



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., veintiséis (26) de agosto de dos mil veinte (2020)

Ref. Acción de tutela No. 2020-00405-00

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponde frente a la acción de tutela incoada por Carlos Humberto Ayala Guerrero contra V y V Inmobiliaria S.A.S y Afianzadora Nacional S.A., por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales al mínimo vital, debido proceso e igualdad.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos fácticos

El accionante, adujo en síntesis, que celebró un contrato de arrendamiento comercial con la inmobiliaria convocada respecto de un local que hace parte del Centro Comercial Capri Express, “*con uso exclusivo para Sala de Belleza*”. Y pese a la situación sanitaria que vive el país, la inmobiliaria mencionada lo reportó a Afianzadora por la mora en el no pago del mes de marzo. Adicionó, que en el siguiente mes se puso al día, no obstante, lo requirieron para satisfacer los siguientes meses siguientes –*abril, mayo y junio*-, incluso sin que se terminara abril.

Como no fue posible continuar con la prestación del servicio, pues no “*tenía el equilibrio económico*”, envió un correo a Afiansa el pasado 30 de abril, adjuntando una carta de entrega del inmueble como la propuesta de pago de las sumas debidas. Agregó, que tuvo conversaciones con un funcionario de la inmobiliaria, quien mencionó que Afiansa nunca les comunicó la propuesta de pago y la carta señalada, de tal forma que procedió a remitirle la información directamente.

Pese a varios intentos de comunicación, no respondieron, por lo que tuvo que nombrar una abogada, quien nuevamente puso de presente a la inmobiliaria los hechos que sustentaban su solicitud de entrega, amén de señalar que había una persona interesada en tomar el local comercial, a lo que la persona jurídica contestó que no habría problema, incluso, el pasado 4 de junio, el interesado remitió correo a la inmobiliaria manifestando su interés en tomarlo.

Pese a los trámites adelantados, el 18 de junio, Afiansa le comunicó que seguía en mora y más adelante, que lo reportaría en las centrales de riesgo. Con posterioridad y a propósito del cruce de información, el 6 de julio remitió las llaves del local a V y V Inmobiliaria, mas fueron devueltas. Finalmente, el 31 de julio siguiente, Afiansa por intermedio de uno de sus funcionarios, solicitó indicar cómo iba a pagar el canon de arrendamiento, “*los meses que se otorgó el 50% de descuento, teniendo en cuenta que fue aprobado desde el 10 de junio...*”, a lo que indicó, que fueron varios meses tratando de finiquitar el contrato, siento imposible avanzar por culpa de terceros, es más, reiterando el descuento aprobado de mayo y junio más el pago de los recibos y la administración, resaltando que el inmueble ya había sido desocupado y el interesado en el local por la demora no lo tomó.

2. Pretensiones

Solicitó, en consecuencia, amparar el derecho fundamental en mención y ordenar a las convocadas a recibir el local en cuestión, toda vez que desde abril 30 de 2020 se les envió la propuesta de pago y la carta de entrega.

3. Trámite procesal

La acción de tutela se admitió mediante proveído de 12 de agosto de la presente anualidad y se ordenó correr traslado para que dieran contestación a cada uno de los hechos en que se fundamentó la súplica constitucional, amén de vincular al centro comercial donde se ubica el predio comercial.

El último señalado, precisó que no está legitimado en la causa por pasiva, pues se trata de un reclamo entre un inquilino y un arrendador, y éste no funge en ninguna calidad.

Por su parte, Afianzadora Nacional S.A., tras pronunciarse sobre los hechos, señaló que no se demostró la vulneración endilgada, pues la terminación del contrato de arrendamiento y los pagos de las obligaciones derivadas del mismo deben discutirse ante la jurisdicción civil.

Por otro lado, indicó que no ha incumplido con sus obligaciones puesto que ha respondido las solicitudes de negociación, además, la inmobiliaria dio al accionante opciones de pago de los cánones de arrendamiento acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto 579 de 2020.

En punto al mínimo vital, sostuvo que tampoco está de acuerdo con lo argüido, puesto que se cobran sumas causadas a propósito del vínculo contractual, incluso, se le han concedido descuentos, mas con efectos fallidos.

A tu turno, la inmobiliaria tras adoptar igual proceder que la anterior entidad, esto es, contestar los hechos, concluyó que la acción constitucional resulta improcedente en la medida que no se advierte violación de algún derecho fundamental. A su juicio, hay un incumplimiento en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento y los pagos derivados de aquél, tema que le compete a la jurisdicción ordinaria, amén que el arrendatario pretende la terminación unilateral y anticipada, pues ya que desocupó el inmueble *-antes del 31 de julio de 2020-*.

En punto al debido proceso, indicó que todas las comunicaciones fueron direccionadas conforme el protocolo establecido en el contrato de arrendamiento, incluso, el trámite de Afiansa se encuentra conforme a lo contratado, pues aquella debe recuperar la cartera vencida. Sostuvo que aunque comprende la situación del actor, lo cierto es que no puede sustraerse de sus obligaciones, pues los propietarios también se han visto afectados con la emergencia sanitaria, por lo que pueden negarse a recibir el inmueble, cuando a su juicio existen obligaciones pendientes a cargo del arrendatario, caso en el que se siguen causando los cánones de arrendamiento.

De cara al derecho de igualdad, advirtió que en materia de relaciones privadas cada caso es particular, máxime si el propietario no está obligado a conceder los beneficios que solicita el arrendatario. Así las cosas, teniendo en cuenta que entre las partes no se llegó a un acuerdo y que aquél decidió terminar el contrato por mutuo acuerdo, sin que avisara con la anticipación indicada en la ley, deberá pagar la indemnización establecida.

Por último, sostuvo que el accionante a la hora de ahora funge como cotizante en la EPS Famisanar, además, informó a Afiansa que era empleado.

II. CONSIDERACIONES

1. Expuesto lo anterior se advierte que esta sede es competente para decidir la presente acción de tutela, conforme a lo previsto en el artículo el artículo 2.2.3.1.2.1. del Decreto 1069 de 2015, en virtud del cual se expidió el *“decreto único reglamentario del sector justicia y del derecho”*.

2. La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política como un mecanismo para la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas, cuando los mismos resulten vulnerados por la acción u omisión de las autoridades o de un particular, que preste *“un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado subordinación o indefensión”*, y no cuente con otro mecanismo judicial para su salvaguarda.

Por esta razón, la finalidad última de esta acción constitucional es lograr que el Estado, a través de un pronunciamiento judicial, restablezca el derecho fundamental conculcado o impida que se configure la amenaza que sobre él se cierne.

3. De otro lado, es importante resaltar que la Jurisprudencia ha sido reiterativa en cuanto al carácter residual de la acción de tutela la cual no está consagrada para revisar las decisiones adoptadas por otras autoridades en el marco de sus competencias, puesto que el derecho de amparo no fue implementado como un recurso final –y ni siquiera como uno adicional- al que puedan acudir las partes para cuestionar las determinaciones proferidas por aquellas en el cumplimiento de sus funciones. De allí que la Constitución Política le reconozca una naturaleza subsidiaria (art. 86), y que la jurisprudencia patria,

consecuente con esa característica, predique que dicho mecanismo “no es en manera alguna un nuevo arbitro procesal, de jerarquía extraordinaria, ni de preferente escogencia por quien lo invoque, sin que pueda tampoco ser convertida en un instrumento paralelo a las vías ordinarias fijadas en la ley” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil; Sent. feb. 1º de 1993. Exp. 422).

En este sentido, el juez de tutela debe observar con estrictez cada caso concreto y determinar la existencia o no de otro medio idóneo para proteger de manera eficiente los derechos amenazados; no obstante, será procedente de manera transitoria ante la existencia de un perjuicio irremediable. Al respecto, de conformidad con lo previsto en el Artículo 8º del Decreto 2591 de 1991, según el cual, la acción de tutela será procedente como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable el Alto Tribunal, precisó:

“En primer lugar, el perjuicio debe ser inminente o próximo a suceder. Este exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos fácticos que así lo demuestren, tomando en cuenta, además, la causa del daño. En segundo lugar, el perjuicio ha de ser grave, es decir, que suponga un detrimento sobre un bien altamente significativo para la persona (moral o material), pero que sea susceptible de determinación jurídica. En tercer lugar, deben requerirse medidas urgentes para superar el daño, entendidas éstas desde una doble perspectiva: como una respuesta adecuada frente a la inminencia del perjuicio, y como respuesta que armonice con las particularidades del caso. Por último, las medidas de protección deben ser impostergables, esto es, que respondan a criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable” (C. Const. Sent. T-1316/2001).

Es decir, no puede el juez de tutela impartir trámite a una acción de tutela sin que realmente concurra la necesidad de evitar un perjuicio irremediable que cumpla con los anteriores presupuestos los cuales deben trascender la mera expectativa, excluyéndose aquellas situaciones cuya ocurrencia sea lejana o siquiera mediata, además de esperarse, de acuerdo con el curso normal de los eventos, que de no haber intervención del juez de tutela el evento lesivo de derechos muy seguramente ocurrirá¹.

4. Bajo los anteriores derroteros, en el caso objeto de estudio de entrada advierte el Despacho que la acción constitucional emprendida resulta improcedente por ausencia del cumplimiento del requisito de subsidiariedad que haga viable su estudio de fondo, además, no existe al interior del asunto elemento de convicción alguno que acredite la configuración de un perjuicio irremediable.

En efecto, no es posible acceder al amparo deprecado en razón a que el aquí accionante cuenta con los mecanismos ordinarios puestos a su disposición para debatir ante el juez natural las circunstancias que alega en la tutela, pues analizar las actuaciones surtidas con relación a un contrato de arrendamiento y determinar si hay lugar a la restitución del bien inmueble, constituye una controversia de carácter netamente legal que debe ser tramitada ante la Jurisdicción Ordinaria en su especialidad Civil, mediante las acciones previstas para ello por el legislador, siendo obligación del extremo actor acudir a esta vía, sobre el punto la Corte Constitucional en Sentencia T-903 de 2014 expresó:

*“...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.”* (Énfasis fuera de texto)

Aunado a lo anterior, una vez examinado el informativo se observa que al interior del asunto no obra prueba alguna que permita acreditar en debida forma la configuración de un perjuicio irremediable en su condición de inminencia, urgencia, gravedad, e impostergabilidad, pues en el escrito contentivo de la acción la convocante se limitó a mencionar el agravio, que en su sentir se le causa por el proceder de las entidades

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-225 de 1993. M. P. Vladimiro Naranjo Mesa y T-840 de 2014 M.P. María Victoria Calle Correa.

accionadas, sin allegar los elementos necesarios para demostrar que se encuentre en una situación económica precaria de tal magnitud que resulte afectado su mínimo vital, sin que los documentos allegados al trámite basten para alcanzar el fin perseguido, pues si bien la tutela por su naturaleza posee un carácter informal, ello no implica que se exima al promotor de la misma de acreditar al menos de manera sumaria la vulneración de sus derechos fundamentales, amén que conforme a la documental aportada por la inmobiliaria el accionante al 13 de agosto de 2020, tenía la calidad de cotizante al régimen contributivo en salud, de suerte que cuenta con otros ingresos para atender sus necesidades.

Así las cosas, concurre de forma clara la causal de improcedencia consagrada en el artículo 6° numeral 1° del Decreto 2591 de 1991, relacionada con la existencia de otra vía o recurso judicial, motivo por el cual queda neutralizada la intervención del Juez de tutela, precisamente porque este instrumento, es de orden subsidiario y residual, sólo opera ante la ausencia en el ordenamiento jurídico de otro mecanismo de defensa.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo de los derechos fundamentales invocados por Carlos Humberto Ayala Guerrero contra V y V Inmobiliaria S.A.S y Afianzadora Nacional S.A., de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DESVINCULAR a las demás convocadas.

TERCERO: Notifíquese esta providencia a las partes por el medio más expedito conforme prevé el artículo 30 del decreto 2591 de 1991.

CUARTO: Si el presente proveído no es impugnado, remítase el presente expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y Cúmplase,



GINA ALEJANDRA PECHA GARZÓN
JUEZ