

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



Bogotá D.C., tres (3) de julio de dos mil veinte (2020)

Radicado: 11001400303220200030400
Asunto: Acción de tutela
Accionante: Alba Lucía Ceballos Restrepo
Accionadas: Bivalo Inmobiliaria S.A.S.
Decisión: Niega (mínimo vital, salud y familia)

Se procede a resolver la acción de tutela de la referencia, trámite al que fueron vinculados el Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá, Jorge Hernando Zamudio Torres, María Cristina Torres Arias, Sonia Barón Pacheco e Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A.

ANTECEDENTES

Alba Lucía Ceballos Restrepo, en nombre propio, deprecó la protección de sus derechos fundamentales al mínimo vital, salud y a la familia, presuntamente vulnerados por Bivalo Inmobiliaria S.A.S., debido a la respuesta evasiva de esta última frente a la solicitud de entrega del inmueble arrendado y la propuesta de pago presentada.

En consecuencia, solicitó ordenar a la entidad accionada (i) recibir de manera inmediata el local comercial arrendado, (ii) que se abstenga de cobrar los cánones de arrendamientos de abril y mayo, de los servicios públicos y de la cláusula penal y (iii) aceptar el acuerdo de pago presentado el 29 de mayo de 2020.

Relató que suscribió junto con Jorge Hernando Zamudio Torres, María Cristina Torres Arias y Sonia Barón Pacheco, un contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle 75 N.º 15A-36 con la sociedad Bivalo Inmobiliaria S.A.S. Que la suscripción se dio cuando mantenía relación sentimental con el señor Jorge Hernando Zamudio Torres y podía brindarle respaldo ya que era socia de una empresa de asesorías en cuentas médicas, pero tal corporación se liquidó y le generó obligaciones a tal punto que se vio obligada a iniciar un proceso de insolvencia de persona natural que se adelanta en el Juzgado 22 Civil Municipal.

Señaló que la relación con el señor Zamudio se terminó en enero del presente año y notificó en febrero a la inmobiliaria la finalización del contrato. Además, con ocasión de la pandemia, la situación se agravó ya que en el local funciona un bar que es administrado por el señor Zamudio, el cual dejó de

funcionar por la cuarentena decretada y, por ende, aquel no ha percibido los ingresos para pagar el arrendamiento y los servicios públicos.

Agregó que el 18 de mayo de 2020 elevó petición encaminada a realizar la entrega del local ante la incapacidad económica, pues se estaba perjudicando el mínimo vital, máxime que es madre de un menor de dos años, se encuentra en proceso de insolvencia y el salario que devenga es lo que le sirve para cubrir sus gastos y los de su hijo. Sin embargo, la aseguradora El Libertador le notificó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Adujo que con posterioridad, a través de apoderado judicial, presentó nuevamente formula de arreglo a la inmobiliaria, la cual fue reiterada el 4 y 5 de junio de los corrientes por la falta de respuesta concreta; que “prestó a intereses” el valor de \$1.100.000 para pagar los servicios públicos; y que el 8 de junio siguiente, la inmobiliaria comunicó que iba a cobrar la cuarta parte de la cláusula penal, lo adeudado, los días transcurridos de junio y los servicios públicos hasta la fecha de entrega del local, razón por la que el apoderado insistió en la entrega formal para evitar la generación de nuevos cánones, situación que “quiere evadir” la inmobiliaria.

El **Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá** refirió que conoce del proceso de insolvencia de persona natural no comerciante Alba Lucía Ceballos Restrepo con numero consecutivo 2019-953, que se encuentra a la espera de posesión del liquidador conforme a la suspensión de términos dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura. También solicitó su desvinculación al no configurarse vía de hecho ni afectarse derecho constitucional alguno de la accionante, pues el trámite señalado se ha surtido con estricto apego al ordenamiento jurídico vigente.

Bivalo Inmobiliaria S.A.S., a través de su representante legal, solicitó ponderar los derechos del arrendatario junto con los que también le asisten al propietario del inmueble, quien obtiene su sustento y el de su familia de los cánones de arrendamiento, y a la luz de los decretos expedidos por el gobierno nacional.

Sustentó en lo medular, que la accionante firmó el contrato en calidad de arrendataria; que a pesar de la solicitud de terminación del contrato hecha en febrero pasado, el contrato ya se había prorrogado automáticamente hasta mayo de 2021 y no había sobrevenido circunstancia de fuerza mayor para proceder con la terminación; que mientras la accionante ha solicitado la entrega, el señor Zamudio, quien tiene las llaves del local y es el dueño de los muebles y enseres, ha manifestado continuar con el inmueble, por lo cual ha procedido a programar una reunión para aclarar las circunstancias; que la entrega del local no tiene incidencia con la deuda por cánones, última que adelanta la aseguradora El Libertador con sustento en la póliza colectiva de arrendamientos que ampara las obligaciones insatisfechas por la arrendataria; que por la pandemia realizó un descuento del 50% del canon de arrendamiento; y que si bien el Decreto 797 de

2020 solo faculta a los arrendatarios a hacer las terminaciones unilaterales de los contratos hasta el 31 de Agosto de 2020, está dispuesta a recibir el local el día que la arrendataria disponga con la condición del pago de la tercera parte de la cláusula penal, destinada a cubrir el mínimo vital del propietario del inmueble.

Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A., como gestora de cobranza, adujo que la compañía Bivalo Inmobiliaria S.A.S. es asegurada de Seguros Comerciales Bolívar S.A. a través de una póliza colectiva de cumplimiento para contratos de arrendamiento y ante el incumplimiento de la arrendataria y aquí accionante, se presentó aviso de reclamación el pasado 21 de mayo por los cánones de abril, mayo y siguientes del año en curso, ante lo cual inició la gestión correspondiente que por ley tiene derecho como aseguradora, y que se llevará a cabo hasta tanto se concilie la forma de pago o la inmobiliaria informe las condiciones de un acuerdo de pago.

Mediante correo electrónico adiado 24 de junio de 2020, la accionante realizó “ampliación de los hechos” de la tutela, señalando que el señor Jorge Zamudio manifestó la intención de quedarse con el local comercial, por lo que solicitó reunión con la inmobiliaria para ceder el contrato; teniendo en cuenta que aquel abrió el local, por lo que se va a cobrar el canon de junio, y que es a ella a quien le cobra la aseguradora. Tal misiva, fue puesta en conocimiento de las partes e intervinientes en auto del pasado 26 de junio.

Bivalo Inmobiliaria S.A.S., refirió frente a los nuevos hechos que es la accionante quien adquirió todas las obligaciones del contrato; que no le corresponde asumir los inconvenientes presentados entre ella y el señor Zamudio; la necesidad de una posición clara en cuanto a lo pretendido por la accionante y, por último, afirmó que propuso la cesión del contrato, la cual depende del visto bueno de la aseguradora., mientras tanto, las obligaciones del contrato inicial sigue en cabeza de la accionante.

Mediante correos electrónicos, el señor **Jorge Hernando Zamudio Torres** confirmó la propuesta hecha a la inmobiliaria, señaló que él y la señora Alba han recibido “durante 4 años beneficios del local” y que “si el deseo de ustedes es entregar el establecimiento estoy a su disposición” (sic).

Las señoras María Cristina Torres Arias y Sonia Barón Pacheco guardaron silencio a pesar de haber sido notificadas conforme a la información brindada por la accionante y los datos que aparecen en el contrato aportado como prueba.

CONSIDERACIONES

La acción de tutela es un instrumento jurídico confiado por la Constitución a los jueces, cuya justificación y propósito consiste en brindar a una persona la posibilidad de acudir sin mayores requerimientos de índole formal y con la certeza de que obtendrá oportuna resolución a la protección directa e inmediata

del Estado. Tiene como finalidad que, consideradas las circunstancias específicas y a falta de otros medios, se haga justicia frente a situaciones de hecho que representen quebranto o amenaza de sus derechos fundamentales, logrando así que se cumpla uno de los fines esenciales del Estado consistente en garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (C.C. Sentencia T-001 de 1992 M.P. Jose Gregorio Hernández Galindo).

En el presente asunto, se duele la promotora del amparo constitucional por cuanto la inmobiliaria querellada no ha accedido a sus pretensiones, encaminadas a la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito y a la aceptación de la propuesta de arreglo formulada; situación que en sus dichos afecta sus prerrogativas al mínimo vital, a la salud y a la familia.

Delanteramente advierte el despacho que el amparo deprecado no está llamado a prosperar por ausencia del requisito de subsidiariedad, como pasa a exponerse.

Como bien se sabe, a la luz del artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela está revestida de un carácter residual, lo cual implica que el juez de tutela no está habilitado para invadir la órbita del juez natural, en quien recae en primer momento la competencia para dirimir las controversias que se susciten entre los particulares, salvo cuando se presenten los siguientes presupuestos: (i) que existiendo otra vía de defensa judicial ésta no sea eficaz, (ii) que se acuda a la tutela para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable o (iii) que el peticionario sea un sujeto de especial protección constitucional¹.

Al respecto ha puntualizado la Corte Constitucional:

“El principio de subsidiariedad, conforme al artículo 86 de la Constitución, implica que **la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable**. Sobre el carácter subsidiario de la acción, la Corte ha señalado que “permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos”². Es ese reconocimiento el que obliga a los asociados a incoar los recursos jurisdiccionales con los que cuenten para conjurar la situación que estimen lesiva de sus derechos.

En otras palabras, **las personas deben hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que el sistema judicial**

¹ Al respecto véase las Sentencias T – 328 de 2011 M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub; T- 456 de 2004 M.P. Jaime Araujo Rentería, y T-789 del 11 de septiembre de 2003 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

² Sentencia T-603 de 2015 M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado y Sentencia T-580 de 2006 M. P. Manuel José Cepeda Espinosa.

ha dispuesto para conjurar la situación que amenaza o lesiona sus derechos, de tal manera que se impida el uso indebido de este mecanismo constitucional como vía preferente o instancia judicial adicional de protección” (C.C. Sentencia T-375 de 2018 M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado. Se resalta)

En ese orden de ideas, encuentra este despacho que las pretensiones enfiladas a la terminación o prórroga de un contrato de arrendamiento, a la configuración o no de una situación de fuerza mayor, así como la ejecución de una cláusula penal y la entrega o restitución del inmueble, son asuntos que en principio deben ser conocidos por el juez natural, esto es, por el juez ordinario especialidad civil. Lo anterior, por cuanto se requiere de una amplia controversia judicial junto con el correspondiente debate probatorio, circunstancias que escapan de las atribuciones del juez constitucional.

Entonces, es claro que la acción de tutela no es el mecanismo para obtener lo deprecado por la reclamante, sino que cuenta con los procesos establecidos en la ley, frente a los cuales no se acreditó que fueran inidóneos o ineficaces, que se materializara un perjuicio irremediable que hiciera viable acudir al trámite constitucional como mecanismo transitorio, ni que se tratara de un sujeto de especial protección constitucional.

En punto al perjuicio irremediable como excepción para la exigencia estricta del requisito de subsidiariedad, conviene memorar que “exige que se verifique: (i) una afectación *inminente* del derecho -elemento temporal respecto del daño-; (ii) la *urgencia* de las medidas para remediar o prevenir el perjuicio irremediable; (iii) la *gravedad* del perjuicio -grado o impacto de la afectación del derecho-; y (iv) el carácter *impostergable* de las medidas para la efectiva protección de las garantías fundamentales en riesgo” (C.C. Sentencia T-375 de 2018 M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado citando la T-225 de 1993 y la T-789 de 2003), circunstancias que no fueron probadas en el asunto que se analiza.

Tampoco puede decirse que la actora se trate de un sujeto de especial protección, pues si bien manifestó que era “madre cabeza de hogar”, ninguna evidencia revela “(i) que se tenga a cargo la responsabilidad de hijos menores o de otras personas incapacitadas para trabajar; (ii) que esa responsabilidad sea de carácter permanente; (iii) no sólo la ausencia permanente o abandono del hogar por parte de la pareja, sino que aquélla se sustraiga del cumplimiento de sus obligaciones como padre; (iv) o bien que la pareja no asuma la responsabilidad que le corresponde y ello obedezca a un motivo verdaderamente poderoso como la incapacidad física, sensorial, síquica o mental ó, como es obvio, la muerte; (v) por último, que haya una deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros de la familia, lo cual significa la responsabilidad solitaria de la madre para sostener el hogar” (CC. Sentencia SU-388 de 2005 M.P. Clara Inés Vargas Hernández).

Por último, conviene agregar que, las medidas que se han adoptado por el Consejo Superior de la Judicatura como consecuencia de la covid-19 son de carácter temporal, de tal forma que los Acuerdos PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 y PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, levantaron a partir del 1° de julio de año en curso, la suspensión de los términos judiciales establecida previamente.

Así las cosas, no queda otro camino que negar las pretensiones invocadas por la actora ante el incumplimiento del requisito de subsidiariedad.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Negar la protección implorada por Alba Lucía Ceballos Restrepo, por las razones expuestas.

Segundo: Comunicar la presente decisión a los interesados por el medio más expedito, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

Tercero: Si no fuere impugnada, enviar el expediente, en la oportunidad procesal pertinente, a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN

Juez

Firmado Por:

OLGA CECILIA SOLER RINCON

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 032 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:

3d19f1d54df81b5c496cf0a3c9e9632b76451838915a61fa47ab3e2039fb7648

Documento generado en 03/07/2020 08:20:21 PM