

C-1318-05

El municipio de Palmira suscribió un Convenio Asociativo de Vivienda, constituyendo así la Unión Temporal, con el objeto de realizar la construcción, promoción, financiación y venta de 600 viviendas que hacían parte de la Urbanización “El Sembrador”. Éste se obligaba a entregar a la constructora el terreno en el cual se adelantarían las obras, a otorgar el subsidio municipal de vivienda a aquellos beneficiarios que cumplieran con los requisitos exigidos por el Municipio y a entregar a la constructora el valor de las redes de acueducto y alcantarillado.

Una ciudadana suscribió con la Unión Temporal un contrato de promesa de compraventa de una vivienda mínima de interés social, la cual correspondía a la Etapa II de la Urbanización “El Sembrador”. En agosto del mismo año el Municipio de Palmira y la Constructora suscribieron otro convenio por medio del cual se prorrogaba nuevamente la vigencia del mismo. Sin embargo la cláusula tercera modificaba el valor de las viviendas el cual se eleva a 50 salarios mínimos mensuales vigentes. Igualmente, el monto del subsidio de vivienda municipal para cada uno de los beneficiarios se reducía a 3.3 salarios mínimos, representados exclusivamente en el valor del lote donde se edificaría cada vivienda.

De esta manera la Unión Temporal Municipio de Palmira-Ruiz Arévalo Constructora S.A., le propuso a la actora que firmara, a su vez, el contrato de promesa de compraventa, con el objeto de modificar el precio y la forma de pago del inmueble inicialmente pactado para incorporar los nuevos términos acordados por el Municipio y la Constructora.

La peticionaria se negó a suscribir la modificación propuesta al contrato de promesa de compraventa e interpuso acción de tutela para que se respetaran los derechos adquiridos en virtud del acuerdo de voluntades inicialmente celebrado con la Unión Temporal.

En su momento los jueces de conocimiento denegaron el amparo solicitado por razones distintas, el de Primer instancia consideró que la demandante contaba con otros medios de defensa judicial para la protección de sus derechos fundamentales, mientras que el de Segunda instancia sostuvo que se trataba de una controversia estrictamente contractual que debía ser resuelta por la jurisdicción ordinaria al carecer de relevancia iusfundamental.

Al conocer del asunto, la Corte consideró que, si en el marco de una disputa de carácter contractual, están en juego garantías y derechos reconocidos por la Constitución, no se puede excluir la procedencia de la acción de tutela. De esta manera, la Corte concluyó que la existencia de una

relación contractual no puede ser premisa suficiente para denegar el amparo, pues en la suscripción o la ejecución de un contrato se pueden consignar u originar cláusulas o tratos inconstitucionales vulneradores de derechos fundamentales que requieran de un mecanismo de protección reforzado como la tutela, por lo tanto se **REVOCÓ** el fallo de las instancias anteriores.

De igual manera la Corte discutió si la decisión, del alcalde municipal, de disminuir el monto de los subsidios de los promitentes compradores, de la segunda etapa de la Urbanización, constituye una medida regresiva injustificada contraria al mandato de progresividad en materia de derechos económicos, sociales y culturales, y por lo tanto vulnera el derecho a la vivienda digna de la peticionaria.

Ahora bien, como antes se consignó, no todas las medias regresivas en materia de DESC están prohibidas, la Corte ha afirmado que en estos casos existe una presunción de inconstitucionalidad la cual debe ser desvirtuada por las autoridades que la adoptaron. Sin embargo para el caso que nos ocupa la Corte **AMPARÓ** a la accionante pues concluyó que la crisis financiera del proyecto sólo revela errores en la planeación y ejecución presupuestal a cargo del municipio, razón que tampoco es considerada como una justificación válida para adoptar una medida regresiva en materia del derecho a la vivienda digna, pues los beneficiarios del subsidio no están obligados a soportar la imprevisión y poca eficiencia de las autoridades municipales, en la ejecución de las políticas públicas destinadas a la satisfacción de derechos económicos, sociales culturales, aceptar un argumento de esta naturaleza iría en contra de los principios que rigen el ejercicio de la función administrativa, señalados por el artículo constitucional y en definitiva conduciría a privar de contenido a la prohibición de regresión.

Se agregó que, en el supuesto de que la recurrente haya suscrito una nueva promesa de compraventa, en el cual se haya modificado el valor inicial del precio inicialmente pactado y haya disminuido el valor del subsidio municipal, la Unión Temporal deberá celebrar un nuevo negocio jurídico con la peticionaria para que se respeten los términos pactados en la promesa de compraventa suscrita con anterioridad y, que de haber sido excluida del programa de vivienda de interés social de la Urbanización El Sembrador II por haberse negado a suscribir las modificaciones al contrato de promesa de compraventa, el Municipio de Palmira deberá incluirla en un programa de vivienda que resuelva real y efectivamente sus necesidades de espacio, en un tiempo no mayor de cuatro meses.