REPÚBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DIECISIETE LABORAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA EN ACCIÓN DE TUTELA							
FECHA	VEINTICUATRO (24) DE MAYO DOS MIL VEINTIDOS (2022)						
RADICADO	05001	41	05	007	**2022**	**00223**	01
PROCESO	TUTELA SEGUNDA INSTANCIA No.0009 de 2022						
ACCIONANTE	CLAUDIA MILENA MURIEL MORENO						
ACCIONADA	PORTADA INMOBILIARIA						
VINCULADO	CRISTIAN MARIN MURIEL						
SENTENCIA	No.00164 de 2022						
DERECHOS INVOCADOS	VIVIENDA DIGNA						
INSTANCIA	SEGUNDA						
DECISIÓN	CONFIRMA						

Se resuelve el recurso de impugnación interpuesto por la señora CLAUDIA MILENA MURIEL MORENO, contra la sentencia del veinticinco (25) de abril de 2021, proferida por el Juzgado Séptimo Municipal de Pequeñas Causas Laborales de esta ciudad, en la acción de tutela instaurada por CLAUDIA MILENA MURIEL MORENO en contra de PORTADA INMOBILIARIA.

LAS PRETENSIONES

Pretende la accionante se le tutele el derecho fundamental y se le ordene a la accionada que termine el contrato arrendatario sin penalización económica, debido a que el inmueble no presenta las condiciones dignas para la persona ya anteriormente mencionada identificada como Cristian Marín Muriel.

Que se establezca un tiempo máximo de un (1) mes para desocupar y establecernos en otro lugar que nos ofrezca lo requerido por las limitaciones en movilidad de la persona ya anteriormente mencionada identificada como Cristian Marín Muriel.

HECHOS DE LA PRETENSIÓN

La accionante manifiesta que el pasado 10 de diciembre le dio a conocer a la entidad inmobiliaria accionada el deseo de terminar el contrato de arrendamiento celebrado con relación a la propiedad ubicada en la dirección calle 35 c #86-75 edificio Sahara interior101, frente a lo cual la entidad accionada aduce que la mencionada notificación se presentó con 4 días de atraso.

Argumenta la señora Muriel Moreno, que dio a conocer a la Inmobiliaria accionada, la solicitud de terminación del contrato, indicando que la misma, no se dio por disgusto con el inmueble, sino por un inconveniente de salud presentado por uno de los inquilinos del apartamento, para lo cual le da a conocer las respectivas pruebas, pese a lo cual recibe respuesta negativa por parte de la accionada, frente a la respectiva solicitud de terminación.

DE LA RESPUESTAS DE LAS ACCIONADAS

La entidad accionada PORTADA INMOBILIARIA-Contestó la acción de tutela indicando que, efectivamente el pasado 10 de diciembre de 2021, la accionante envía carta informando su intención de no renovar el contrato de arrendamiento, sin manifestar un motivo en particular.

En efecto la solicitud la envió fuera del tiempo debido a que el contrato de arrendamiento tuvo como fecha de inicio el pasado 6 de marzo de 2021, con una duración de doce meses y cuya vigencia se entendía hasta el 5 de marzo de 2022, teniendo en cuenta que no se envió el preaviso con el tiempo requerido por ninguna de las partes, el contrato se renovó de manera automática por el mismo tiempo del periodo inicial.

Para terminar el contrato de arrendamiento de forma anticipada se le brinda la opción de pagar la penalidad equivalente a tres cánones de arrendamiento o la opción de la subrogación que consiste en empezar a mostrar el inmueble para que se vuelva a arrendar y en el momento de encontrar un nuevo cliente, la arrendataria actual pagaría un mes y medio como penalidad derivada de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

Que 13 de diciembre de 2021, la arrendataria envía una nueva solicitud, aceptando que tuvo un error en la fecha de inicio del contrato y manifiesta que la terminación del contrato la solicita a raíz de la enfermedad que padece su hijo.

Refiere que se cruzaron varios correos electrónicos con la arrendataria donde se le reiteró la misma respuesta, sin embargo, el pasado mes de enero la arrendataria se comunica nuevamente para manifestar su intención de terminar el contrato de arrendamiento, frente a lo cual se realiza una excepción y se ofrece la misma opción de subrogación sin el cobro de un mes y medio de penalidad, a lo cual en su momento la arrendataria acepta, sin embargo, posteriormente desiste de esta solicitud.

Resalta que la arrendataria está ocupando un primer piso y que el acceso al apartamento implica que deba subir dos o tres escalas, ella había solicitado a la propietaria que le adecuara este espacio para que su hijo pudiera ingresar al apartamento, pero la propietaria dice que esto le corresponde hacerlo a la misma arrendataria. Solicita que el despacho se abstenga de decretar la

prosperidad de este amparo toda vez que no se satisface el requisito de subsidiariedad…"

El señor Cristian Marín Muriel, no dio respuesta a la presente acción de tutela a pesar de ser notificado en debida forma.

DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

La Juez de Séptimo Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Medellín negó el amparo constitucional de la accionante así.

PRIMERO: NEGAR POR IMPROCEDENTEEL AMPARO CONSTITUCIONAL por la vulneración al derecho fundamental de la vivienda digna invocado por la señora Claudia Milena Muriel Moreno en contra de Portada Inmobiliaria**.**

DE LA IMPUGNACIÓN

La señora CLAUDIA MILENA MURIELÑ MORENO Y CRISTIAN MARIN MURIEL, manifiesta en el escrito de la impugnación que:

> "…En ejercicio de esta acción constitucional, se pretende que se nos conceda la tutela para amparar el derecho fundamental a una vivienda digna, pues consideramos que la accionada PORTADA INMOBILIARIA, nos lo vulnera, al no permitirnos dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado con relación a la propiedad ubicada en la dirección Calle 35 C. No 86 –75 Edificio Sahara Interior 101de Medellín; pues, este inmueble no presenta las condiciones aptas de acceso, debido a la situación física del suscrito CRISTIAN MARIN MURIEL, pues sufro de distrofia muscular en los miembros inferiores, Y, POR LO TANTOSE ME DIFICULTA ESCALAR LOS ONCE PELDAÑOS, para llegar o salir del inmueble. El contrato de arrendamiento tuvo como fecha de inicio el pasado 6 de marzo de 2021, con una duración de doce meses y cuya vigencia se extendía hasta el 5 de marzo de 2022. Yo, CLAUDIA MILENA MURIEL MORENO, el pasado 10 de Diciembre de 2021envíe carta informando mi intención de no renovar el contrato de arrendamiento. Como no se envió el preaviso con el tiempo requerido, el contrato se renovó de manera automática por el mismo período inicial.
>
> La inmobiliaria, para terminar el susodicho contrato de arrendamiento, de forma anticipada, nos exige pagar la penalidad equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento o la opción de subrogar el contrato que consiste en empezar a mostrar el inmueble para que se vuelva a arrendar y en el momento de encontrar un nuevo cliente, la suscrita arrendataria actual pagaría un mes y medio como penalidad derivada de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento.
>
> No estamos en condiciones de cumplir con lo uno o con lo otro. Pues no estamos en condiciones económicas para pagar la penalidad o subrogar el contrato. Por lo tanto, considero que la INMOBILIARIA desde su posición económica –dominante,

nos está vulnerando nuestro derecho a una vivienda digna. Es cierto que el contrato de arrendamiento es consensual y bilateral. Pero, también es cierto, que de mutuo acuerdo se puede dar por terminado. La inmobiliaria, está accediendo a darlo por terminado pero lo condiciona al pago de la penalidad equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, lo cual consideramos que es injusto y que esa posición económica dominante de la inmobiliaria nos vulnera el derecho fundamental a una vivienda digna; pues nos ata con fuerza, por medio del contrato de arrendamiento suscrito. Entonces, solicitamos la intervención del juez constitucional, para que medie entre las partes, con el fin de dar una solución pronta y adecuada, para la terminación del contrato de arrendamiento y así se nos proteja nuestro derecho fundamental a una vivienda digna; pues terminando el contrato de arrendamiento, tendremos la opción de encontrar otro lugar de habitación más adecuado que le permita al suscrito CRISTIAN MARIN MURIEL acceder sin dificultad a su lugar de habitación.

Por lo anterior, le solicitamos al juez constitucional de segunda instancia, acceda a las pretensiones de la tutela, que consiste en declarar terminado el contrato de arrendamiento con respecto al inmueble de la Calle 35 C. No 86 –75 Edificio Sahara Interior 101 de Medellín, atendiendo las razones de fuerza mayor, basadas en la condición física del suscrito CRISTIAN MARIN MURIEL para amparar nuestro derecho fundamental a una vivienda digna. Y, REVOQUE el fallo de primera instancia emitido el 25 de abril de 2022, por el Juzgado Séptimo Municipal de pequeñas causas laborales de Medellín…"

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si la entidad accionada PORTADA INMOBILIARIA le ha vulnero del derecho a la vivienda digna a los accionantes.

Temas a tratar.

1. Requisitos para dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda por parte del arrendador.

En la Ley 820 de 2003, en su artículo 24, es claro en indicar cuales son los requisitos para que el arrendatario de por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda así:

> ***Artículo 24.*** **Terminación por parte del arrendatario.** *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 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 hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin prejuicio 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.

2. Caso en concreto.

Analizada la presente acción de tutela, se tiene que efectivamente y conforme al artículo 24 de la ley 820 de 2003, la accionante no reúne los requisitos que la ley exige, esto es que la agencia de arrendamiento dé por terminado el contrato de arrendamiento de la vivienda, dado que es un contrato donde las partes deben respetarse los derechos legales que les asiste acorde con lo que allí estipularon, sin que se observe que dentro de las clausulas establecidas, se dé justa causa para terminación unilateral, la accionante, por error no le aviso oportunamente a la accionada del preaviso, para la no renovación el contrato, dentro del término contractualmente señalado.

Para esta sede de tutela no se cumplen los elementos fácticos que den lugar a otorgar el amparo a los derechos fundamentales invocados por la accionante de manera excepcional o transitoria, la acción de tutela depende de la observancia estricta del principio de subsidiaridad 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.

Ahora bien, frente al motivo que argumenta la accionante para la terminación del contrato de arrendamiento, es el estado de la salud del hijo Cristian, se observa que se han propuesto fórmulas para adecuar el respectivo inmueble a las necesidades que actualmente padece el joven Cristian, sin que la situación de salud que ostenta actualmente el mencionado joven, pueda ser una circunstancia exculpatoria para incumplir los términos contractuales planteados, máxime que de la contestación, se observa que la entidad

accionada, ha sido abierta a proponer diversas fórmulas de arreglo para la solicitud de terminación de contrato de arrendamiento de vivienda.

En este orden de ideas, la accionante también cuenta con otros medios para hacer valer sus derechos como lo es un centro de conciliación registrado para intentar llegar a un amigablemente de terminar el contrato, logrando así un acuerdo que los beneficie pero sin pasar por alto los derechos que le asisten a cada uno, como tampoco han acudido al medio ordinario para lograrlo, aun cuando es el mecanismo idóneo y eficaz para lograr la protección de sus derechos legales.

Conforme a lo antes expuesto se confirmara la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo Municipal de Pequeñas Causas Laborales,

El Juzgado Diecisiete Laboral del Circuito de la ciudad de Medellín, administrando Justicia nombre del Pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la decisión recurrida.

SEGUNDO: Notifíquese esta decisión de acuerdo a lo normado por el canon 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: Remítase a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE

GIMENA MARCELA LOPERA RESTREPO
Juez

Firmado Por:

Gimena Marcela Lopera Restrepo
Juez Circuito

BB

Juzgado De Circuito
Laboral 017
Medellin - Antioquia

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: **ef5d2a9d6ef9df514f476536fb72acef9fbb84057801410438eb08113eabbe18**
Documento generado en 24/05/2022 01:50:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica