



JUZGADO SESENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL transformado transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en **JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Carrera 10 N° 14 – 33 Piso 14 - Bogotá D.C. – Colombia

Asunto: SENTENCIA - ACCIÓN DE TUTELA
Radicación: 110014003-061-2020-00491-00
Accionantes: SANDRA MILENA RAMÍREZ GUZMÁN y HORTENCIA COLLAZOS PERDOMO
Accionados: GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S., NADA BOUANTUN DE ABIANTOUN y RONALD ABIANTOUN (propietarios el inmueble ubicado en la KR 16 No.75-32 APTO 308 de la ciudad de Bogotá)
Vinculada: MUNDIAL DE SEGUROS.

Bogotá D.C., Once (11) de Agosto de dos mil veinte (2020).

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro de la actuación de la referencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

I.- DERECHOS QUE SE CONSIDERAN VIOLADOS

Los accionantes, a través de su mandataria, manifestaron que consideran vulnerados sus derechos fundamentales a la dignidad humana, mínimo vital y los principios de solidaridad, buena fe contractual e igualdad en el trámite de decisiones particulares.

II.- FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Los hechos en que la apoderada judicial de las señoras SANDRA MILENA RAMÍREZ GUZMÁN y HORTENCIA COLLAZOS PERDOMO sustenta sus pretensiones son los que a continuación se resumen:

1.- Adujo que el 25 de noviembre de 2019 suscribieron las señoras RAMIREZ GUZMAN y COLLAZOS PERDOMO (en calidad de arrendataria y codeudora, respectivamente) con el GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S. (como arrendador dada su calidad de administrador inmobiliario del inmueble ubicado en KR 16 No. 75-32 APTO 308 de la ciudad de Bogotá), contrato de arrendamiento para vivienda; acordándose entre otros elementos, un canon, incluida administración, de \$2.003.000,00, por un periodo de 1 año, iniciando su ejecución el 1 de diciembre de 2019, culminando el 30 de noviembre de 2020, figurando como Aseguradora Seguros Mundial.

2. Indico que su objetivo era que fuese habitado por sus hijos (cuyos nombres y demás datos revela), quienes se encuentran cursando sus carreras universitarias en la Universidad Sergio Arboleda, claustro ubicado cerca al apartamento objeto del contrato de arrendamiento y, al no residir ellas en la ciudad de Bogotá por habitar

como ejercer sus actividades laborales en el municipio de la Plata – Huila, las cuales detallan.

3.- Señalo que con el ánimo de sacar adelante la educación de sus hijos, las accionantes decidieron compartir gastos de aquellos dividiendo por igual parte los mismos y sobre los cuales se encuentra el canon de arrendamiento, no obstante, adujo que a raíz de la declaración de estado de emergencia económica, social y ecológica por el Covid 19 de parte del Gobierno Nacional, a partir del 16 de marzo de 2020, se suspendieron las clases presenciales, lo que conllevó a que desde el pasado mes de Marzo, hasta la fecha, sus hijos dejaran de habitar el inmueble y se trasladaran al municipio de La Plata, Huila, recibiendo, desde dicha data, las clases de forma virtual y entre otros, para minimizar aspectos de manutención.

4.- Sostuvo que el 20 de abril de 2020, mediante correo electrónico, pusieron en conocimiento del GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S. S. su situación particular dada la situación económica de los hogares por disminución de ingresos a raíz de la pandemia y, solicitándole un descuento del 50% en el valor de los cánones de arrendamiento, a lo cual, a través de misiva de fecha 22 de abril de 2020, la accionada manifestó que NO se accedía a la misma por una negativa del propietario del inmueble y a su vez las requería para que siguieran realizando el pago del canon de arrendamiento por el monto pactado en el contrato.

5.- Así mismo esgrimió que mediante correo electrónico de 5 de mayo de 2020, se les informó que se accedía, por parte del propietario, a un descuento del 30% del valor del canon de arrendamiento solo sobre el mes de mayo (no aplica cota de administración) y que en lo sucesivo se seguía facturando con normalidad, por lo que con grandes esfuerzos procedieron con el pago del canon de arrendamiento del referido mes.

6.- Manifestó que dadas las circunstancias socio económicas en que se encuentran, como consecuencia igualmente del confinamiento que se ha reflejado en disminución de sus ingresos, solicitaron, el 28 de mayo de 2020, por correo electrónico, nuevamente el descuento accedido del mes de mayo, para el mes de junio, a lo cual, en respuesta de 29 de mayo de 2020, les informaron que NO era posible, instándolas para que procediesen al pago del mismo conforme lo disponía el contrato.

7.- Exterioriza que el 24 de junio de 2020, recibieron un requerimiento exhortando el pago inmediato del canon, les informaron de la notificación de la mora (un mes pendiente) a la aseguradora, y se anunció un posible reporte ante las centrales de riesgo.

8.- Arguyo que el 1 de Julio de 2020, presentaron 2 propuestas a la accionada a fin de incitar un arreglo justo y equitativo para los intereses de las arrendatarias y del propietario, las se circunscriben a:

a.- Pagar los cánones de arrendamiento y cuota de administración de los meses de junio y julio de 2020 conforme se pactó en el contrato de arrendamiento,

y se lleve a cabo terminación bilateral del contrato de fecha 31 de julio de 2020, sin lugar al pago de la cláusula penal, o,

b.- Se accediera a un descuento del 50% valor total del canon de arrendamiento incluida cuotas de administración desde el mes de junio de 2020 hasta la fecha de terminación del contrato.

9.- Sostuvo que a su pesar, el 22 de julio de 2020 les informaron que no aceptaron ninguna de sus propuestas.

10.- Arguyo que dadas sus circunstancias personales derivadas del confinamiento por la pandemia del COVID 19 y las reducciones de ingresos de las que han sido objeto y ante la negativa de la accionada a sus solicitudes de arreglo mutuo, se encuentran en estado de indefensión y vulnerabilidad frente a ellos (inmobiliaria y propietario), precisando que el ser reportadas en las centrales de riesgo (Sandra Milena Collazos) le afectaría en gran medida entre tanto el pago de la matrícula académica de su hijo y otras obligaciones derivan de créditos a entidades bancarias, y la señora Hortencia es madre cabeza de hogar con graves afecciones a su salud de las que hace reseña.

11.- Argumento que se encuentran en curso de un perjuicio irremediable por el comportamiento reprochable de ilegalidad por las decisiones arbitrarias, abusivas e injustas impartidas por la inmobiliaria y el propietario al pretender el cobro de penalidades para la terminación anticipada del contrato, aun cuando el inmueble se encuentra deshabitado y desconociendo principios del derechos, por cuanto pretenden cobrar una penalidad de tres cánones para dar la terminación anticipada del contrato suplicada por situación de fuerza mayor.

III.- PRETENSIONES

El acápite demandatorio con apoyo del fundamento jurídico en aquel expuesto, se contrae a que por esta vía se amparen los derechos fundamentales y principios del derecho invocados como conculcados y como consecuencia, ordenar a los accionados que procedan a:

1.- Declarar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento No.663 a partir del día 30 de julio de 2020.

2.- Aceptar por parte de las arrendatarias la entrega del inmueble y el pago completo sin intereses del mes de junio, exonerando el pago del canon del mes de Julio, teniendo en cuenta además que la solicitud formal de acuerdo mutuo se radicó el pasado 1 de julio de 2020.

3.- Abstenerse y liberar a las arrendatarias del pago de cualquier penalidad y/o indemnización por el incumplimiento y/o la terminación anticipada del contrato, teniendo en cuenta que se derivó por situaciones de fuerza mayor por el Covid-19.

4.- Declarar a paz y salvo por todo concepto a las arrendatarias como quiera que su situación económica las ubica en un estado de indefensión poniendo en riesgo el mínimo vital de aquellas y sus familias.

5.- Y abstenerse de comunicar y/o siniestrar la póliza de cumplimiento adquirida con seguros mundial, que hace parte del contrato de arrendamiento No 663.

IV.- COMPETENCIA

Este Despacho es competente para conocer de la presente acción de tutela de acuerdo a los parámetros establecidos por el Decreto 2591 de 1991 en concordancia con el Decreto 1382 de 2000 y lo establecido en el Decreto 1983 de 2017, reglamentarios de la acción constitucional en estudio; amén del precedente jurisprudencial emanado de la H. Corte Constitucional sobre la materia¹.

V.- ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez asumido el conocimiento de la presente acción, mediante auto de fecha 30 de julio de 2020 se admitió, vinculándose a la actuación a MUNDIAL DE SEGUROS como al propietario del inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuestionado, este último por conducto de la inmobiliaria encartada, ordenándose así oficiar a los convocados para que se manifestaran sobre todos y cada uno de los hechos que dieron origen a la presente acción y ejercieran el derecho de defensa que les asiste, así como para que exteriorizaran lo correspondiente frente a lo pretendido con la acción formulada, quienes dentro del término concedido se manifestaron, de manera resumida, de la siguiente manera:

5.1- MUNDIAL DE SEGUROS.

Su apoderado judicial, argumento que no es parte del contrato de arrendamiento objeto de la acción de tutela y del que pretende la parte accionante terminar y hacer entrega del inmueble, anotando que tiene un seguro de arrendamiento que garantiza perjuicios derivados del incumplimiento de la arrendataria, los cuales están definidos en las condiciones generales del seguro encontrándose entre ellos el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Así mismo precisó, que es el Despacho quien ha de considerar las pretensiones de la tutela y que tales decisiones surten efecto entre las partes del contrato, por lo cual a lo que esta aseguradora concierne, cumplirá las suyas de acuerdo con lo establecido en el contrato de seguro dentro del cual no se halla facultada para condonar cánones de arrendamiento, argumentando en su defensa que no estar autorizada para terminar el contrato, recibir o entregar el inmueble, ni para imponer sanciones contractuales, siendo estas de competencia exclusiva de las partes del contrato.

5.2- NADA BOUANTUN DE ABIANTOUN y RONALD ABIANTOUN:

En su condición de propietarios del inmueble ubicado en la KR 16 No. 75-32 apto 308, responde la tutela para indicar que su condición no los convierte en vulneradores de los derechos fundamentales de la accionante y que entregaron el inmueble, a través de contrato de administración al GRUPO EMPRESARIAL OIKOS

¹ Véase entre otros, el Auto No.124 de 25 de Marzo de 2009 proferido por la mencionada corporación relacionado con la competencia en tutela que no es dable de confundirse con las reglas de reparto de esta clase de acciones.

S.A.S., siendo esta empresa la que mantiene el vínculo contractual con las accionantes, y por tanto las controversias y acciones judiciales y extrajudiciales derivadas del contrato de arrendamiento, deberán ser resueltas entre dichos extremos procesales y por tanto no están legitimados para modificar las condiciones del contrato y/o darlo por terminado, por lo cual las acciones extrajudiciales o judiciales que nazcan de cada contrato serán válidamente ejercitadas ante los Jueces por las partes obligadas en el contrato de arrendamiento por cuanto a ellos les incumbe lo relacionado al CONTRATO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIO y estando bajo una falta de interés jurídico en la causa específica.

Argumento en su defensa que no pueden accionar judicialmente frente a los arrendatarios y tampoco cambiar las condiciones del contrato de arrendamiento que suscribieron las accionantes con la empresa GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S. y a quien también le asiste un interés en el ejercicio de su actividad inmobiliaria, que la presente acción constitucional no debe prosperar por cuanto lo pretendido por las accionantes es sustituir al Juez Ordinario de Instancia, quien es el que debe conocer de las acciones derivadas del contrato de arrendamiento conforme a la ley; así mismo argumento que las situaciones acaecidas y de las cuales se valen las señoras SANDRA MILENA RAMÍREZ GUZMÁN y HORTENCIA COLLAZOS PERDOMO para justificar su estado de vulnerabilidad, son de carácter general y de los cuales no escapa ningún sector social o económico, dentro de los cuales también se encuentran las accionadas por un fenómeno adverso que se pregona como es la covid19 cuyos efectos de salud y devastadores económicos todos han sufrido y del que no escapa ningún sector social o económico.

Así mismo resaltan que el haber presentado solicitudes no significa que este agotado las acciones de negociación directa a través de una posible citación a un centro de conciliación para dirimir las diferencias contractuales o establecer opciones y facilidades de pago, sin que sea la acción de tutela el camino para imponer propuestas o condiciones de manera unilateral a cualquiera de las partes, saltando las acciones ordinarias previstas en la ley y, sin que por ello se desconozca el hecho notorio universal que afecta la humanidad y por el que deben acudir a medios legales para sortear las diferencias contractuales en contratos de arriendo y sin violentar derechos de ninguna de las partes ante lo incierto de la situación generada con la pandemia.

Esgrimen, que las accionantes deben recorrer los caminos legales en centros de conciliación o ante los jueces civiles de la jurisdicción ordinaria para conocer el proceso de restitución antes de intentar que un Juez Constitucional acceda a lo reclamado por presunta vulneración de derechos fundamentales y, -que el no pago de 2 meses de arrendamiento bajo ninguna premisa se puede considerar como una vulneración de su mínimo vital y menos a su dignidad, de suerte que en determinado caso los afectados serian los propietarios al no recibirlos, mas cuando de los mismos deviene su subsistencia, lo que deriva en que el Juez constitucional no podría emitir ninguna medida preventiva, cautelar o provisional para salvaguardar los presuntos derechos vulnerados.

Conforme a su postura defensiva y estar en desacuerdo con lo expresado por las accionantes por las demás razones que exponen y han de tenerse insertas en este

fallo, solicitan que no se de prosperidad de la acción, por cuanto no se han causado daños irremediables y son las instancias judiciales ordinarias, centros de conciliación, o las partes de mutuo acuerdo las encargadas de tomar las decisiones a que haya lugar para dar por terminado de manera anticipada el contrato de arrendamiento, y no un Juez Constitucional en detrimento de alguna de las partes por cuanto la tutela es para decisiones transitorias, preventivas y no definitivas como las solicitadas en las pretensiones de la tutela.

5.3- GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.

La inmobiliaria accionada se pronuncia a través de su representante legal para asuntos judiciales y administrativos, precisando ser mandataria de los propietarios del inmueble como arrendador dentro del contrato citado en la tutela, pasando luego a referirse frente a cada uno de los hechos en que se funda la acción de los que en su mayoría refiere que no le constan o no lo son y, cuyo acápite arguye, que los propietarios del inmueble dependen económicamente de los dineros recibidos por cánones de arrendamiento, los derechos de petición presentados se han contestado dentro de termino legal y que no les consta aspectos de carácter personal de las arrendatarias y/o de terceros, que en efecto las arrendatarias no han pagado al arrendador los cánones de junio y julio de 2020, toda vez que quien ha asumido el pago de los mismos ha sido la aseguradora en virtud de la póliza que ampara el referido contrato que señala cierto.

Ahora, en su defensa y bajo las exposiciones jurídicas y citas jurisprudenciales que realiza, alega la IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA POR SUBSIDIARIEDAD EN UN TEMA NETAMENTE CONTRACTUAL o para RESOLUCION DE CONFLICTOS CONTRACTUALES o ECONÓMICOS, REQUISITO DE INMEDIATEZ, INEXISTENCIA DE SITUACIÓN DE SUBORDINACIÓN O INDEFENSIÓN, AUSENCIA DE PERJUICIO IRREMIABLE NI AFECTACION AL MÍNIMO VITAL ATRIBUIBLE A LA PARTE ACCIONADA, por no ser procedente para discutir temas y conflictos del carácter referido.

Expone en suma para soportar su resguardo, que todo el debate y pretensiones de las accionantes se circunscriben a la terminación y/o disminución del canon de arrendamiento acordado en el contrato de arrendamiento sobre el predio ubicado en la KR 16 No. 75-32 APTO 308 de la ciudad de Bogotá, adicional a que no se reúne el requisito de inmediatez por cuanto desde el 5 de mayo de 2020, fecha en la que se les informó que los propietarios únicamente podrían aceptar una disminución del 30% del canon del mes de mayo de 2020, y la fecha de instaurar la presente acción, han transcurrido más de los 3 meses establecidos jurisprudencialmente para el amparo de derechos constitucionales, debiendo entonces el asunto ser dirimido ante la justicia ordinaria, más aun cuando al juez constitucional no le es dado modificar unilateralmente lo convenido contractualmente de manera voluntaria y en condiciones de igualdad entre las partes, no habiendo lugar a una supuesta violación al principio de buena fe contractual y donde se invoca las solidaridades en beneficio de un solo extremo como si las consecuencias del Covid-19 debieran ser asumidas o soportadas por una de las partes exclusivamente y cuando el contrato es obligatorio y vinculante para ambas.

Destaca que el contrato celebrado se presume válido y su invalidez solo puede ser decretada por un juez, así como su modificación solo puede ser acordada de consuno por las partes o por orden judicial pues aquel es ley para las partes (art.1602 del C.C.), esgrimió también, que el actuar de los propietarios y de esa sociedad se adecua a lo previsto en las leyes 1755 de 2015 y 820 de 2003, y en el contrato de arrendamiento suscrito, aclarando que no se están cobrando intereses por la mora en el pago, ni una cláusula penal que no esté contemplada en los acuerdos pactados entre las partes y porque efectivamente por el hecho imprevisto e imprevisible y ante decisiones gubernamentales (Decretos 579 y 797 de 2020), en su calidad de administradores inmobiliarios han dado cumplimiento del debido proceso.

Así mismo sostuvo que según el propio dicho de las accionantes, siguen laborando, sin que bajo ninguna perspectiva se pueda indicar administrador inmobiliario o el propietario le hayan vulnerado el derecho al mínimo vital de la accionante, precisando que el hecho de solicitar que se honren obligaciones contractuales no pueden hacerla presumir, más aún cuando no se está limitando el uso y goce del inmueble.

Exterioriza para hacer referenciación de los supuestos derechos amenazados o vulnerados que, frente a los derechos a la dignidad humana, igualdad y los principios de solidaridad y buena fe contractual, estos se deben predicar para ambas partes del contrato, no se han realizado tratos degradantes y se ha ceñido su actuar a las facultades otorgadas y al ser las obligaciones reclamadas derivadas de un contrato bilateral, consensual, celebrado con el mutuo disenso de las partes, ninguna de las partes puede presumirse superior a la otra y, que aun cuando no es clara la presunta violación al debido proceso, las actuaciones tanto de los propietarios como de este Grupo Empresaria, revisten de legalidad y cumplen los presupuestos constitucionales y el simple hecho de solicitar a las accionantes honren sus obligaciones contractuales, no implica que se esté vulnerando su mínimo vital y en cambio sí afectaría del de los propietarios.

Con los abundantes argumentos que refiere y bajo los cuales señala oponerse a todas y cada una de las pretensiones de la tutela, peticiona esta sociedad que junto con las documentales que arrima como pruebas, se declare improcedente la acción de tutela y se niegue lo con ella se pretensiona.

VI.- PROBLEMA JURÍDICO

El Despacho se contrae a resolver si por vía tutelar es procedente ordenar a la empresa accionada aceptar las fórmulas para modificar o terminar el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre accionantes y accionados en garantía de los derechos fundamentales invocados en la acción de tutela formulada como conculcados o amenazados y por razones de fuerza mayor soportadas en las consecuencias surgidas con ocasión de la pandemia producida por el virus Covid-19, y como consecuencia de ello establecer además, si es dable o no acceder a emitir las ordenes que se invocan en la acción enfilada.

VII.- CONSIDERACIONES

7.1.- DE LA ACCIÓN DE TUTELA

Sobre el particular, es preciso señalar que la acción de tutela se encuentra concebida como un mecanismo ágil y sumario para la protección judicial de los derechos fundamentales (CP art. 86), la cual sólo está llamada a proceder cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, analizado tanto desde la perspectiva formal de su existencia, como desde la órbita material de su idoneidad y celeridad para brindar un amparo efectivo, pues se entiende que por regla general, todos los jueces de la República están investidos de autoridad para asegurar su protección. Este mandato ha sido identificado por la jurisprudencia como el principio de subsidiaridad, cuyo propósito es el de preservar el reparto de competencias atribuido por la Constitución y la ley a las diferentes autoridades judiciales, en desarrollo de los principios de autonomía e independencia de la actividad judicial.

Precisamente, a nivel normativo, el artículo 86 Superior establece que, *“esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial”*. De igual forma, el Decreto 2591 de 1991, *“por el cual se reglamenta la acción de tutela”*, dispone en el artículo 6º que la misma no procederá *“cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales”*. Esto significa que, como mandato general, la acción de tutela no es procedente cuando quien la interpone cuenta con otra vía de defensa judicial para ventilar el asunto y lograr su protección.

7.2. DE LA ACCIÓN DE TUTELA CONTRA PARTICULARES

Jurisprudencialmente recordemos, que frente a acciones de tutelas contra particulares, se ha pregonado por nuestro Máximo Tribunal en la Jurisdicción Constitucional, su procedencia excepcional, al indicar: *“La procedencia de la acción de tutela en contra de particulares fue dispuesta en el inciso final del artículo 86 de la Constitución, de acuerdo con el cual “La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”. La ley a la que se refiere el enunciado es el Decreto 2591 de 1991, que en el artículo 42 enumera nueve modalidades de la acción de tutela contra particulares. También son aplicables en este caso, los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015 Estatutaria sobre derecho de petición, que establecen los casos de procedencia del derecho de petición ante particulares, y por extensión, la procedencia de la acción de tutela en aquellos eventos en los que los particulares requeridos incurran en la violación del derecho de petición, resultando necesario acudir a la jurisdicción constitucional de tutela. La ley estatutaria no prevé un mecanismo administrativo o judicial que pueda o deba ser agotado, por aquellos peticionarios a los que un particular les ha negado la entrega de información o de documentos alegando la reserva de los mismos. Dentro de esta comprensión, y ante la inexistencia de otro medio de defensa, procede el ejercicio de la acción de tutela.”*² (subraya fuera de texto original).

Bajo el anterior contexto y, pudiéndose establecer que la tutela invocada y que llama la atención de esta sede judicial, va dirigida contra un particular; además es importante también indicar que la jurisprudencia Constitucional acorde con lo previsto en los artículos 1º, 5, 6, 8, 10 y 42 del Decreto 2591 de 1991, ha sostenido que los requisitos formales de su procedencia y así ha enseñado que son: (i)

² Sentencia T-487 de 2017, Mag. P. Dr. Alberto Rojas Ríos

legitimación en la causa por activa; (ii) legitimación en la causa por pasiva; (iii) inmediatez; y, (iv) subsidiariedad³.

7.3.- SUBSIDIARIEDAD EN MATERIA CONTRACTUAL Y ASUNTOS ECONÓMICOS

La máxima Corporación de la jurisdicción Constitucional a lo largo de su jurisprudencia, ha dejado en claro que:

“En cuanto, a la procedencia de la acción de tutela para desatar controversias de tipo contractual, esta Corporación se ha pronunciado en numerosas oportunidades en torno a la improcedencia de la acción de tutela para debatir asuntos de naturaleza contractual, considerando que, el amparo por vía de tutela es excepcional, por tratarse de controversias que se derivan de acuerdos privados celebrados por las partes, que, en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular.

Tal postura puede remontarse a la sentencia T-594 de 1992. En esa oportunidad sostuvo la Corte Constitucional que “las diferencias surgidas entre las partes con ocasión o por causa de un contrato no constituyen materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por vía de tutela ya que, por definición, ella está excluida en tales casos, toda vez que quien se considere vulnerado o amenazado en sus derechos goza de otro medio judicial para su defensa: el aplicable al contrato respectivo según su naturaleza y de conformidad con las reglas de competencia establecidas por la ley”.

*En sentencia T-587 de 2003 sostuvo esta Corporación que: “(...) El hecho de que la Constitución permee las normas inferiores del ordenamiento jurídico, entre ellas los contratos, a través de la dimensión objetiva de los derechos fundamentales, no implica que dentro de todo contrato esté inmersa una discusión de rango iusfundamental que deba ser conocida por el juez de tutela. Para el conocimiento de controversias de tipo contractual se debe acudir al juez ordinario quien, por supuesto, debe iluminar su labor en la materia en la cual es especializado con la norma constitucional. (...) Considera la Corte 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 (...)”.*⁴

En ese mismo sentido ha previsto que:

*“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. De esta manera, se ha entendido que el presente mecanismo es improcedente para dirimir conflictos de naturaleza económica 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, 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. 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”*⁵

³ Sentencias T-054 de 2018 (M. P.: Alberto Rojas Ríos), T-244 de 2017 (M. P.: José Antonio Cepeda Amarís), T-553 de 2017 (M. P.: Diana Fajardo Rivera), T-291 de 2016 (M. P.: Alberto Rojas Ríos) entre otras que pueden ser consultadas.

⁴ Sentencia T-900 de 2014

⁵ Sentencia T-903 de 2014

Como conclusión podemos decir que, en principio, cuando el debate a darse recaiga sobre el reconocimiento de derechos de índole legal y no estrictamente constitucional, la discusión debe darse ante las instancias previstas para tal fin en cada una de las jurisdicciones, según sea el caso, salvo que el no reconocimiento de la garantía de rango legal y/o contractual vulnere o amenace un derecho de carácter fundamental, única circunstancia que habilitaría la intervención del juez de tutela así sea de manera transitoria.

7.4.- DEL MÍNIMO VITAL

Frente al derecho al *mínimo vital*, la jurisprudencia lo ha definido como aquella parte del ingreso del trabajador destinado a solventar sus necesidades básicas y del núcleo familiar dependiente, tales como alimentación, vivienda, salud, educación, recreación, servicios públicos domiciliarios, entre otras prerrogativas que se encuentran previstas expresamente en la Constitución Nacional y que además, posibilitan el mantenimiento de la dignidad del individuo como principio fundante del ordenamiento jurídico constitucional.

Como se observa, es un presupuesto básico para el efectivo goce y ejercicio de la totalidad de los derechos fundamentales y, ello, explica el por qué la H. Corte Constitucional le ha prodigado tanta atención a esta garantía constitucional, bajo el entendimiento que *"el pago oportuno y completo de un salario garantiza el goce de lo que se ha denominado el mínimo vital, considerado éste como aquellos recursos absolutamente imprescindibles para solucionar y satisfacer no solamente las necesidades primarias de alimentación y vestuario, sino aquellas relacionadas con la salud, educación, vivienda, seguridad social y medio ambiente, factores insustituibles para la preservación de calidad de vida"*⁶.

Ahora bien, cuando se alega como perjuicio irremediable la afectación del derecho al mínimo vital, la doctrina constitucional ha precisado una serie de *"hipótesis fácticas mínimas"* que deben cumplirse para que el juez constitucional reconozca la vulneración del mínimo vital, como consecuencia del no pago oportuno de los salarios devengados por el trabajador. Tales presupuestos son, en resumen, las hipótesis fácticas mínimas que deben cumplirse para que puedan tutelarse el derecho fundamental al mínimo vital mediante la orden de pago oportuno del salario debido son las siguientes:

(1) Que exista un incumplimiento salarial (2) que afecte el mínimo vital del trabajador, lo cual (3) se presume si el incumplimiento es prolongado o indefinido, salvo que (4) no se haya extendido por más de dos (2) meses excepción hecha de la remuneración equivalente a un salario mínimo, o (5) el demandado o el juez demuestren que la persona posee otros ingresos o recursos con los cuales puede atender sus necesidades primarias vitales y las de su familia, (6) sin que argumentos económicos, presupuestales o financieros puedan justificar el incumplimiento salarial.

VIII.- CASO CONCRETO

En el asunto objeto de estudio, se establece que las accionantes a través de su apoderada judicial, pretenden mediante la presente acción, en resumen, que los

⁶ Sentencia T-157 de 2014

accionados declararen la terminación anticipada del contrato de arrendamiento No. 663 que suscribieron por un año contado a partir del 1 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2020, y lo sea a partir del día 30 de julio de 2020 con la consecuente entrega del inmueble, exonerándolas del pago de cánones de arrendamiento que adeudan como de penalidades y/o indemnización por el incumplimiento y/o la terminación anticipada del contrato, argumentando las situaciones particulares devenidas del caso de fuerza mayor generadas por la pandemia ocasionada por el virus Covid-19 y el estado de Emergencia declarado por el Gobierno Nacional y, ante su imposibilidad de cumplir con lo allí acordado por las circunstancias económicas que esgrimen afrontan y en la medida que sus hijos para quienes lo requirieron ya no lo habitan por las situaciones de aislamiento y demás que exponen en la acción formulada.

Para hacer el análisis de la situación expuesta y dejada a consideración del Juez de Tutela, teniendo en cuenta lo expuesto tanto por la togada accionante como lo manifestado en ejercicio del derecho de contradicción y defensa por los accionados, además de hacer valoración al acervo probatorio recaudado en el trámite y sin dejar de lado lo expresado por la aseguradora vinculada, tenemos que frente a tales pedimentos, el GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S. sostuvo que en efecto celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con las señoras SANDRA MILENA RAMÍREZ GUZMÁN, y HORTENCIA COLLAZOS PERDOMO, en su calidad de mandataria en un contrato de administración inmobiliaria que suscribió con los propietarios del inmueble objeto de aquel, obrando estas como arrendatarias y el cómo arrendador, el cual a la fecha se encuentra vigente, habiendo la aseguradora sufragado los cánones de arrendamiento de los meses de junio y julio de 2020.

Ante la situación fáctica planteada, prontamente, y sin que se estime necesario ahondar en exposiciones acerca de las condiciones socioeconómicas en que se encuentran las accionantes y en particular el estado de salud que dice ostentar una de ellas o su condición de madre cabeza de hogar y lo cual aquí no es objeto de discusión menos de duda alguna, máxime cuando ninguno de los convocados la refutó y porque ello se tiene en cuenta con la sola aseveración que realizan con la sola presentación de la tutela y, se entiende que es bajo la gravedad de juramento, se puede colegir que muy a pesar de comprender las circunstancias especiales que afectan su economía sin duda y que no es ajena a la difícil situación por la que atraviesan muchos conciudadanos con ocasión de la coyuntura que ha suscitado la pandemia a nivel mundial generada por el virus Covid-19 (a tono nivel, como el de la salud, económico, social y que ha obligado adoptar medidas de preparación, contención, mitigación y supresión), no es dable acoger su posición ante el fracaso de los intentos que hizo acudiendo a derechos de petición para solventar las diferencias o buscar unas prerrogativas especiales en su desarrollo como la disminución del canon, menos aún puede pretermitirse que sea la vía de la tutela la llamada a finiquitar el contrato en comento sin consecuencia jurídica alguna.

Lo anterior, porque si bien es cierto y es dable apreciar, que las accionantes muestran preocupación ante lo que deben afrontar por las complicaciones suscitadas por la emergencia generada por el Virus Covid-19 y que son de aforo personal, no puede salir avante la acción de tutela para acceder a lo pretendido con

la misma, en virtud a que el debate sobre una posible terminación unilateral del contrato de arrendamiento y la posible exoneración de pago de cánones, intereses y sanciones o reformulación de modificaciones en su clausulado en lo que atañe a aspectos en particular el valor de los cánones de arrendamiento, a todas luces no es procedente darla por esta vía constitucional, al ser una controversia de índole netamente legal derivada de un acuerdo de voluntades, en donde se hace necesario que se agoten los medios legales y ordinarios establecidos por el legislador para dirimirlos y de los que se resalta es conocedora la apoderada judicial que aquí las representa, de quien ha de decirse ciertamente enruta su defensa por mecanismo expedito último bajo un llamado a protección de derechos de rango iusfundamental y a petitionar un miramiento de principios bajo razones de fuerza mayor, cuando el centro del asunto emerge de un contrato que la misma reconoce y donde a ambas partes ha de respetárseles los derechos legales que les asiste acorde con lo que allí estipularon, máxime cuando a todos los sectores del país les ha generado consecuencias esa misma razón de la que hace apego.

En este orden de ideas, en efecto dado el principio de subsidiariedad del que se reviste esta clase de acciones, es ante un conciliador o de ser el caso frente a un Juez de la Republica en el procedimiento establecido por el legislador para analizar las relaciones o contratos surgidos entre particulares y con leyes especiales que rigen los contratos de arrendamiento, y con la recolección de un caudal probatorio abundante y el agotamiento de todas las etapas propias de un juicio, se logre establecer si es dable o no acceder a lo por ella solicitado.

Colofón de lo anterior, para esta sede de tutela no se cumplen los elementos facticos para que dé lugar a otorgar el amparo a los derechos fundamentales invocados por las accionantes de manea excepcional o transitoria, como se observa de lo referido en la parte dogmática de esta providencia, la procedencia de la acción de tutela depende de la observancia estricta del principio de subsidiariedad y los eventos en que es viable en tratándose de acciones como la aquí analizada, en la medida en que la regla general que rige la administración de justicia es que los conflictos de naturaleza contractual entre particulares o entre personas y el Estado deben resolverse a través de los canales ordinarios y a partir de los procedimientos comunes, toda vez que no le es permitido al Juez Constitucional entrar a disolver un acuerdo de voluntades legalmente constituido, y menos aún, ir en declive de los derechos allí consagrados en beneficio de cualquiera de las dos partes.

Así pues, tenemos que no se reúnen a cabalidad los postulados pregonados por la H. Corte Constitucional en su diversa jurisprudencia y en particular la indicada para eventos como el estudiado, porque en efecto al no percibirse en el estudio que atañe a la prestación de un servicio público o a una relación de subordinación e indefensión ni advertir la existencia de un inminente perjuicio irremediable, este último que si bien se alega por la togada actora, lo que se deduce es que traslada el temor de sus mandantes, esto es, a que sus pupilas sean requeridas para que se allanen a sus obligaciones contractuales o reportadas en centrales de riesgo, lo cual no ha acontecido, más aun si consideramos que la aseguradora ya ha asumido el pago de los dineros concepto de cánones de arrendamiento adeudados.

Adicional de lo anterior, es menester indicar que las dificultades por las que se

dice se encuentran atravesando, no es particular de ellas, si no que hoy día la padecen muchas personas (naturales y jurídicas) en nuestro país dada la crisis suscitada y que es de público conocimiento, amén de que según el dicho de la encartada, de dichos valores también depende la subsistencia de los dueños del predio dado en arrendamiento y, que aun cuando en efecto el extremo accionado puede sopesar su interés económico frente a sus accionantes o reevaluar formulas amigables para solucionar la situación dejada a conocimiento de esta sede de tutela, lo irrefutable es que no es esta la vía llamada a obligarle, porque se itera en el contrato ambos extremos (arrendatarios y arrendador) tienen derechos y obligaciones que deben respetarse mutuamente y que cualquier divergencia en su clausulado el llamado a dirimirla o inclusive a terminar el vínculo contractual que es lo que se deduce interesa a la parte accionante, es el Juez ordinario, por medio de los mecanismos legales y que por ende deben agotarse por ser el medio idóneo para ello.

En ese mismo sentido, tampoco se puede establecer una afectación a su mínimo vital, pues de su propio dicho se extrae que en la actualidad se encuentran desempeñando labores de las cuales devengan dineros con los cuales pueden asegurar su subsistencia o cubrir necesidades básicas, sin que se pueda extraer de todo lo actuado una retención de capital y/o coerción por parte de los accionados para el pago de los dineros adeudados menos aún endilgarles responsabilidades por factores ajenos a ellos y que les impidan disponer de los mismo para suplir sus necesidades básicas o limitantes para obtenerlos, esto es, lo que palpable converge es posible incumplimiento de acreencias u obligaciones adquiridas y sin que sea la sede de tutela la establecida para solventarlas.

En ese orden de ideas, evidencia esta juzgadora que las accionantes no han acudido siquiera a un centro de conciliación registrado para intentar zanjar sus diferencias con los encartados o amigablemente terminar el contrato que se comprende exponen no pueden soportar económicamente y lograr así un acuerdo que las beneficie pero sin pasar por alto los derechos de a la otra parte puede asistirle igualmente, como tampoco han acudido al medio ordinario para lograrlo, aun cuando este es el mecanismo idóneo y eficaz para lograr la protección de sus derechos legales, de tal forma que se estudien las pretensiones pedidas por las tutelantes, máxime cuando en la actualidad la justicia ordinaria se mueve bajo los apremios de la oralidad y por motivos de la contingencia prenombrada atiende asuntos virtualmente, por tanto, no se estima el caso de carácter impostergable como para que de forma extraordinaria el Juez de Tutela se abroge decidir el asunto que se halla establecido debe ser ventilado ante la justicia ordinaria.

Bajo los anteriores términos debemos tener en cuenta que al Juez Constitucional a través de la acción de tutela no le es dado invadir campos ajenos de controversias contractuales y legales que ha de ser ventiladas ante el Juez Natural y por medios judiciales ordinarios instituidos para ello, además de llegar a otorgar derechos en inclinación de un extremo del contrato y ante las defensas que aquí plantearon los arrendadores, a quienes no es dable desconocerles que les asisten unos provechos protegidos legalmente y que no pueden ser desconocidos sin que se agote y culmine el medio ordinario establecido para aclarar por completo las circunstancias o razones de un posible incumplimiento contractual.

Colofón de lo planteado en líneas precedentes, esta judicatura sin más consideraciones jurídicas y siendo abundantes las proyectadas, procederá a adoptar la siguiente,

IX.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres (43) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR en virtud de la REGLA GENERAL DE IMPROCEDENCIA y debido al carácter SUBSIDIARIO del que se halla revestida la acción de tutela, el amparo constitucional formulado por la gestora judicial de las ciudadanas SANDRA MILENA RAMÍREZ GUZMÁN y HORTENCIA COLLAZOS PERDOMO, conforme a los considerandos expuestos en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: NOTIFICAR esta decisión a los intervinientes en la forma más expedita, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del decreto 2591/91.

TERCERO: INDICAR a los extremos de la acción, que contra la presente providencia procede el recurso de impugnación ante el Superior, en los términos previstos en el artículo 31 ibídem.

CUARTO: REMITIR por Secretaría en su oportunidad el expediente a la H. Corte Constitucional, a efectos de su eventual revisión, y, en el evento en que no sea impugnado este fallo (Arts.32 y 33 ejusdem).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA
JUEZ

RB

Firmado Por:

RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 061 CIVIL MUNICIPAL DE 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: **13b78818433c10cb3d4d7fa981ba8180b8081bac8e94d7624939b99732a42286**
Documento generado en 11/08/2020 11:18:57 a.m.