



Floridablanca, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020)

TUTELA

RADICADO: 2020-00065
ACCIONANTE: ELIZABETH CASTILLO MEJIA
ACCIONADO: ROSA ELENA CALA
ASUNTO: SENTENCIA DE TUTELA

A S U N T O

Se resuelve la acción de tutela interpuesta por la señora ELIZABETH CASTILLO MEJÍA contra la señora ROSA ELENA CALA, ante la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la seguridad personal, salud y vida en condiciones dignas.

A N T E C E D E N T E S

1.- La señora Elizabeth Castillo Mejía expuso que el 26 de junio de 2020 – en calidad de arrendataria - suscribió contrato de arrendamiento con la señora Rosa Elena Cala – como arrendadora – respecto del inmueble ubicado en la carrera 6 AE N°28 – 03 apartamento 201 edificio La Puerta de Alcalá del barrio la Cumbre del municipio de Floridablanca.

Una vez suscrito el contrato y autenticado, la arrendadora le comunicó que el recibo de energía debía cancelarse en forma conjunta con los demás habitantes de la copropiedad, sin importar que el consumo individual, por lo que iniciaron los inconvenientes, pues consideró que el cobro no era proporcional, adicionalmente, se encuentra en estado de gestación por primera vez y padece ansiedad y depresión, al parecer, ocasionados por el temor que le infunde los extraños ruidos que producen en el tercer piso del edificio, lo cual le dificulta conciliar el sueño.

De otro lado, adujo que su situación económica es precaria, ya que su vínculo laboral expiró y su estado de embarazo dificulta la consecución de un nuevo empleo, lo cual torna imposible que continúe pagando los cánones de arrendamiento y demás obligaciones; en virtud de lo anterior, el 20 de octubre de 2020 le comunicó por escrito a la arrendadora su interés de terminar el contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo, sin que tuviese que cancelar indemnización alguna, sin embargo, su pedimento fue despachado de forma desfavorable.

Motivos suficientes para deprecar el amparo de sus derechos y, por ende, se acceda a lo peticionado en la forma que lo imploró, dada su actual situación.



2.- Una vez se avocó conocimiento se vinculó al trámite tutelar a la señora Rosa Elena Cala, quien manifestó que - en efecto - el 26 de junio de 2020 arrendó a la accionante el inmueble en mención y aclaró que desde el primer contacto se le informó sobre el pago compartido del servicio de alumbrado, con lo cual estuvo de acuerdo previo a la suscripción del contrato.

Pasado el primer mes de arrendamiento iniciaron los inconvenientes con la accionante quien se quejó del valor del canon de arrendamiento, el pago compartido del servicio público atrás mencionado y los ruidos de los vecinos, sin que indicara de dónde provenían los mismos para tomar medidas al respecto.

El pasado 20 de octubre, la arrendataria – y ahora accionante - envió un escrito a través del cual solicitó la terminación del contrato de arrendamiento, dicha solicitud fue resuelta el 3 de noviembre siguiente por mensaje de WhatsApp, se le precisó que en calidad de arrendadora no había incumplido el contrato por lo que si decidía darlo por terminado de forma unilateral se aplicaría la cláusula penal estipulada, también se le aclaró que el pago del servicio de alumbrado se encuentra al día conforme lo acordado y respecto a los ruidos, no existía queja adicional de los demás vecinos. En razón a lo anterior, consideró que no vulneró derecho fundamental alguno.

CONSIDERACIONES

3.- La acción de tutela es un mecanismo de carácter constitucional, concebido como el medio más expedito y célere para proteger los derechos fundamentales afectados o amenazados por la acción u omisión de una autoridad pública o de particulares, el cual se caracteriza por ser un instrumento de naturaleza subsidiaria y residual, de ahí que sólo procede ante la ausencia de otros mecanismos adecuados de defensa, o cuando sea utilizado como herramienta transitoria para evitar la configuración de un perjuicio de carácter irremediable.

4.- Atendiendo a lo consignado en el art. 37 del Decreto 2591 de 1991 y el numeral 2º del art. 1º del Decreto 1983 de 2017 este Juzgado es competente para conocer la presente acción de tutela, toda vez que está dirigida contra un particular como lo es la señora Rosa Elena Cala, en calidad de arrendadora de un inmueble.

5.- Conforme a lo previsto en los artículos 86 de la Carta Política y 10º del decreto 2591 de 1991, la acción de tutela puede presentarse directamente, a través de representante o agenciando derechos ajenos, de tal modo que la señora ELIZABETH CASTILLO MEJIA, se encuentra legitimada para interponerla, como presunta perjudicada directa.



6.- De acuerdo a lo planteado por el accionante, el **problema jurídico** en el caso concreto, se restringe a determinar si la acción de tutela funge como el mecanismo judicial idóneo para resolver discusiones derivadas de las cláusulas de un contrato de arrendamiento, que giran en torno a la posibilidad de terminar el mismo de manera unilateral sin que se exija el cumplimiento de la cláusula de sanción por incumplimiento.

La **respuesta al problema jurídico** surge negativa, en tanto que el trámite constitucional se caracteriza por su naturaleza subsidiaria y residual, es decir, que sólo resulta procedente ante alguno de los siguientes supuestos: i) la acreditación de que las vías ordinarias no otorgan una respuesta efectiva al quebranto o resulta inviable esperar a su agotamiento; o, ii) el advenimiento de un perjuicio irremediable que muestra urgente la necesidad de intervención del juez constitucional, circunstancias que no están probadas dentro del presente evento ni pueden inferirse de los elementos de juicio allegados, por lo tanto se torna improcedente lo pretendido.

6.1. **Premisas de orden jurídico** sobre las cuales se soportan las afirmaciones anteriores.

6.1.1. El máximo Tribunal Constitucional ha establecido que la acción de tutela se caracteriza por su naturaleza residual y subsidiaria, por tanto, resulta excepcional ante la existencia de mecanismos ordinarios creados para la protección de intereses de naturaleza fundamental, todo lo cual obedece a “la necesidad de preservar el reparto de competencias establecido por la constitución a las diferentes autoridades del Estado y que se fundamenta en los principios de autonomía e independencia judicial”¹.

En ese sentido, es decir, la idoneidad del medio de defensa judicial ordinario, el mismo Tribunal ha reiterado de forma reciente que:

“... dado el carácter excepcional de este mecanismo constitucional de protección de los derechos, la acción de tutela no puede desplazar ni sustituir los mecanismos ordinarios establecidos en nuestro ordenamiento jurídico. También ha señalado esta Corporación que, dada la responsabilidad primaria que cabe a los jueces ordinarios en la protección de los derechos, la procedencia de la tutela está sujeta a la ineficacia del medio de defensa judicial ordinario, situación que sólo puede determinarse en cada caso concreto...”².

Entonces, la regla general, indica que la acción de tutela solo es procedente si quien la invoca no cuenta con ningún otro medio de defensa a través del cual pueda obtener la

¹Corte Constitucional. Sentencia T-063 de 2013.



protección requerida, sin embargo, excepcionalmente, si a pesar de existir uno, este resulta carente de la idoneidad o eficacia, la acción de tutela estaría llamada a resolver la controversia. Precisamente, la Corte Constitucional fijó los siguientes eventos:

“...**(i)** cuando se acredita que a través de estos {medios ordinarios} le **es imposible al actor obtener un amparo integral a sus derechos fundamentales** y, por tanto, resulta indispensable un pronunciamiento por parte del juez constitucional que resuelva en forma definitiva la *litis* planteada; eventos dentro de los que es necesario entender que se encuentran inmersos los casos en los cuales la persona que solicita el amparo ostenta la condición de sujeto de especial protección constitucional y, por ello, su situación requiere de una especial consideración por parte del juez constitucional;³ y **(ii)** cuando se evidencia que la protección a través de los procedimientos ordinarios no resulta lo suficientemente expedita como **para impedir la configuración de un perjuicio de carácter irremediable**, caso en el cual el juez de la acción de amparo se encuentra compelido a efectuar una orden que permita la protección provisional de los derechos del actor, mientras sus pretensiones se resuelven ante el juez natural...”⁴ Corchete fuera de texto.

6.1.2. Para determinar la ocurrencia o no de un perjuicio que pueda tildarse de irremediable, la misma Corporación estableció los siguientes requisitos:

“...que **(i)** se esté ante un perjuicio **inminente** o próximo a suceder, lo que exige un grado suficiente de **certeza** respecto de los hechos y la causa del daño; **(ii)** de ocurrir, no existiría forma de repararlo, esto es, que resulta **irreparable**; **(iii)** el perjuicio debe ser **grave**, esto es, que conlleve la afectación de un bien susceptible de determinación jurídica que se estima como altamente significativo para la persona; **(iv)** se requieran medidas **urgentes** para superar la condición de amenaza en la que se encuentra, las cuales deben ser adecuadas frente a la inminencia del perjuicio y, a su vez, deben considerar las circunstancias particulares del caso; y **(v)** las medidas de protección deben ser **impostergables**, lo que significa que deben responder a condiciones de oportunidad y eficacia, que eviten la consumación del daño irreparable...”⁵

6.1.3. La ley 820 de 2003 por medio de la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana indica, con respecto a la terminación del contrato por parte del arrendatario en su art. 24, lo siguiente:

“... Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del

³ Ello, en cuanto como producto de las particularidades que circunscriben su caso particular resulta desproporcionado someterlo a los trámites y dilaciones que un proceso ordinario implica.

⁴ Sentencia T-564 de 2015. MP: Alberto Rojas Ríos

⁵ Consultar entre otras sentencias: T-132 de 2006, T-463 de 2012, T-706 de 2012, T-063-13 y T-090 de 2013.



servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario 2. La incursión reiterada del arrendador en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva 3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente. 4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Por su parte el Art. 25 de la misma norma refiere que:

“...Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley. b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso; c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante; d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

6.2. Premisas de orden fáctico

Ahora bien, se encuentra probado dentro del presente trámite constitucional porque se allegaron los medios de prueba para tal fin o no fue objeto de discusión entre las partes involucradas, que:



- i) El 26 de junio 2020 la señora Elizabeth Castillo Mejía suscribió tomó en arriendo el inmueble ubicado en la carrera 6 AE N°28 – 03 apartamento 201 del edificio la Puerta de Alcalá, barrio la Cumbre del municipio de Floridablanca, para lo cual suscribió un contrato con la accionada, en calidad de arrendadora;
- ii) De las cláusulas del contrato - el cual se allegó en copia – resulta importante resaltar lo siguiente: “...c) El arrendamiento tendrá una duración de un año contado a partir del primero de julio de 2020 hasta el 30 de junio de 2021, no obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el arrendatario se avenga a los reajustes de la renta autorizados por ley. En caso de que alguna de las partes desee terminar el contrato deberá cumplir los presupuestos de los artículos 22, 23, 24 y 25 del capítulo VII de la ley 820 de 2003...”;
- iii) De acuerdo con lo pactado son causales de terminación del contrato en forma unilateral por parte del arrendatario las consagradas en los artículos 24 y 25 de la misma ley. Sin embargo, se advirtió que las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrían dar por terminado el contrato;
- iv) El 20 de octubre de 2020 la arrendataria solicitó mediante escrito la terminación de contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo sin que se le exigiera el pago de sanción alguna;
- v) El 3 de noviembre siguiente la accionada mediante mensaje de audio enviado a través de WhatsApp le indicó a la arrendataria que no accedería a lo pedido, puesto que no incumplió sus obligaciones contractuales, por lo que si decidía terminar el contrato de forma unilateral debía cubrir lo correspondiente a la cláusula penal fijada.
- vi) La accionante señaló que una de las razones para terminar el contrato era su actual estado de gestación y los episodios de alteración en el estado de ánimo que padece, al parecer provocados por ruidos extraños de sus vecinos;
- vii) En la historia clínica de fecha 22 de agosto de 2020 se aseveró lo siguiente: “...Paciente primogénita con 13.6 semanas de gestación a hoy embarazo, encontrado y aceptado por la paciente y su pareja – no refiere alteración de estado de ánimo de relevancia, análisis seguimiento por psicología...”.



7.- Conclusiones.

Como se anunció en respuesta al problema jurídico, la acción constitucional resulta improcedente, por las razones siguientes:

7.1. La naturaleza residual y subsidiaria que embarga el trámite constitucional exige que la procedencia del mecanismo se vincule a la acreditación de que las vías ordinarias no otorgan una respuesta efectiva al quebranto o resulta inviable esperar a su agotamiento.

En el caso concreto, es evidente que la accionante ni siquiera acudió a los centros de conciliación autorizados para la solución de las controversias que se puedan suscitar como consecuencia de los contratos de arrendamiento y, menos aún, a la vía jurisdiccional ordinaria, por el contrario, lo que pretende es prescindir de las mismas y acudir de forma directa a la acción constitucional, relevando de la competencia explícita que tiene la jurisdicción civil sobre la materia, escenario natural en el que se podrá discutir de fondo la problemática.

Como es apenas obvio, si no acudió al trámite ordinario a través de la jurisdicción civil en el que debe discutirse los términos del contrato y la validez de las cláusulas, imposible resulta afirmar que la respuesta no es efectiva ni mucho menos que la accionante padece de una situación apremiante que hace imposible esperar su agotamiento.

Por el contrario, surge evidente el afán de la accionante por sortear la jurisdicción ordinaria para que el juez de tutela asuma una competencia a la que sólo puede arribar de manera excepcional, desconociendo el escenario natural en el que debe desatarse la problemática que expone.

7.2. No puede dejarse de lado que la problemática de fondo, no encierra la vulneración de un derecho fundamental, pues si bien es cierto la accionante manifiesta que actualmente se encuentra desempleada, consultada la base de datos registra afiliación al Sistema General de Salud en el Régimen contributivo en calidad de cotizante a través de Sanitas.

Adicionalmente, conforme se extrae de la historia clínica, la accionante cuenta con su pareja de tal modo que no está probada vulneración al mínimo vital ni a la vida digna, se trata simplemente de conflicto de orden contractual de arrendamiento, derivado de la imposibilidad de dar por terminado unilateralmente sin que se le cobre la cláusula de



sanción, así que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo para desatar la problemática.

7.3. De otro lado, la accionante no probó ni puede inferirse de los elementos de juicio allegados que exista un perjuicio irremediable que haga indispensable la intervención del juez constitucional, por lo tanto, evidentemente la acción de tutela no tiene vocación de prosperar.

7.4. Ahora bien, no es que se afirme por el despacho que la accionante no tiene razón sobre lo que implora – tampoco que la tiene – lo que sucede es para dirimir el conflicto puede acudir a los centros de conciliación y también cuenta con la vía ordinaria civil para discutir la problemática que pretende que se solvete en un término de 10 días a través del mecanismo excepcional de la acción de tutela. En la vía ordinaria, podrá hacer valer los medios de prueba con los que cuenta al igual que la entidad demandada y, el juez, experto en la materia resolverá luego de su análisis lo correspondiente.

7.5. En consecuencia, la acción de tutela interpuesta resulta improcedente porque no se probó la ineficacia o inoperancia de la vía ordinaria – es más ni siquiera del mecanismo de la conciliación -, y tampoco se encuentra demostrada el acaecimiento de un perjuicio irremediable que permita el estudio de fondo del problema jurídico puesto a consideración, de lo que se colige que el trámite no superó los requisitos de subsidiariedad y residualidad.

Finalmente, no sobra señalar que el estado de gestación y los presuntos episodios de ansiedad o nerviosismo que describe la accionante, no son de la entidad suficiente para activar el mecanismo de forma excepcional, puesto que bien puede entregar el inmueble y resolver con posterioridad lo correspondiente al eventual pago o no de la cláusula penal, si no se llega a un acuerdo con la arrendadora o la eventual decisión judicial no la favorece.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEXTO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS DE BUCARAMANGA – en tutela -, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: **DECLARAR IMPROCEDENTE** la acción de tutela instaurada por el señor ELIZABETH CASTILLO MEJÍA contra la señora ROSA ELENA CALA, conforme lo expuesto en la parte motiva de ésta decisión.



SEGUNDO: **NOTIFICAR** el presente fallo a las partes, conforme a los parámetros consagrados en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: **ENVIAR** el presente fallo a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de que no fuere impugnado

CÓPIESE, NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

El Juez,

GABRIEL ANDRES MORENO CASTAÑEDA