual que no debe ser resuelto a través de la presente acción ya que la manera, los tiempos y desarrollo de este competen única y exclusivamente a las partes, por lo que no es procedente que se busque acelerar los tiempos que fueron consentidos por las partes dentro del contrato.

Adujo que entre las partes se estableció que la entrega estaba supeditada a ciertas circunstancias, por lo que no entiende por que los promotores indican que debía escriturarse el inmueble en julio ya que en el contrato se indicó que la fecha de entrega se definiría a partir de la licencia de construcción y cumplimiento de punto de equilibrio.

Informó que no existe incumplimiento o vulneración ya que se encuentra cumpliendo su obligación principal que es *"efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la compraventa aceptada por los destinatarios"*, en los tiempos pactados por las partes y lo que las partes buscan con la tutela, es un tema de plazos que no era necesario llevar a esta instancia excepcional ya que el negocio se esta desarrollando en los tiempos pactados.

Sostuvo que el juez constitucional no puede revisar o modificar el contrato suscrito ya que los litigios que se susciten deben ser decididos con arreglo al contrato y que las decisiones familiares, gastos y demás aspectos que señalaron los accionantes son ajenos a la constructora y se originan en la autonomía de voluntades.

Manifestó que para tranquilidad de ellos accionantes, antes de finalizar el año se realizaría la firma de escrituración y su posterior registro y que una vez el banco desembolse el crédito comenzaría a correr el plazo de 30 días para entrega del inmueble y que en la ultima comunicación que le enviaron a los accionantes les señalaron que la fecha de escrituración se podía llevar a cabo el 7 de diciembre de 2021 en el horario de 3 a 5 pm en la Notaría 20 de Bogotá.



CONSIDERACIONES

El artículo 86 de la carta magna tiene establecida la acción de tutela como un instrumento jurídico que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando le son vulnerados o están en amenaza debido a la acción o la omisión de una autoridad pública o de un particular.

No obstante, se resalta que para que la acción de tutela sea procedente se requiere el estudio del cumplimiento de los requisitos de legitimación por activa; legitimación por pasiva, la trascendencia *iusfundamental* del asunto, la evidente afectación actual de un derecho fundamental (inmediatez) y el agotamiento de los mecanismos judiciales disponibles, salvo la ocurrencia de un perjuicio irremediable (subsidiariedad), está última contemplada en el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991.

Es decir, que en principio la acción de tutela es improcedente cuando existen otro medio de defensa judicial para la protección de los derechos de los ciudadanos, a menos que, se concluya que ese mecanismo no resulta eficaz ni idóneo, dada la presencia de una amenaza u ocurrencia de un perjuicio irremediable que esté debidamente probada, momento a partir del cual se activa el estudio de la acción constitucional en aras de verificar la vulneración de los derechos fundamentales.

El mínimo vital como derecho fundamental

Frente a la protección constitucional al mínimo vital, la Corte ha reafirmado que este derecho se entiende como la porción de ingresos del trabajador o el pensionado, destinados a la financiación de sus necesidades básicas, tales como la alimentación, el vestido, el acceso a los servicios públicos domiciliarios, la recreación, la atención en salud, cuya titularidad es indispensable para hacer efectivo el derecho a la dignidad humana¹. El derecho al mínimo vital encuentra su fundamento en esta última, la dignidad humana, en donde se entiende que, si la persona no cuenta con las condiciones mínimas y necesarias para garantizar su subsistencia, se estaría afectando su dignidad, la cual es inherente a toda persona. De igual manera, el derecho al mínimo vital tiene especial relación con otros derechos fundamentales como la vida, la salud, el trabajo y la seguridad social, y su protección se configura como una de las garantías de mayor relevancia en el Estado Social de Derecho.

Así las cosas, el mínimo vital constituye un presupuesto básico para el goce y ejercicio efectivo de la totalidad de los derechos fundamentales, en tanto salvaguarda las condiciones básicas de subsistencia del individuo, para el desarrollo de su proyecto de vida. Por su parte, la protección que se deriva de la garantía del mínimo vital no se establece únicamente con base a un determinado ingreso monetario en cabeza del individuo, sino que debe tener la capacidad de producir efectos reales en las condiciones de la persona, de tal forma que no solo le garantice vivir dignamente, sino que también pueda desarrollarse como individuo en una sociedad².

Sobre la subsidiariedad de la acción de tutela

El principio de subsidiariedad, conforme al artículo 86 de la Constitución, implica que la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En otras palabras, las personas deben hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que el sistema judicial

¹ Sentencia T-678 de 2017.

² Sentencia T-678 d 2017



dispone para conjurar la situación que 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.

No obstante, como ha sido reiterado por la jurisprudencia constitucional, el presupuesto de subsidiariedad que rige la acción de tutela, debe analizarse en cada caso concreto. Por ende, en aquellos eventos en que existan otros medios de defensa judicial, la referida Corte ha determinado que existen dos excepciones que justifican su procedibilidad (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; y (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.

Adicionalmente, cuando el amparo es promovido por personas que requieren especial protección constitucional, como niños, niñas y adolescentes, personas cabeza de familia, en situación de discapacidad, de la tercera edad o población desplazada, entre otros, el examen de procedencia de la tutela se hace menos estricto, a través de criterios de análisis más amplios, pero no menos rigurosos.

Las anteriores reglas implican que, de verificarse la existencia de otros medios judiciales, siempre se debe realizar una evaluación de la idoneidad de los mismos en el caso concreto, para determinar si aquellos tienen la capacidad de restablecer de forma efectiva e integral los derechos invocados. Este análisis debe ser sustancial y no simplemente formal, y reconocer que el juez de tutela no puede suplantar al juez ordinario. Por tanto, en caso de evidenciar la falta de idoneidad del otro mecanismo, la acción puede proceder de forma definitiva.

Caso concreto

En el presente caso, los accionantes pretenden que se amparen los derechos fundamentales de vivienda digna y mínimo vital y, en consecuencia, piden ordenar a la accionada realizar el pago de la retención que haya lugar, radicar la documentación ante BBVA y los convoquen a firma de escrituración pública a más tardar el 7 de diciembre de 2021.

Para acreditar sus pedimentos y demostrar los gastos en los que incurren mensualmente, allegaron copia del extracto de diciembre de la Compañía de Financiamiento RCI Colombia por valor de \$940.687, copia del contrato de arriendo de la vivienda y del histórico de notas registradas de la maestría que se encuentra cursando Jeisan Agudelo³.

De igual manera se allegó con el escrito de tutela certificado del Banco BBVA que indica que los accionantes reunieron las condiciones para el crédito de "LEASING HABITACIONAL NO FAMILIAR FVE" para adquisición de vivienda, copia del correo electrónico del 23 de agosto de 2021 que informó el registro del reglamento de propiedad horizontal y copia del contrato del inmueble⁴.

Así mismo, aportaron copia de los desprendibles de nómina, de un comunicado del Consejo Superior sobre el "IV Conversatorio Internacional y VIII Conversatorio Nacional del SIGCMA: Calidad Integral

³ Ver archivo 1 folios 8 a 26.

⁴ Ver archivo 1 folios 27 a 36.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

y *Transformación Digital en la Rama Judicial*” y del resultado de una ecografía obstétrica transabdominal que indica que la fecha probable de parto es el 6 de febrero de 2022⁵

Por su parte, la accionada pese a que señaló que las pretensiones elevadas por los accionantes son de origen contractual y que la tutela no es el mecanismo para dirimirlas, aportó constancia de que el 6 de diciembre de 2021 envió al correo electrónico jeisanagudelo@gmail.com la citación para que el 7 de diciembre en horario de 3:00 a 5:00 pm en la notaría 20 de Bogotá se acercaran los promotores a firmar la escritura del apartamento⁶.

Ahora bien teniendo en cuenta que las pretensiones elevadas por los accionantes estaban dirigidas a que los convocaran a firmar las escrituras del inmueble, la Secretaría del Despacho se comunicó el 16 de diciembre de 2021 con Enrique Reyes Sierra al abonado telefónico 3164457899, a través del cual confirmó que el 7 de diciembre había firmado las escrituras del inmueble en la notaria en la que fueron citados por correo electrónico, lo cual coincide con el correo electrónico remitido por Jeisan Agudelo, en el que informa que *“las pretensiones expuestas en la demanda de tutela, fueron atendidas por parte de la Constructora Marval SA”* (Archivo 05AccionantePoneConocimiento).

Así las cosas, hay lugar a considerar que existe una carencia de objeto por configurarse un hecho superado, pues de conformidad con lo manifestado por la Corte Constitucional, una vez la parte interesada ha iniciado la acción correspondiente en aras de encontrar la protección de los derechos fundamentales y el accionado, frente a ello, da inicio a todas las gestiones necesarias con el fin de resarcir o evitar el perjuicio al actor cumpliendo con su fin, se estaría frente a la figura de la carencia actual del objeto, pues si bien, al inicio de la acción se alegaba una vulneración de los derechos fundamentales al mínimo vital y vivienda digna, durante el trámite y la gestión de la acción de tutela, la parte pasiva dio lugar a la gestión requerida o necesaria.

Al punto, se recuerda que el fenómeno de la carencia actual de objeto, conforme lo ha establecido la Corte Constitucional, entre otras, en sentencia T-038 de 2019, es un fenómeno que se configura cuando se haya, que cualquier orden que sea emitida por el juez frente a las pretensiones esbozadas en la acción constitucional no tendría ningún efecto o *“caería en el vacío”* y que se materializa a través de tres circunstancias como el daño consumado, la situación sobreviniente y el hecho superado, que fue definido así:

3.1.2. Hecho superado. Este escenario se presenta cuando entre el momento de interposición de la acción de tutela y el fallo, se evidencia que, como consecuencia del obrar de la accionada, se superó o cesó la vulneración de derechos fundamentales alegada por el accionante. Dicha superación se configura cuando se realizó la conducta pedida (acción u abstención) y, por tanto, terminó la afectación, resultando inocua cualquier intervención del juez constitucional en aras de proteger derecho fundamental alguno, pues ya la accionada los ha garantizado.

De acuerdo con lo expuesto y como quiera que la vulneración sobre la cual pudiera recaer la decisión del fallo de tutela desapareció perdiéndose la esencia de la protección reclamada por vía constitucional, este Despacho declarará la carencia actual del objeto por hecho superado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

⁵ Ver archivo folios 37 a 42.

⁶ Ver archivo 4 folios 11 y 12.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA CARENCIA ACTUAL DE OBJETO POR HECHO SUPERADO la acción de tutela instaurada por **Jeisan Agudelo Flórez y Enrique Reyes Sierra** contra la **Constructora Marval S.A.** acorde con lo aquí considerado.

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

TERCERO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación y de acuerdo con lo dispuesto en la parte motiva de la decisión.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

Firmado Por:

Lorena Alexandra Bayona Corredor
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Laborales 3
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: **f0ba2b890edb7906dc63821e271b060ebc425ed15dadf41c19dccab27b37b6c6**

Documento generado en 16/12/2021 01:36:17 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>