



Bogotá, D.C., Veintiséis (26) de marzo de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA
EXPEDIENTE: 2020-188
ACCIONANTE: ALIRIO MUÑOZ CARANTON
ACCIONADO: MARIA GLADYS ROBAYO MUÑOZ.
VINCULADOS: CONCILIADOR JAVIER MERCHAN ADSCRITO AL CENTRO DE CONCILIACIÓN EN EQUIDAD DE LA CASA DE JUSTICIA DE SAN CRISTOBAL SUR.

Surtido el trámite de rigor, procede el Despacho a decidir presente acción de tutela.

I. COMPETENCIA:

Este Despacho es competente para conocer de la presente acción constitucional, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Decreto 2591 de 1991, en concordancia con los Decretos 1382 de 2000 y 1834 de 2015.

II. ANTECEDENTES

El señor ALIRIO MUÑOZ CARANTON presentó acción de tutela en contra la señora MARIA GLADYS ROBAYO MUÑOZ, basada en los siguientes hechos: (fl. 7 a 12)

1. Que el 10 de febrero de 2009, celebró un contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario con la señora MARIA GLADYS ROBAYO MUÑOZ como arrendadora, cuya vigencia se pactó a un año, y se fijó como canon la suma de \$ 500.000
2. Dicho vínculo contractual se prorrogó automáticamente, por lo que en el año 2014 acordaron verbalmente, que el accionante se encargaría de subarrendar los dos apartamentos y el local comercial que hacen parte del inmueble dado en arrendamiento, e igualmente se ajustó el canon a \$ 800.000, siendo aumentado a \$ 1.000.000 en la actualidad.



3. El día 24 de febrero del año en curso, le comunicó a la señora MARIA GLADYS ROBAYO MUÑOZ que a partir de junio de 2020, no se haría cargo de los apartamentos.
4. En razón a lo anterior, la señora ROBAYO MUÑOZ, le notificó telefónicamente que no seguiría con la ejecución del contrato, a lo que el accionante se negó.
5. El 28 de febrero hogafío, la accionada irrumpió de forma arbitraria en el local comercial objeto del contrato, sin una orden judicial o un pre-aviso que le notificará de este desahucio, así mismo, cambió las guardas y candados de las puertas de acceso.
6. El 3 de marzo siguiente, la señora ROBAYO MUÑOZ lo citó a conciliación, aduciendo la falta de pago de tres cánones de arrendamiento, sin embargo, no se llegó a ningún acuerdo.

III. PETICIÓN Y DERECHOS VIOLADOS:

La solicitud de amparo constitucional se dirige a que mediante este instrumento se tutele el derecho al debido proceso, ordenándole a la accionada que respete lo previsto en el art. 519 y 520 del Código de Comercio.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante proveído calendado trece (13) de marzo de la presente anualidad, el Despacho admitió la acción de tutela de la referencia, concediéndole a la accionada el término de un (1) día para que se pronunciara sobre los hechos y la solicitud de amparo, así como para que allegara copia de los documentos que respaldaran su defensa (folio 15).

Así mismo, se ordenó vincular al CONCILIADOR JAVIER MERCHAN ADSCRITO AL CENTRO DE CONCILIACIÓN EN EQUIDAD DE LA CASA DE JUSTICIA DE SAN CRISTOBAL SUR, concediéndole el mismo término con el fin de que se manifestaran sobre la presente acción constitucional. Al efecto, se cuenta con las siguientes respuestas:

1. La accionada, relató que el 10 de febrero de 2009 firmó un contrato de arrendamiento con el accionante, cuyo objeto verso en la cesión de dos canchas de tejo, un local comercial y apartamentos, así mismo, verbalmente se acordó que el accionante se haría cargo de subarrendar los



apartamentos, empero, el día 24 de febrero de 2020, el citado informó que no seguiría con dicho acuerdo.

El día 29 de febrero de 2020, hizo entrega voluntaria de las llaves de los apartamentos, quedando en mora del pago de tres cánones de arrendamiento; luego, en dos oportunidades, pese a que citó al accionante a conciliar, ello no fue posible, motivo por el cual se acogió al art. 518 y siguientes del Código de comercio, remitiéndole la cuenta de cobro respectiva y dándole por terminado el contrato.

2. El Conciliador Javier Merchán adscrito al Centro de Conciliación en Equidad de la Casa de Justicia de San Cristóbal Sur, señaló que por solicitud de la señora María Gladys Robayo Muñoz, convocó al señor Alirio Muñoz Carantón a una audiencia de conciliación con el ánimo de resolver su controversia en el programa de resolución de conflictos.

Dicha diligencia, se realizó en la casa de justicia del barrio Bello Horizonte, en la que luego de intentar un arreglo y explorar fórmulas de arreglo, no fue posible un acuerdo, por lo cual se declaró fallida; expidiendo un documento denominado IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO.

Verificado lo anterior, procede el Despacho a entrar a resolver la presente acción constitucional, previas las siguientes,

V. CONSIDERACIONES

1. El artículo 86 de nuestra Constitución Política enseña que toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción de cualquier autoridad o un particular, en los eventos previsto por el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 y la jurisprudencia.

Bajo este cariz, es un instrumento jurídico confiado a los jueces, con el propósito de brindar a los ciudadanos la posibilidad de acudir a la jurisdicción sin mayores requerimientos de índole formal y a falta de otro medio judicial de defensa, a efecto de que se protejan los derechos fundamentales del quebranto o amenaza, logrando el cumplimiento de uno de los fines esenciales del Estado, cual es garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.



2. La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. “Hacen parte de las garantías del debido proceso:

(i) El derecho a la jurisdicción, que a su vez conlleva los derechos al libre e igualitario acceso a los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo;

(ii) el derecho al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley;

(iii) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando sea necesario, a la igualdad ante la ley procesal, a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso;

(iv) el derecho a un proceso público, desarrollado dentro de un tiempo razonable, lo cual exige que el proceso o la actuación no se vea sometido a dilaciones injustificadas o inexplicables;

(v) el derecho a la independencia del juez, que solo es efectivo cuando los servidores públicos a los cuales confía la Constitución la tarea de administrar justicia, ejercen funciones separadas de aquellas atribuidas al ejecutivo y al legislativo y

(vi) el derecho a la independencia e imparcialidad del juez o funcionario, quienes siempre deberán decidir con fundamento en los hechos, conforme a los imperativos del orden jurídico, sin designios anticipados ni prevenciones, presiones o influencias ilícitas¹.

En este sentido, el cumplimiento de las garantías del debido proceso consagradas en la Constitución, tiene diversos matices según el derecho de que se trate “dado que no todo

¹ Sentencia C-341/14



derecho es de orden penal, sino que es posible encontrar “reglas y procedimientos” de otros órdenes como el civil, el administrativo, el policivo, el correccional, el disciplinario o el económico, entre otros, que no son comparables o asimilables directamente al ordenamiento penal y que comportan decisiones y sanciones de diversa categoría, matices que deberán ser contemplados en la regulación de sus propias reglas”²

VI. CASO CONCRETO

En el caso bajo estudio, se observa que las pretensiones de la tutela que ocupa la atención del despacho, se dirigen a que la accionada aplique lo previsto por los artículos 519 y 520 del Código de Comercio, los que en síntesis, señalan que *“las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos”* y, que *“en los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”*, respectivamente.

Puestas de este modo las cosas, refulge evidente que el debate aquí suscitado tiene su origen en una relación contractual de arrendamiento ente particulares, pues con ocasión a la forma de terminación de dicho vínculo, surgió la inconformidad que en esta oportunidad invoca el actor, reparo que no encuentra cabida en este escenario constitucional, dado que esta acción constitucional goza de un carácter excepcional, subsidiario y residual, es decir, que su procedencia se condiciona a la inexistencia de otras vías judiciales que puedan emitir un pronunciamiento de fondo sobre la solicitud que eleva la actora, o ante la ineficacia de aquellas, situación que no se presenta en este asunto, pues indudablemente es ante la jurisdicción ordinaria o mediante un procedimiento policivo, en el marco del proceso correspondiente, que se debe determinar si la accionada debe o no acatar lo previsto en los cánones de la codificación mercantil acabados de citar, vías judiciales que no se demostró haber agotado, previo a acudir a la presente acción constitucional.

De modo que el conflicto que surge entre las partes aquí intervinientes no requiere la intervención de esta Juez Constitucional, pues en el marco de esta acción de tutela no es viable analizar el derecho fundamental invocado por el accionante ante la existencia de otros medios eficaces para resolver el problema suscitado.

² Sentencia C-248 de 2013.



A lo anterior, debe agregarse que el activante no acreditó la existencia de un perjuicio irremediable que amerite la intervención del juez constitucional, o que las acciones ante la jurisdicción ordinaria sean ineficaces para resolver la inconformidad que en este escenario se presenta, máxime cuando se reitera, se circunscribe a la resolución de las diferencias surgidas entre las partes tras terminarse el contrato de arrendamiento, siendo un asunto de carácter contractual y por ende económico, que de suyo, impide su estudio por esta especialísima vía.

En conclusión, habrá de negarse por improcedente el amparo invocado.

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

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR por improcedente el amparo invocado por el señor ALIRIO MUÑOZ CARANTON, atendiendo las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

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

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

Notifíquese y cúmplase,

La juez,



DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS