INFORME SECRETARIAL: Las presentes diligencias pasan al Despacho hoy dieciocho (18) de junio de dos mil veinte (2020), correspondientes a la acción de tutela promovida por Gustavo Adolfo Cabrera Martínez contra Inmobiliaria Ospina y Cía. S.A.S. Sírvase proveer.

MONICA YECENIA PERDOMO ROJAS

Secretaria

JUZGADO SÉPTIMO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de junio de dos mil veinte (2020)

Procede el Despacho a decidir la acción de tutela instaurada Gustavo Adolfo Cabrera Martínez contra Inmobiliaria Ospina y Cía. S.A.S.

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

El señor Gustavo Adolfo Cabrera Martínez actuando en causa propia, promovió acción de tutela para que se le amparen sus derechos fundamentales al mínimo vital y al buen nombre, los cuales considera vulnerados.

Como fundamento de las anteriores peticiones, indicó que celebró contrato de arrendamiento con la Inmobiliaria Ospina y Cía. S.A.S. el 1° de diciembre de 2019.

Que el mencionado vínculo fenece el 30 de noviembre de 2020.

Que el valor del canon de arrendamiento asciende a la suma de $1.125.000, más un pago de administración de $475.201, para un total de $1.600.201.

Que cuando se inició la emergencia sanitaria, económica y social generada por la Covid-19, se quedó sin trabajo y sin la posibilidad de cancelar los cánones de arrendamiento.

Que el 27 de marzo y el 16 de abril de 2020, solicitó por correo electrónico a la Inmobiliaria accionada un periodo de gracia y la rebaja del canon de arrendamiento.

Que la petición fue negada.

Que el 28 de mayo de 2020, solicitó la terminación del contrato de arrendamiento con la consecuente entrega del bien inmueble sin el cobro de alguna penalidad.

Que adeuda los cánones de abril y mayo de 2020 y la inmobiliaria le exige el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.

Que por lo anterior, pretende se le tutelen los derechos fundamentales invocados, y en consecuencia, se ordene a la Inmobiliaria Ospina y Cía. S.A.S.

recibir el bien inmueble identificado con nomenclatura Carrera 46 No. 123-86 Apto. 201, Garaje 18 y Bodega 4 Edificio Unicornio P.H de la ciudad de Bogotá, sin cobro de la cláusula penal.

RESPUESTA DE LOS ACCIONADOS

A través de providencia del cuatro (04) de junio de dos mil veinte (2020), se requirió a la Inmobiliaria Ospina y Cía. S.A.S., a fin de que informara sobre el trámite dado a la solicitud elevada por el accionante. Vencido el término no se obtuvo respuesta aun cuando esa Compañía fue debidamente notificada (fls. 15 y 16).

C O N S I D E R A C I O N E S

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO:

Basado en el supuesto fáctico antes resumido, el Juzgado debe resolver el siguiente problema jurídico: (i) si la acción de tutela, es el medio procedente para la protección de los derechos fundamentales del actor y; (ii) de ser así, se resolverá el caso en concreto.

PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA:

La acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política garantiza y materializa la protección de los derechos y libertades fundamentales, razón por la cual toda persona puede reclamar ante el Juez, mediante procedimientos preferentes y sumarios, la protección para sus derechos cuando considere que le han sido vulnerados o amenazados, por la acción o la omisión de un particular o de cualquier autoridad pública o privada.

COMPETENCIA:

El Juzgado Séptimo Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Bogotá D.C., tiene competencia para conocer en primera instancia de esta petición tutelar, tal como lo dispone el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 y el numeral 1º del artículo 1º del Decreto 1983 de 2017.

RÉGIMEN APLICABLE Y SOLUCIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO:

La viabilidad de la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política, deviene de la necesidad de conjurar la amenaza o vulneración de uno o más derechos fundamentales de una persona, como consecuencia de la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares en los casos previstos en la ley, siempre y cuando el afectado con ello no cuente con otro medio de defensa judicial de similar eficacia, excepto cuando se la utilice para evitar un perjuicio irremediable. Sobre el tema ha sido prolija la H. Corte Constitucional al señalar que:

> *"…De lo regulado por el artículo 86 de la Constitución Política, se extrae que la acción de tutela es una acción judicial de rango constitucional, de naturaleza autónoma, cuya finalidad es proteger los derechos fundamentales cuando quiera que ellos hayan sido vulnerados, caso en el cual es restitutoria, o cuando exista una amenaza de vulneración de los mismos, caso en cual es preventiva. Por el contrario, no es una acción indemnizatoria ni sancionatoria, finalidades que no son posibles de alcanzar*

por este mecanismo judicial, como tampoco es declarativa, es decir no está diseñada para definir asuntos litigiosos."[1]

En otras palabras, la acción de tutela, constituye un medio judicial excepcional, subsidiario y residual, no alternativo u optativo a elección del accionante y que, como último medio al alcance del ciudadano, se ha previsto para lograr la inmediata, efectiva y cabal protección de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando no existen recursos judiciales ordinarios que garanticen la vigencia de tales derechos o cuando, existiendo y habiéndolos ejercido diligente, oportuna y eficientemente, los mismos han resultado insuficientes e infructuosos en aras de precaver dicha amenaza o vulneración.

Así las cosas, los medios y recursos judiciales ordinarios, siguen siendo preferenciales, y a ellos deben recurrir las personas para solicitar la protección de sus derechos; por lo mismo, la acción de tutela es un mecanismo subsidiario frente a los demás modos de defensa judicial y su objetivo no es desplazarlos, sino que se convierte en el último recurso para obtener la protección efectiva de los derechos fundamentales, como paladinamente lo define el artículo 6ª del Decreto 2591 de 1991.

Pues bien, en esta ocasión, el peticionario se encuentra inconforme, debido a que la Inmobiliaria Ospina y Cía. S.A.S. no recibe el bien inmueble ubicado en la Carrera 46 No. 123-86 Edificio Unicornio P.H de la ciudad de Bogotá, sin el cobro de la cláusula penal equivalente a tres cánones de arrendamiento, por lo que considera que se están vulnerando sus derechos fundamentales.

Al respecto, resulta necesario recordar las pautas fijadas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-428 de 2015, sobre la procedencia del amparo, en asuntos en lo que se debaten cuestiones de tipo contractual:

"Respecto a las controversias derivadas de la ejecución de un contrato y aplicación de sus cláusulas, este Tribunal ha sido enfático en que es la jurisdicción ordinaria, el escenario idóneo para desarrollar el debate[2]. Lo anterior, por cuando el juez constitucional no cuenta con las herramientas necesarias para garantizar un debate con la totalidad de los medios probatorios necesarios para determinar las responsabilidades derivadas de una relación contractual y porque escapa de su órbita de conocimiento el desarrollo de estos debates.

Ahora bien, hay contratos que por la naturaleza de las prestaciones a las que se obligan las partes, pueden tener relevancia constitucional en la medida en que tienen la virtualidad de afectar derechos fundamentales. Este es el caso de las pólizas de seguro o los contratos de medicina prepagada donde se puede ver afectado el derecho fundamental a la salud de quien suscribe el contrato por la entidad que ofrece el servicio, en razón de una posible situación de desigualdad entre los contratantes, o con motivo del incumplimiento de las obligaciones de la entidad que ofrece el servicio.

Por esta razón el juez de tutela debe analizar cada caso concreto para efectos de definir si los mecanismos ordinarios, que en materia contractual siempre resultan el conducto regular para dirimir los conflictos derivados del contrato, son efectivos o si, por el contrario, atendiendo a la situación del accionante, resultan una carga desproporcionada por existir un peligro

[1] Corte Constitucional, sentencia T-583 de 2006, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.
[2] Sentencias T-594 de 1992, T-511 de 1993, T-328 de 1994, T-340 de 1994, T-4903 de 1994, T-524 de 1994, T-219 de 1995, T-605 de 1995, T-643 de 1998, T-1318 de 2005, T-549-11, entre otras.

latente de afectación al derecho fundamental a la salud." (subrayas – ex texto)

Con arreglo a lo anterior, fácil resulta establecer que la acción de marras es improcedente, pues para el Despacho es claro, que el asunto versa sobre un tema meramente contractual, el cual es llamado a ser solucionado, bien mediante el mecanismo alternativo de solución de conflictos como lo es la conciliación[3], ora ante la jurisdicción ordinaria, en su especialidad civil, a través de un debate probatorio adecuado, en el que se debata sobre la posibilidad de declarar la terminación del contrato de arrendamiento.

Lo anterior, en la medida que los medios judiciales ordinarios, además de ser idóneos para dirimir el conflicto, son efectivos, toda vez que no se presentan circunstancias que evidencien el posible acaecimiento de un perjuicio irremediable que permitiera al Despacho acceder a sus pretensiones. En efecto, la simple posibilidad de un reporte en las centrales de riesgo, no puede considerarse como un perjuicio irremediable, máxime cuando no se ha argumentado porque razón esta circunstancia se constituiría en un "*riesgo inminente que se produce de manera cierta y evidente sobre un derecho fundamental, que de ocurrir, no otorga forma alguna de reparar el daño"*[4]

En consecuencia, al tratarse de un asunto meramente contractual y económico, toda vez que versa sobre el cumplimiento de un contrato, es un conciliador o en su defecto juez ordinario quien debe analizar estas circunstancias, la actuación de las partes y los argumentos esbozados por cada una de ellas para determinar la validez del contrato y, en consecuencia, los deberes que le asisten a cada una. Frente a lo aquí pretendido es de recordar lo expuesto por nuestra Honorable Corte Constitucional al sostener en forma reiterada lo siguiente:

"… No puede pensarse que el Juez de tutela mediante un procedimiento preferente y sumario que inicialmente debe culminar en diez días, según el artículo 86 de la Constitución Nacional, pero que de todas maneras tiene una característica eminentemente supletoria, pueda reemplazar a aquel que en el trámite y desarrollo de los procesos está sometido a los derroteros señalados por las leyes respectivas en los cuales debe respetar rigurosamente el principio del debido proceso, sin olvidar que ellas le dan poder coercitivo suficiente para su cumplimiento.

"El desplazamiento y sustitución de la jurisdicción ordinaria por esta novedosa institución, no fue en ningún momento el propósito del constituyente de 1991…".

Con fundamento en las anteriores consideraciones, **El Juzgado Séptimo Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Bogotá D.C.,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley**,**

R E S U E L V E

PRIMERO: **DECLARAR IMPROCEDENTE** el amparo solicitado por Gustavo Adolfo Cabrera Martínez, conforme a las razones expuestas en esta providencia.

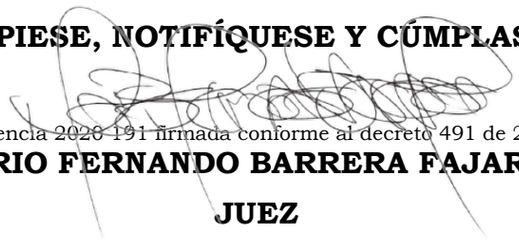
SEGUNDO. - **NOTIFICAR** la presente decisión a las partes y a todos los interesados por el medio más expedito, advirtiendo que contra ésta procede la impugnación dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación.

---

[3] Lo anterior, conforme al artículo 3° del decreto 579 de 2020
[4] Corte Constitucional – Sentencia T – 136 de 2010.

TERCERO. - Si este fallo no es impugnado dentro del término de su ejecutoria, remítase el expediente ante la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



Sentencia 2020-191 firmada conforme al decreto 491 de 2020

MARIO FERNANDO BARRERA FAJARDO

JUEZ