

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Bogotá D. C., Enero diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2021).

No.110014003012-2020-00841-00

**ACCION DE TUTELA**

ACCIONANTE: MARTHA LILIANA GONZALEZ BERNAL

ACCIONADOS: MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. A. S., SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT y BANCO BANCOLOMBIA S. A. (Vinculados de manera oficiosa).

**ANTECEDENTES**

**1º. PETICIÓN.**

Ejercita la acción la ciudadana MARTHA LILIANA GONZALEZ BERNAL en contra de MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S. A. S., con el fin de que se le ampare su derecho fundamental a la vivienda digna, ordenándosele a la accionada a recibir el subsidio de vivienda complementario y a hacer efectivo el descuento de este monto de dinero a la totalidad del precio del inmueble adquirido por la accionante a la inmobiliaria accionada.

**2º. HECHOS.**

Menciona la accionante que el día 13 de Agosto de 2018, celebró promesa de contrato de compra-venta con la entutelada.

Refiere que solicitó subsidio complementario de vivienda con la SECRETARIA DEL HABITAT, el cual le fue otorgado mediante Resolución del día 27 de Marzo de 2020.

Indica que suscribió la Escritura Pública de compra-venta una semana antes de la expedición de la Resolución.

Refiere que siendo beneficiaria del subsidio complementario se dirigió a la entutelada para que recibiera e hiciera uso del subsidio, a lo que se le respondió que era inviable recibir tal subsidio ya que se había firmado la Escritura Pública, vulnerándosele así el derecho a la vivienda digna, dado que no es conducta aplicable a ella ya que la SECRETARIA DEL HABITAT se demoró en adjudicarle el subsidio.

**3º. TRAMITE**

Ingresadas las diligencias al Despacho, por proveído de fecha 18 de Diciembre del año próximo pasado, se admitió a trámite la solicitud y se decretaron las pruebas que el Juzgado consideró necesarias para el esclarecimiento de los hechos y oficiosamente se vinculó a la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT y al BANCO BANCOLOMBIA S. A.

La SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT en su respuesta informó que consultado el Sistema de Información de la Secretaría Distrital del Hábitat, se verificó que se le asignó a la demandante un subsidio complementario al otorgado por el Gobierno Nacional en el marco del

Programa "Mi Casa Ya", mediante la Resolución 88 del 27 de marzo de 2020.

Indica que para acceder a este subsidio denominado "Mi Casa Ya", los hogares NO deben solicitarlo ante la Secretaría Distrital del Hábitat, sino que el mismo se gestiona y tramita ante las entidades financieras de su preferencia. En consecuencia, y teniendo en consideración que los beneficios del referido programa se encuentran vinculados a una operación financiera, la solicitud de acceso al mismo debe ser atendida por cualquier entidad bancaria, establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), a elección del hogar, que se encargará de dar asesoría personalizada en relación con los requisitos que se deben cumplir para acceder al Programa.

Informa que en el marco del Programa "Mi Casa Ya", los hogares interesados en acceder al subsidio complementario realizan su solicitud a través de una Entidad Bancaria de su preferencia, quien es la encargada de realizar la postulación de los hogares, de acuerdo con la información que reporte el hogar de los subsidios que desea aplicar (Gobierno - Distrito), con el fin de que la entidad Bancaria revise la viabilidad de otorgar el crédito hipotecario por los recursos faltantes para la compra de la vivienda. Así mismo, y con el fin de acreditar el cierre financiero ante la constructora encargada de la comercialización del proyecto, también deberá indicarle con qué recursos completa el cierre financiero.

Aclaran que era responsabilidad exclusiva de la accionante indicarle a la constructora MILÁN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S, que para el cierre financiero para la adquisición del inmueble, se haría el uso del subsidio distrital de vivienda complementario otorgado por la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante la Resolución 88 del 27 de marzo de 2020, con el fin de que dicha información quedara registrada dentro de la escritura pública como recursos obtenidos con destino al cierre financiero de la vivienda, documento indispensable y exigido por esa Entidad para realizar el desembolso del subsidio y posterior legalización del mismo.

Comenta que teniendo en consideración que los beneficios del Programa "Mi Casa Ya" se encuentran vinculados a una operación financiera, la solicitud de acceso al mismo debe ser atendida por cualquier entidad bancaria, establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), a elección del hogar. En consecuencia, cuando el hogar realizó la postulación al subsidio distrital ante la entidad bancaria, desde ese momento ya tenía conocimiento que su cierre financiero lo iba a obtener con recursos del subsidio complementario de la Secretaría Distrital del Hábitat, por lo que debía cerciorarse al momento de firmar la escritura pública que los subsidios solicitados hubiesen quedado registrados en la cláusula de forma de pago; de lo contrario, aplazar la fecha de firma de la misma y fijar con la constructora una nueva fecha hasta tanto no quedaran consignados en el referido documento todos los recursos del cierre financiero del apartamento.

Aclara que el proceso de comercialización que adelantó la señora Martha Liliana González Bernal y la constructora MILÁN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., es un negocio jurídico entre particulares en el que la Secretaría Distrital del Hábitat no interviene, ni en la forma de pago, ni en la escogencia del proyecto; sino que, en el marco de sus funciones, la Secretaría Distrital del Hábitat asignó el subsidio distrital

de vivienda mediante la Resolución 88 del 27 de marzo de 2020, y las demás actuaciones se reitera son a cargo del beneficiario.

Solicitan la denegación de la presente acción de amparo en su contra por lo aquí mencionado.

Por su parte, la accionada en su derecho de defensa alegó que según lo establece el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, no es procedente la acción de tutela cuando existen otros recursos o medios judiciales. Lo anterior por cuanto no es la acción de tutela la llamada a resolver controversias meramente civiles sobre créditos hipotecarios de naturaleza contractual cuando existen procesos judiciales especializados.

Informa que entre la sociedad MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. y el accionante MARTHA LILIANA GONZALEZ BERNAL, existió una relación eminentemente contractual derivada del contrato de compraventa del apartamento 201 de la torre 2 del proyecto MILAN en la ciudad de Bogotá que consta en la escritura 0537 del 1 de abril de 2020 de la notaría 28 de Bogotá, en la que el vendedor MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. cumplió con todas sus obligaciones contractuales, especialmente la entrega del inmueble el 14 de agosto de 2020 como consta en el acta de entrega.

Informa que la compradora MARTHA LILIANA GONZALEZ BERNAL cumplió con sus obligaciones contractuales consistentes en el pago del precio del inmueble por valor de \$82.950.000 y que ambas partes cumplieron sus obligaciones contractuales.

Refiere que la sociedad MILÁN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. no tiene ninguna facultad de aplicar o no un subsidio otorgado por el gobierno nacional o distrital, se debe circunscribir únicamente a lo pactado en el contrato.

Aduce que el derecho a la vivienda digna no ha sido vulnerado pues la accionante al día de hoy está inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá como propietaria y vive en el apartamento 201 de la torre 2 del proyecto MILAN, por lo tanto se perfeccionó y ejecutó el 100% de la compraventa y ya está gozando de una vivienda digna.

Aduce que frente a los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas consolidadas que considera vulnerados la accionante, la sociedad MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. no vulneró este derecho por cuanto para el 01 de abril de 2020, fecha en que se perfecciona el contrato de compraventa, la ACCIONANTE NO tenía el subsidio que hoy intenta por medio de la tutela forzar a ingresar en el contrato elevado a escritura pública y que en consecuencia ya es oponible a terceros.

Solicitan denegar el amparo tutelar invocado.

Por su parte BANCO BANCOLOMBIA S. A., no respondió la comunicación que se le envió, razón por la cual se dará aplicación a la presunción de veracidad prevista en el art.20 del Decreto 2591 de 1991.

#### CONSIDERACIONES

La acción de tutela prevista en el artículo 86 de la Constitución Nacional y reglamentada en el Decreto 2591 de 1.991, se encuentra consagrada

para que toda persona por sí misma, o por quien actúe en su nombre, pueda reclamar ante los jueces la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o un particular.

Este mecanismo de orden residual, solamente encuentra procedencia cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, por lo que, se pone al descubierto, que la intención y espíritu del constituyente fue la de introducir una figura alterna o paralela a los juicios y a los procedimientos que constituyen vía común para hacer valer los derechos cuya función se encuentra genéricamente asignada a la administración de justicia y garantizada por la Carta Política.

Es necesario, por tanto, destacar como reiteradamente lo ha expuesto la Corte Constitucional, que tanto en la norma constitucional, como en su desarrollo legislativo, el ejercicio de la citada acción está condicionado, entre otras razones, por la presentación ante el juez de una situación concreta y específica de violación o amenaza de los derechos fundamentales, cuya autoría debe ser atribuida a cualquier autoridad pública o, en ciertos eventos definidos por la ley, a sujetos particulares. Además el peticionario debe tener un interés jurídico y pedir su protección también específica, siempre en ausencia de otro medio especial de protección o excepcionalmente, como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Planteado lo anterior, ha de circunscribirse este análisis en esta oportunidad respecto a la procedibilidad de la presente ACCIÓN DE TUTELA en punto a la petición que versa sobre la presunta violación de tales derechos, pues solo de ser afirmativa la respuesta que se tenga al cuestionamiento que en tal sentido debe hacerse por parte de este Despacho, podrá entrarse a la transgresión que alude la accionante.

Se ha instaurado la presente acción constitucional con el objeto de que se le ordene a la accionada a recibir el subsidio de vivienda complementario y a hacer efectivo el descuento de este monto de dinero a la totalidad del precio del inmueble adquirido a la inmobiliaria accionada por la tutelante.

De la revisión de las pruebas obrantes al interior de la presente acción de amparo, se observa que ésta no cumple con el requisito de la inmediatez, pues obsérvese que la demandante afirma en su líbello que el subsidio de vivienda le fue aprobado el 27 de Marzo de 2020, extrañando éste juzgador el porqué pasado más de ocho meses de habersele aprobado el referido subsidio venga a instaurar la acción tutelar reclamando lo aquí deprecado.

En lo referente al requisito de inmediatez, nuestro máximo organismo rector en materia constitucional en Sentencia T-675 de 2006, siendo ponente la H. Magistrada Dra. Clara Inés Vargas Hernández, ha manifestado:

### **“3. El principio de inmediatez. Requisito *sine qua non* de procedibilidad de la acción de tutela. Reiteración de jurisprudencia.**

La Corte Constitucional ha insistido en muchos pronunciamientos sobre la importancia del presupuesto de la inmediatez como requisito de procedibilidad de la acción de tutela. Conforme a éste, se ha establecido, la acción debe ser interpuesta dentro de un plazo razonable y oportuno con el fin de evitar que se emplee como herramienta que premia la desidia, negligencia o indiferencia de los actores o, peor aún, se convierta en un factor de inseguridad jurídica.

Para empezar debemos resaltar que este atributo ha sido considerado como característica propia del mecanismo de protección reforzada de los derechos fundamentales. Sobre el particular, en la sentencia C-543 de 1992, M.P. José Gregorio Hernández Galindo, expresó:

*“(...) la Corte ha señalado que dos de las características esenciales de esta figura en el ordenamiento jurídico colombiano son la subsidiariedad y la inmediatez: (...) la segunda, puesto que la acción de tutela ha sido instituida como remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de violación o amenaza. Luego no es propio de la acción de tutela el sentido de medio o procedimiento llamado a remplazar los procesos ordinarios o especiales, ni el ordenamiento sustitutivo en cuanto a la fijación de los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni el de instancia adicional a las existentes, ya que el propósito específico de su consagración, expresamente definido en el artículo 86 de la Carta, no es otro que el de brindar a la persona protección efectiva, actual y supletoria en orden a la garantía de sus derechos constitucionales fundamentales”* (subrayado fuera de texto original).

Posteriormente, en la sentencia SU-961 de 1999, el pleno de la Corte advirtió que la inexistencia de un término de caducidad no implica de manera alguna que la acción de tutela no deba interponerse dentro de un plazo razonable. Para el efecto consideró:

*“la razonabilidad de este plazo está determinada por la finalidad misma de la tutela, que debe ser ponderada en cada caso concreto. De acuerdo con los hechos, entonces, el juez está encargado de establecer si la tutela se interpuso dentro de un tiempo prudencial y adecuado, de tal modo que no se vulneren derechos de terceros. Si bien el término para interponer la acción de tutela no es susceptible de establecerse de antemano de manera afirmativa, el juez está en la obligación de verificar cuándo ésta no se ha interpuesto de manera razonable, impidiendo que se convierta en factor de inseguridad, que de alguna forma afecte los derechos fundamentales de terceros, o que desnaturalice la acción. En jurisprudencia reiterada, la Corte ha determinado que la acción de tutela se caracteriza por su ‘inmediatez’. (...) Si el elemento de la inmediatez es consustancial a la protección que la acción brinda a los derechos de los ciudadanos, ello implica que debe ejercerse de conformidad con tal naturaleza. Esta condiciona su ejercicio a través de un deber correlativo: la interposición oportuna y justa de la acción”*.

(...)

“Si la inactividad del accionante para ejercer las acciones ordinarias, cuando éstas proveen una protección eficaz, impide que se conceda la acción de tutela, del mismo modo, es necesario aceptar que la

inactividad para interponer esta última acción durante un término prudencial, debe llevar a que no se conceda. En el caso en que sea la tutela y no otro medio de defensa el que se ha dejado de interponer a tiempo, también es aplicable el principio establecido en la Sentencia arriba mencionada (C-543/92), según el cual la falta de ejercicio oportuno de los medios que la ley ofrece para el reconocimiento de sus derechos no puede alegarse para beneficio propio, máxime en los casos en que existen derechos de terceros involucrados en la decisión”.

En el mismo derrotero, en una decisión más reciente, se abordó el tema indicando que la estructura sustancial del amparo y el procedimiento sumario en el que se tramita, son incompatibles con la posibilidad de interponer la acción transcurridos varios años del acaecimiento del hecho dañoso. La jurisprudencia desarrolló esta tesis bajo los siguientes términos:

*“Por una parte, si la acción de tutela pudiera interponerse varios años después de ocurrido el agravio a los derechos fundamentales, carecería de sentido la regulación que el constituyente hizo de ella. De esa regulación se infiere que el suministro del amparo constitucional está ligado al principio de inmediatez, es decir, al transcurso de un prudencial lapso temporal entre la acción u omisión lesiva de los derechos y la interposición del mecanismo de protección. Nótese que el constituyente, para evitar dilaciones que prolonguen la vulneración de los derechos invocados y para propiciar una protección tan inmediata como el ejercicio de la acción, permite que se interponga directamente por el afectado, es decir, sin necesidad de otorgar poder a un profesional del derecho; orienta el mecanismo al suministro de protección inmediata; sujeta su trámite a un procedimiento preferente y sumario; dispone que la decisión se tome en el preclusivo término de diez días; ordena que el fallo que se emita es de inmediato cumplimiento y, cuando se dispone de otro medio de defensa judicial, permite su ejercicio con carácter transitorio para evitar un perjuicio irremediable.*

*“De acuerdo con ello, el constituyente asume que la acción de tutela configura un mecanismo urgente de protección y lo regula como tal. De allí que choque con esa índole establecida por el constituyente, el proceder de quien sólo acude a la acción de tutela varios meses, y aún años, después de acaecida la conducta a la que imputa la vulneración de sus derechos. Quien así procede, no puede pretender ampararse en un instrumento normativo de trámite sumario y hacerlo con miras a la protección inmediata de una injerencia a sus derechos fundamentales que data de varios años”.*

Conforme a lo anterior hay que concluir que no se ha establecido *a priori* el plazo razonable a partir del cual se pueda establecer la oportuna interposición del amparo. Más bien hay que destacar que son las circunstancias del caso concreto las que determinan si el término es apropiado. Para el efecto, se deben tener en cuenta algunos factores útiles para definir tal razonabilidad, los cuales se sintetizan en: (i) una justificación relevante sobre la inactividad y (ii) el análisis sobre la posible vulneración de los derechos de terceros si se accediera a conceder el amparo”.

*Así las cosas, de lo manifestado por la tutelante en la acción constitucional que nos ocupa, del material probatorio aportado por las partes, no se puede establecer que a la accionante se le esté causando un perjuicio irremediable por parte de la accionada dado que la acción de*

*tutela que nos ocupa no se presentó dentro de un término prudencial para reclamar lo aquí impetrado, razón por la cual el mecanismo constitucional bajo estudio será denegado.*

El Despacho advierte a las partes al interior de la presente acción de amparo que para efectos de no vulnerar los derechos de defensa y del debido proceso que les asisten y que a raíz de la pandemia del Coronavirus o Covid 19, que como es de conocimiento público viene afectando a la población mundial - incluida Colombia- y con los fines de impugnar la decisión que aquí y demás aspectos atinentes a la acción tutelar, pueden hacerlo a través del correo electrónico [cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Por lo expuesto, el Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** NEGAR el amparo tutelar invocado por MARTHA LILIANA GONZALEZ BERNAL contra MILAN DESARRROLLOS INMOBILIARIOS S. A. S., SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT y BANCO BANCOLOMBIA S. A. (vinculados de manera oficiosa), por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO.** Contra la presente decisión procederá la impugnación por la vía jerárquica dentro de los tres (3) días siguientes al de su notificación. (Art.31 Decreto 2591 de 1.991 a través del correo electrónico [cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**TERCERO:** REMITIR el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no impugnarse este fallo (artículo 32 del Decreto 2591 de 1991).

**CUARTO:** Proceda la secretaría a incluir la presente providencia en el Portal Web de la Rama Judicial – Estados Electrónicos-.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**



**FRANCISCO ÁLVAREZ CORTES**  
Juez