

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ D.C.**

ACCIÓN DE TUTELA

RADICADO: 11001-41-05-008-2021-00652-00

ACCIONANTE: ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN

ACCIONADA: MARVAL S.A.

VINCULADA: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

SENTENCIA

En Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), procede este Despacho Judicial a resolver la acción de tutela impetrada por la señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN**, quien solicita el amparo de sus derechos fundamentales a la vida digna, a la vivienda y a la seguridad personal, presuntamente vulnerados por **MARVAL S.A.**

RESEÑA FÁCTICA

Manifiesta la accionante que en el año 2018 firmó con **MARVAL S.A.** la Oferta de Compraventa No. 201799 para el Apartamento 1809 de la Torre 2 del Proyecto La Rioja, en Bogotá.

Que el día 8 de septiembre de 2021 se firmó la Promesa de Compraventa, y el día 27 de septiembre de 2021 se firmó la Escritura y se pagaron los derechos notariales.

Que, como soporte de la obligación adquirida con **MARVAL S.A.**, solicitó un crédito hipotecario al banco Davivienda, el cual se formalizó y se desembolsó el día 29 de octubre de 2021.

Que en comunicación con el área de trámite y cartera se le informó que la fecha “probable” de entrega del Apartamento sería el día 30 de noviembre de 2021, pero que debía esperar la respuesta “formal” de la señora Silvia Mayorga.

Que la fecha anunciada para la entrega del Apartamento, 30 de noviembre de 2021, está por fuera de los 15 días establecidos por los asesores y por la Cartilla Informativa denominada “Pasos Claves para la Compra, Trámite, Escrituración y Entrega de Vivienda”.

Que para adquirir el Apartamento en cuestión, vendió un inmueble de su propiedad donde vive actualmente con su menor hijo, estipulando su entrega para el día 15 de noviembre de 2021, lo que equivale a desocuparlo antes de la fecha pactada.

Que le ha sido imposible conseguir un inmueble en renta mientras espera la entrega del Apartamento, por no contar con los recursos necesarios para cubrir el pago de la cuota del crédito y del canon de arrendamiento.

Conforme a lo anterior, solicita el amparo de los derechos fundamentales a la vida digna, a la vivienda y a la seguridad personal, y se ordene a **MARVAL S.A.** la entrega inmediata del Apartamento 1809 Torre 2 en el Conjunto Residencial La Rioja, o en su defecto, ordenar la entrega del inmueble a más tardar el 15 de noviembre de 2021.

CONTESTACIÓN DE LA ACCIÓN DE TUTELA

MARVAL S.A.:

La accionada allegó contestación el día 08 de noviembre de 2021.

Manifiesta que lo que hay detrás de la presente acción de tutela es un “*debate contractual*”, en donde se pretende discutir la fecha pactada para la entrega material del inmueble adquirido por la accionante.

Que vía correo electrónico se informó la fecha de entrega del inmueble, en los términos pactados en el Contrato de Promesa de Compraventa, es decir, dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble.

Que el saldo del dinero adeudado ingresó efectivamente a la Constructora el día 04 de noviembre de 2021 y la fecha de entrega informada es el 26 de noviembre de 2021, dentro de los términos pactados por las partes.

Que el cumplimiento de un contrato suscrito de manera voluntaria y autónoma entre las partes no puede ser considerado como una actuación que vulnera derechos fundamentales.

Que la acción de tutela se basa en una diferencia de tipo contractual derivada de la fecha de entrega del inmueble, y para ello la accionante cuenta con mecanismos alternos para evaluar si hubo o no incumplimiento.

Por lo anterior, señala que no hubo vulneración de los derechos fundamentales de la accionante o de su núcleo familiar, y solicita declarar improcedente la acción de tutela.

CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.:

En la misma contestación recibida el día 08 de noviembre de 2021, la Dra. Lady Johana Leiton Benavides indicó ser la apoderada general de las sociedades **MARVAL S.A.** y **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**

Manifestó que, de conformidad con la Promesa de Compraventa, la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** no es la propietaria del Proyecto La Rioja, ni es la sociedad vendedora del Apartamento 1809 de la Torre 2, y por lo tanto, carece de legitimación por pasiva en el presente asunto y solicita su desvinculación.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO:

En concordancia con los hechos que fundamentan la acción de tutela, corresponde al Despacho responder los siguientes problemas jurídicos: (i) ¿Es procedente la acción de tutela para ordenar a **MARVAL S.A.** la entrega inmediata del inmueble objeto de la relación contractual a la señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN**, dadas las particularidades del caso concreto? En caso de ser positiva la respuesta, (ii) ¿**MARVAL S.A.** vulneró los derechos fundamentales a la vida digna, a la vivienda y a la seguridad personal de la señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN**, al no proceder con la entrega del inmueble en la fecha que presuntamente fue pactada por las partes?

MARCO NORMATIVO

Conforme el artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela es un instrumento judicial de carácter constitucional, subsidiario, residual y autónomo, dirigido a facilitar y

permitir el control de los actos u omisiones de todas las autoridades públicas y excepcionalmente de los particulares cuando estos vulneren derechos fundamentales.

Esta acción constitucional puede ser interpuesta por cualquier persona, a fin de obtener la pronta y efectiva defensa de los derechos fundamentales cuando ello resulte urgente para evitar un perjuicio irremediable, o cuando no exista otro medio de defensa judicial.

EL PRINCIPIO DE SUBSIDIARIEDAD DE LA ACCIÓN DE TUTELA

El principio de subsidiariedad de la tutela aparece expresado en el artículo 86 de la Constitución Política, al precisarse en él que: *“Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”*.

Respecto de dicho mandato la Corte Constitucional ha expresado en innumerables pronunciamientos¹, que aun cuando la acción de tutela ha sido prevista como un instrumento de defensa judicial para la protección inmediata de los derechos fundamentales, la propia Carta Política le reconoce a la misma un carácter subsidiario y residual, lo cual significa que solo es procedente supletivamente, es decir, cuando no existan otros medios de defensa a los que se pueda acudir, o cuando existiendo éstos, se promueva para precaver la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Ha manifestado así mismo la Corte que, en cuanto el ordenamiento jurídico cuenta con un sistema judicial de protección de los derechos constitucionales, incluyendo, por supuesto, los que tienen la connotación de fundamentales, la procedencia excepcional de la tutela se justifica en razón a la necesidad de preservar el orden regular de competencias asignadas por la ley a las distintas autoridades jurisdiccionales, buscando con ello no solo impedir su paulatina desarticulación sino, también, garantizar el principio de seguridad jurídica.

Ha destacado la jurisprudencia que la protección de los derechos constitucionales no es un asunto que haya sido reservado exclusivamente a la acción de tutela. En la medida en que la Constitución le impone a las autoridades la obligación de proteger a todas las personas en sus derechos y libertades (C.P. art. 2º), se debe entender que los diversos mecanismos judiciales de defensa previstos en la ley han sido estatuidos para garantizar la vigencia de los derechos constitucionales, incluidos los de carácter fundamental. De ahí que la propia Carta le haya reconocido a la tutela un carácter subsidiario frente a los demás medios de defensa judicial, los cuales se constituyen entonces en los instrumentos preferentes a los

¹ Sentencia T-150 de 2016.

que deben acudir las personas para lograr la protección de sus derechos.

Sobre el punto, ha dicho la Corte:

“[L]a acción de tutela como mecanismo de protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales debe ser entendida como un instrumento integrado al ordenamiento jurídico, de manera que su efectiva aplicación sólo tiene lugar cuando dentro de los diversos medios que aquél ofrece para la realización de los derechos, no exista alguno que resulte idóneo para proteger instantánea y objetivamente el que aparece vulnerado o es objeto de amenaza por virtud de una conducta positiva o negativa de una autoridad pública o de particulares en los casos señalados por la ley, a través de una valoración que siempre se hace en concreto, tomando en consideración las circunstancias del caso y la situación de la persona, eventualmente afectada con la acción u omisión. No puede existir concurrencia de medios judiciales, pues 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”²

Conforme con su diseño constitucional, la tutela fue concebida como una institución procesal dirigida a garantizar *“una protección efectiva y actual, pero supletoria, de los derechos constitucionales fundamentales”*³, razón por la cual no puede ser utilizada como un medio judicial alternativo, adicional o complementario de los establecidos por la ley para la defensa de los derechos, pues con ella no se busca reemplazar los procesos ordinarios o especiales y, menos aún, desconocer los mecanismos dispuestos en estos procesos para controvertir las decisiones que se adopten.

El carácter subsidiario de la acción de tutela impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales. Tal imperativo constitucional pone de relieve que para acudir a la acción de tutela el peticionario debe haber actuado con diligencia en los procesos y procedimientos ordinarios, pero también que la falta injustificada de agotamiento de los recursos legales deviene en la improcedencia del mecanismo de amparo establecido en el artículo 86 Superior.

No obstante lo anterior, la jurisprudencia constitucional ha establecido dos excepciones al principio de subsidiariedad de la acción de tutela: (i) la primera, está consignada en el propio artículo 86 Constitucional al indicar que aun cuando existan otros medios de defensa judicial, la tutela es procedente si con ella se pretende evitar la ocurrencia de un

² Sentencia T-451 de 2010.

³ Sentencia T-608 de 2008.

perjuicio irremediable. (ii) La segunda, prevista en el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, señala que también procede la acción de tutela cuando el mecanismo ordinario de defensa no es idóneo, ni eficaz para la protección inmediata y plena de los derechos fundamentales en juego, caso en el cual opera como mecanismo definitivo de protección.

De este modo, en las dos situaciones descritas, se ha considerado que la tutela es el mecanismo procedente para proteger, de manera transitoria o definitiva, los derechos fundamentales, según lo determine el juez de acuerdo con las circunstancias que rodean el caso concreto.

En cuanto a la primera excepción, es decir, la relativa a evitar un **perjuicio irremediable**, parte de la consideración de que la persona cuenta con un medio idóneo y eficaz para la defensa de sus derechos fundamentales, pero que, con miras a evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, la tutela se convierte en un mecanismo procedente para brindarle la protección transitoria a sus derechos fundamentales, mientras el juez natural resuelve el caso.

Al respecto, la jurisprudencia *“ha precisado que únicamente se considerará que un perjuicio es irremediable cuando, de conformidad con las circunstancias del caso particular, sea: (a) cierto e inminente –esto es, que no se deba a meras conjeturas o especulaciones, sino a una apreciación razonable de hechos ciertos-, (b) grave, desde el punto de vista del bien o interés jurídico que lesionaría, y de la importancia de dicho bien o interés para el afectado, y (c) de urgente atención, en el sentido de que sea necesaria e inaplazable su prevención o mitigación para evitar que se consume un daño antijurídico en forma irreparable.”*⁴

Siguiendo estos criterios, la Corte ha conceptualizado el perjuicio irremediable en los siguientes términos:

*“(…) De acuerdo con la doctrina constitucional pertinente, un perjuicio irremediable se configura cuando el peligro que se cierne sobre el derecho fundamental es de tal magnitud que afecta con inminencia y de manera grave su subsistencia, requiriendo por tanto de medidas impostergables que lo neutralicen.”*⁵

Adicionalmente, es importante indicar que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha considerado como condición necesaria para establecer la procedencia de la acción de tutela, que el perjuicio irremediable se encuentre acreditado en el expediente, así sea en forma sumaria:

⁴ Sentencia T-494 de 2010.

⁵ Sentencia T-451 de 2010.

“No obstante, aunque la prueba del perjuicio irremediable es requisito de la procedencia de la tutela, la Corte ha sostenido que la misma no está sometida a rigurosas formalidades. Atendiendo a la naturaleza informal y pública de la acción de tutela, así como a la jerarquía de los derechos cuya protección se solicita, la prueba del perjuicio irremediable puede ser inferida de las piezas procesales. Así pues, al afectado no le basta con afirmar que su derecho fundamental se enfrenta a un perjuicio irremediable, es indispensable que, atendiendo a sus condiciones personales, explique en qué consiste dicho perjuicio, señale las condiciones que lo enfrentan al mismo y aporte mínimos elementos de juicio que le permitan al juez de tutela verificar la existencia del elemento en cuestión”.⁶

En cuanto a la segunda excepción, es decir, la relativa a que el medio de defensa ordinario **no sea eficaz ni idóneo** para la protección de derechos fundamentales, ha dicho la Corte que, al evaluar el mecanismo alternativo del ordenamiento jurídico, éste *“(…) tiene que ser suficiente para que a través de él se restablezca el derecho fundamental violado o se proteja de su amenaza, es decir, tiene que existir una relación directa entre el medio de defensa judicial y la efectividad del derecho. Dicho de otra manera, el medio debe ser idóneo para lograr el cometido concreto, cierto, real, a que aspira la Constitución cuando consagra ese derecho”.⁷* Así las cosas, si el medio judicial concreto no cumple con dichas características, y por el contrario, el derecho fundamental en juego no puede ser restablecido, procede la solicitud de amparo constitucional como medio definitivo de protección al bien jurídico.

En síntesis, la tutela no puede utilizarse para desplazar al juez ordinario de la resolución de los procesos que por ley le corresponde tramitar, y que solo subsidiariamente, en casos de inminente perjuicio para los derechos fundamentales, aquella puede invocarse para pedir una protección transitoria, o una protección definitiva, en eventos excepcionales definidos por la jurisprudencia. Cuando se invoca el perjuicio irremediable, el actor debe acreditarlo o aportar mínimos elementos de juicio que le permitan al juez de tutela verificar la existencia de este elemento.

LA DEFENSA DE DERECHOS FUNDAMENTALES PRESUNTAMENTE AFECTADOS COMO PRESUPUESTO DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA

De acuerdo a lo consagrado en el artículo 1º del Decreto 2591 de 1991, el mecanismo de amparo constitucional tiene como propósito la defensa inmediata de derechos fundamentales, *“cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos que señale este decreto”⁸.*

⁶ Sentencia T-590 de 2013.

⁷ Sentencia T-003 de 1992.

⁸ Artículo 1º del Decreto 2591 de 1991.

En desarrollo de lo anterior, en la sentencia T-903 de 2014, la Corte Constitucional estableció que la acción de tutela resulta improcedente: (i) cuando no tenga como pretensión principal la defensa de garantías fundamentales; o (ii) cuando la acción u omisión que atenta contra las mismas no sea actual o existente, por ejemplo, porque haya cesado o se haya consumado, y por tanto el amparo carezca de objeto.

En lo concerniente al primer supuesto, en reiteradas ocasiones⁹ la Corte Constitucional ha entendido como regla general, que el único objeto de la acción de tutela es la protección efectiva, inmediata y subsidiaria de los derechos fundamentales.

Conforme a ello, la jurisprudencia constitucional ha establecido que la acción de tutela es un mecanismo procesal preferente, informal, sumario y expedito que pretende el amparo de los derechos fundamentales de una persona que se ven vulnerados o amenazados por la acción u omisión de una autoridad pública o particular. Sin embargo, para que la solicitud de amparo proceda, se requiere el cumplimiento de unos requisitos o presupuestos mínimos, a saber, (i) legitimación por activa; (ii) legitimación por pasiva; (iii) **trascendencia *iusfundamental* del asunto**; (iv) agotamiento de los mecanismos judiciales disponibles, salvo la ocurrencia de un perjuicio irremediable (subsidiariedad); y (v) la evidente afectación actual de un derecho fundamental (inmediatez)¹⁰.

Y, particularmente, frente a la necesidad de que el asunto comporte una relevancia *iusfundamental*, ha indicado la Corte que se cumple con dicho presupuesto cuando se demuestra que el caso bajo estudio involucra algún debate jurídico que gira en torno al contenido, alcance y goce de cualquier derecho fundamental¹¹.

De esta manera, se ha entendido que **la acción de tutela es improcedente para dirimir conflictos de naturaleza económica o contractual que no tengan trascendencia *iusfundamental***, *“pues la finalidad del amparo constitucional es servir de instrumento de salvaguarda *iusfundamental*, más no como mecanismo encaminado a resolver controversias de estirpe contractual y económico”*¹², por cuanto para esta clase de contiendas, existen en el ordenamiento jurídico las respectivas acciones y recursos judiciales previstos por fuera de la jurisdicción constitucional.

En línea con lo anterior, la sentencia T-606 de 2000 consideró lo siguiente:

⁹ Sentencias T-470 de 1998; T-015 de 2005; T-155 de 2010; T-449 de 2011 y T-650 de 2011.

¹⁰ Sentencias T-291 de 2016, T-010 de 2017, entre otras.

¹¹ Sentencia SU-617 de 2014.

¹² Sentencia T-499 de 2011.

“Constituye regla general en materia del amparo tutelar, que la jurisdicción constitucional debe pronunciarse sobre controversias de orden estrictamente constitucional; por lo tanto, resultan ajenas a la misma las discusiones que surjan respecto del derecho (...), cuando el mismo es de índole económica, en tanto que las discusiones de orden legal escapan a ese radio de acción de garantías superiores, pues las mismas presentan unos instrumentos procesales propios para su trámite y resolución.

A lo anterior debe añadirse que uno de los presupuestos de procedibilidad de la acción de tutela lo constituye, precisamente, la amenaza o vulneración de derechos fundamentales de las personas, cuyos efectos pretenden contrarrestarse con las respectivas órdenes de inmediato cumplimiento proferidas por los jueces de tutela, en razón a la primacía de los mismos (...).”

En consecuencia, los únicos casos en que excepcionalmente la acción de tutela pueda llegar a desatar pretensiones y conflictos de tipo económico o contractual, es porque consecuentemente concurre la defensa de una garantía fundamental, de manera que, para lograr su efectiva protección, el juez de tutela debe definir aquellas controversias.

En la misma línea, la sentencia T-150 de 2016 precisó que, de antaño, la jurisprudencia ha considerado que la acción de tutela es improcedente para debatir asuntos de naturaleza contractual que carezcan de inmediata relevancia iusfundamental, toda vez que, *“acudir a la tutela para solucionar controversias ajenas a los derechos fundamentales configura una tergiversación de la naturaleza de la acción que puede llegar a deslegitimarla para perjuicio de aquellas personas que verdaderamente necesitan de protección a través de este mecanismo”*.

En tal sentido, sostuvo que, en principio, el reconocimiento y protección de derechos cuya fuente no provenga de la Constitución sino de la ley o de un contrato, no son del resorte de la jurisdicción constitucional sino de la legal, salvo que el no reconocimiento de la garantía de rango legal y/o contractual vulnere o amenace un derecho de carácter fundamental, evento en cual se habilita la intervención del juez de tutela así sea de manera transitoria.

Así pues, concluyó que dicho presupuesto de procedibilidad de la acción de tutela se aplica a los conflictos derivados de la celebración, ejecución o terminación de los contratos en general, toda vez que los mismos forman parte de la competencia otorgada al juez del respectivo contrato, resultando ajeno a la de los jueces de tutela en razón a la naturaleza del conflicto, pues el mismo es de orden legal y no constitucional.

CASO CONCRETO

La señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN** interpone acción de tutela en contra de **MARVAL S.A.**, por considerar que ha vulnerado sus derechos fundamentales a la vida digna, a la vivienda y a la seguridad personal, al informarle que la fecha probable de entrega del Apartamento 1809 de la Torre 2 del proyecto La Rioja, será el 30 de noviembre de 2021, esto es, por fuera del término establecido por los asesores y por la Cartilla Informativa.

La accionante afirma que le ha sido imposible conseguir un inmueble en renta mientras espera la entrega del Apartamento, y que no tiene los recursos necesarios para cubrir la cuota del crédito hipotecario y a la vez un canon de arrendamiento, razón por la que pide se ordene a **MARVAL S.A.** la entrega inmediata del inmueble objeto del contrato de compraventa, o a más tardar el 15 de noviembre de 2021, pues asegura no contar con una vivienda para ella y su hijo menor de edad.

Atendiendo a las manifestaciones señaladas en los antecedentes de esta providencia, se logra advertir que la controversia entre las partes es de naturaleza contractual, pues se contrae a la discusión sobre el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por ellas en un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble.

En efecto, según las pruebas aportadas al plenario, entre la señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN** y la sociedad **MARVAL S.A.** se suscribió un contrato de promesa de compraventa para la adquisición del bien inmueble con matrícula No. 50C-2063205, ubicado en la KRA 69 12 A 42, Torre 02, en la ciudad de Bogotá¹³, el día 08 de septiembre de 2021.

En el numeral III de la Parte I de dicho contrato, relativo a los “*Términos de Referencia del Contrato de Promesa de Compraventa*”, se estableció lo siguiente:

“III. FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

- a. FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA: Septiembre 8 de 2021*
- b. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato.*
- c. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA: La escritura mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se firmará por ambas partes al vencimiento de los 30 días calendario, contados a partir del día siguiente a la fecha de firma de este contrato; siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Sexta y se otorgará en la Notaría 29 de Bogotá a las tres (3) de la tarde.”*
(Negrillas fuera del texto).

Conforme a ello, se observa que la obligación de entrega material del bien inmueble objeto de compraventa quedó pactada para llevarse a cabo dentro de los 30 días siguientes al pago total.

Al respecto, y según lo informado por la accionante en los hechos de la tutela, para la adquisición del inmueble solicitó un préstamo al Banco Davivienda, entidad que efectuó el desembolso del crédito a favor de **MARVAL S.A.** el viernes 29 de octubre de 2021. Por su parte, **MARVAL S.A.** al recorrer el traslado de la acción de tutela, corroboró que el Banco Davivienda desembolsó el crédito el día 29 de octubre de 2021 a través de giro de cheque, de manera que, como el 01 de noviembre de 2021 fue un lunes festivo, el mismo ingresó efectivamente a la cuenta de la sociedad solo hasta el **04 de noviembre de 2021**, siendo a partir de esta fecha que debían contabilizarse los 30 días pactados en el literal b del numeral III de la Parte I del contrato de compraventa.

Para probar su dicho, la accionada aportó un comprobante de transacción de fecha **04 de noviembre de 2021**, donde se evidencia que en su cuenta del Banco BBVA fue depositada la suma señalada para pago a través de crédito hipotecario en el literal d, del numeral "IV. *PRECIO Y FORMA DE PAGO*" del contrato de promesa de compraventa suscrito con la accionante.

Así entonces, es dable concluir, que fue en esa fecha cuando se pudo verificar por parte de la accionada el "*pago total del precio del inmueble*", pactado como condición para la entrega en el literal b, del numeral III de la Parte I del citado contrato. En consecuencia, **MARVAL S.A.**, a partir del 04 de noviembre de 2021, tenía como plazo para materializar la entrega hasta el 04 de diciembre de 2021; y según el pantallazo anexo a la contestación, le comunicó a la señora **ALFONSO CAÑÓN** a través de correo electrónico del 05 de noviembre de 2021, que la entrega quedó programada para el 26 de noviembre de 2021 a las 03:00 p.m.¹⁴; esto es, dentro del término previamente pactado por las partes.

Bajo ese entendido, si bien la accionante en su tutela refiere que, conforme a la cartilla informativa entregada por **MARVAL S.A.**, ésta cuenta con 15 días para tener listo el inmueble después de solicitar su alistamiento a la obra, lo cierto es que esa es una información de carácter general, pues es claro que las condiciones que rigen la relación comercial entre la accionada y la accionante son las pactadas de manera específica en el contrato de promesa de compraventa, pues regulan de manera detallada las obligaciones asumidas por cada una de ellas en el trámite negocial.

En ese orden de ideas, la discusión frente a las *Fechas y Plazos Claves de la Relación Contractual*, o frente a la aplicación de los términos previstos en la cartilla informativa versus los previstos en el contrato de promesa de compraventa, o frente al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contractuales, no resultan ser asuntos tratables por vía de tutela, pues ello equivaldría a inmiscuirse en la interpretación de las cláusulas pactadas entre las partes, su validez y su alcance, tarea que está vedada para el juez constitucional pues se desconocería la autonomía de la voluntad de aquellas en la celebración del contrato eje de la relación comercial que las une y que es ley para las partes.

De acuerdo con lo anterior, es dable concluir que la acción de tutela fue impetrada por una **controversia contractual** respecto al cumplimiento de la fecha pactada para la entrega material de un bien inmueble adquirido por compraventa; conflicto cuyo análisis no puede ser adelantado por la vía constitucional pues siguiendo los lineamientos jurisprudenciales de la Corte Constitucional, no se evidencia la trascendencia *iusfundamental*, y por ende el amparo se torna improcedente para ventilar las pretensiones elevadas por la actora, ya que para contiendas como la expuesta existen en el ordenamiento jurídico las respectivas acciones judiciales¹⁵.

En efecto, en este caso la discusión deviene de la entrega material de un bien inmueble, es decir, se trata de un conflicto contractual de competencia de la jurisdicción ordinaria civil.

El proceso para solicitar la entrega material del inmueble cuando se ha efectuado la tradición por inscripción de la escritura pública en el registro de instrumentos públicos y en la fecha que se estableció para ello no se efectuó, se encuentra consagrado en el artículo 378 del Código General del Proceso: «*El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente*».

A su vez, el Código Civil en el artículo 1882 expresa que la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida se debe efectuar inmediatamente después de celebrado el contrato o si las partes fijaron un plazo distinto, en el plazo fijado. Y en caso de incumplimiento por parte del vendedor de entregar la cosa en el término estipulado por las partes, le da dos opciones al comprador: (i) preservar el contrato, pidiendo que se le indemnicen los perjuicios por la mora en la entrega de la cosa; o (ii) desistir del contrato con el mismo derecho a pedir indemnización por los perjuicios causados.

¹⁵ Sentencia T-499 de 2011.

Ahora bien, tal como se expuso en el marco normativo de esta providencia, excepcionalmente el asunto podría ser analizado por la vía constitucional si en el mismo se evidencia la vulneración o amenaza de alguna garantía de orden *iusfundamental*.

Sin embargo, revisadas las diligencias, y atendiendo a las particularidades del caso bajo estudio, no se evidencia que el debate contractual conlleve la afectación de derechos fundamentales de los cuales sea titular la accionante, siendo este el insumo principal para que el juez de tutela pueda actuar y pronunciarse en aras de su salvaguarda o restablecimiento.

Ciertamente, en este caso no hay prueba alguna de la afectación inminente, urgente, grave e impostergable del derecho a la vida digna, a la vivienda o a la seguridad personal de la señora **ALFONSO CAÑÓN** y de su familia.

En la tutela la accionante manifestó: *“La situación es crítica, pues tengo un bebe de un mes y medio de nacido, que no puedo exponer, más aún por no contar con un techo que brindarle mientras la Constructora me entrega el inmueble, más cuando el apartamento está listo para entrega, solo dependemos de la demora de Marval, agendándolo para entrega”*¹⁶.

Sin embargo, no aportó prueba alguna que demuestre la veracidad de tales afirmaciones, ni que acredite la condición de urgencia manifiesta o la situación crítica en la que dice encontrarse; no allegó el registro civil de nacimiento del menor, tampoco declaraciones extraprocesales, facturas o recibos, no probó la imposibilidad de sufragar un canon de arrendamiento, o no contar con una vivienda temporal en donde residir.

La anterior circunstancia, en criterio del Despacho, hace improcedente el mecanismo constitucional en tanto no se comprueba la afectación de los derechos a la vida digna, a la vivienda o a la seguridad personal.

Cabe destacar que, según lo ha sostenido la jurisprudencia constitucional, cuando se alega un perjuicio irremediable, por regla general, dicha afirmación debe acompañarse de alguna prueba, pues la informalidad de la acción de tutela no exonera a la peticionaria de probar, siquiera de forma sumaria, los hechos en los que basa sus pretensiones; de manera que, ante la omisión en el cumplimiento de dicha carga procesal por parte de la accionante, no se habilita la intervención del Juez constitucional para el amparo del derecho fundamental, pues no hay certeza de la situación de apremio en la que describe encontrarse.

16 Página 5 del archivo pdf “001.AcciónTutela”.

En ese sentido, al analizar las condiciones particulares de la señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN** no se advierte que se encuentre en una situación de inminente riesgo que demande su protección por la vía residual de la acción de tutela.

Además, al existir una relación contractual entre la accionante y la sociedad **MARVAL S.A.**, cuyas condiciones fueron convenidas entre ellas por virtud de la autonomía de la voluntad, no puede el Juez Constitucional pasarlas por alto ordenando la entrega inmediata y anticipada del inmueble objeto de la compraventa, pues comportaría la desnaturalización de la acción de tutela por tratarse de controversias que se derivan de acuerdos privados que deberán ser resueltos a través de los mecanismos ordinarios.

En consecuencia, el Despacho considera que el presente mecanismo de amparo no procede para ventilar el cumplimiento de una obligación contractual por cuanto:

- (i) La pretensión de la accionante se funda en un derecho de carácter contractual que no tiene trascendencia *iusfundamental*.
- (ii) No se percibe la ocurrencia de un perjuicio irremediable, o una situación que revista tal gravedad, o que ponga a la accionante en situación de indefensión, de manera que amerite la intervención del juez constitucional.

Se desvinculará del presente trámite constitucional a la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** por falta de legitimación en la causa por pasiva.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela presentada por la señora **ANGELICA JOHANNA ALFONSO CAÑÓN** en contra de **MARVAL S.A.**, conforme las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DESVINCULAR de la presente acción de tutela a la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** por falta de legitimación en la causa.

TERCERO: Notifíquese a las partes por el medio más eficaz y expedito, advirtiéndoles que cuentan con el término de tres (3) días hábiles para impugnar esta providencia, contados a partir del día siguiente de su notificación.

Por motivos de salud pública, y en acatamiento de las medidas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura para evitar la propagación del coronavirus Covid-19, la impugnación deberá ser remitida al email: j08lpcbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

CUARTO: En caso que la presente sentencia no sea impugnada, por Secretaría remítase el expediente a la Corte Constitucional para que surta el trámite eventual de revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


DIANA FERNANDA ERASSO FUERTES
JUEZ