

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI-SEDE DESCONCENTRADA SILOE

SENTENCIA No. 084
Santiago de Cali, tres (3) de junio de dos mil veinte (2020).

ASUNTO A RESOLVER

Procede esta instancia a proferir sentencia de primera instancia, en la Acción de Tutela promovida por la señora MARTHA ISABEL SALGADO JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía No. 31.575.854, contra CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. BIENCO S.A.S, ante la presunta vulneración a sus Derechos Fundamentales.

I. INFORMACIÓN PRELIMINAR

LA ACCION. Considera la accionante, vulnerados sus Derechos Fundamentales a la LIBERTAD E IGUALDAD ANTE LA LEY, DERECHO A LA LIBERTAD PERSONAL, DERECHO A ELEGIR LIBREMENTE SU RESIDENCIA, por parte de la entidad CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., BIENCO S.A.S., al abusar de su posición dominante en la relación contractual, exigiendo el pago de la cláusula penal, sin tener en cuenta la declaratoria presidencial de Emergencia Económica por el COVID 19, negándose a recibir el inmueble dado en arrendamiento. Las pretensiones están fundadas en los siguientes

HECHOS:

Manifiesta la accionante que el 1º, de noviembre del año 2016, suscribió contrato de arrendamiento con la inmobiliaria BIENCO S. A. S., respecto al apartamento ubicado en la Calle 45 No. 69-43 Bloque 5 apto 502, Barrio Ciudad 2000 de la Ciudad de Cali, por el periodo de un año prorrogable automáticamente, si las partes no pactaban lo contrario, debiendo avisar con tres meses de anticipación.

Advierte ser cabeza de familia, de profesión abogada litigante, tener a su cargo una hija de tres años de edad, agregando que debido a la declaración de la emergencia económica y sanitaria, a partir del mes de marzo del cursante año no pudo volver a trabajar, ni obtener ingresos, debido al aislamiento obligatorio.

Relata que el día 6 de mayo del año en curso, radicó vía correo electrónico derecho de petición a BIENCO INMOBILIARIA, narrando su situación actual debido al aislamiento obligatorio, haciendo propuesta de entrega del apartamento a finales del mes de mayo, comprometiéndose a dejar al día los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, al igual que los servicios públicos, pintado el apartamento, pero sin hacer efectiva la cláusula penal.

Refiere que el 15 de mayo de 2020, BIENCO INMOBILIARIA, da respuesta a su derecho de petición vía correo electrónico, indicándole que por determinación del Gobierno Nacional no es posible la restitución del inmueble antes del 30 de junio de 2020, aclarando que de hacer entrega del bien antes del vencimiento, se hará efectivo el pago del destrato el cual equivale a 3 cánones de arrendamiento, igualmente informando haberle corrido traslado de la solicitud de exoneración del destrato, al propietario del inmueble.

Adujo que nuevamente reiteró su petición, explicándoles su difícil situación económica, insistiendo en dejar todo al día, arriendo y servicios hasta el mes de mayo, ante lo cual la

respuesta fue enfática, en el sentido de no recibir el inmueble si no, hasta el 30 de junio de 2020, debiendo pagar el destrate.

Añadió que nuevamente envió correo electrónico el 19 de mayo de 2020, ofreciendo una nueva fórmula de arreglo, teniendo en cuenta el Decreto 579 de 2020, consistente en desocupar el inmueble el 30 de mayo de 2020, cancelando el canon del mes de mayo, al día, servicios públicos, pintando y resanado el apartamento, cancelando el valor correspondiente a un mes y medio como destrate, sin que a la fecha de instaurar la acción haya obtenido respuesta.

Con fundamento en los anteriores hechos, pretende la accionante se tutelen sus Derechos Fundamentales a elegir libremente su residencia, y evitar un perjuicio irremediable, y en consecuencia ordenar a la INMOBILIARIA BIENCO S.A., recibir el inmueble ubicado en la Calle 45 No. 69-43 bloque 5 apto 502 en el Barrio Ciudad 2000 de la ciudad de Cali, el día 30 de mayo de 2020, bajo el compromiso en dejar al día el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo, servicios públicos, resanado y pintado el apartamento, negociando el destrate.

II. TRÁMITE SURTIDO

Este despacho judicial avocó conocimiento de la presente Acción Constitucional el pasado veintiuno (21) de mayo, disponiéndose el requerimiento a la sociedad accionada CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. BIENCO S.A.S., vinculando a la SECRETARIA DE GOBIERNO CONVIVENCIA Y SEGURIDAD y con posterioridad al señor GILBERTO RAMIREZ GOMEZ, propietario del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

2.1. RESPUESTA DE LA SOCIEDAD ACCIONADA CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., BIENCO S.A.S.

Dentro del término, la gerente jurídica, señala que algunos hechos son ciertos y otros no le constan, siendo conscientes de los efectos negativos que ha causado la pandemia COVID-19, en los colombianos afectando el desarrollo laboral y profesional.

Indicó no estar haciendo una interpretación inapropiada de la reglamentación, ni estar ejerciendo una posición dominante, resaltando que su posición se deriva de un contrato de mandato suscrito con el propietario del inmueble, razón por la cual para tomar decisiones que afecten el clausulado del contrato, en especial la entrega anticipada sin cobro de penalidad, deben contar con el aval del mandante, habiéndosele hecho saber a la arrendataria mediante respuesta ofrecida al derecho de petición.

Finalmente solicita rechazar de plano por improcedente la presente acción de tutela, reiterando no configurarse vulneración a Derecho Fundamental alguno, invocado por la accionante.

RESPUESTA DE LA VINCULADA SECRETARIA DE GOBIERNO CONVIVENCIA Y SEGURIDAD.

A pesar de haber sido notificados en forma idónea, al momento de entrar a resolver de fondo, no recorrieron el traslado desde sus competencias.

2.3 RESPUESTA DEL VINCULADO SEÑOR GILBERTO RAMIREZ GOMEZ.

A pesar de haber sido notificado en forma idónea, al momento de entrar a resolver de fondo, no recorrió el traslado desde sus competencias.

III. PRUEBAS

3.1. DOCUMENTALES ACCIONANTE

- Registro civil nacimiento de la niña ANTONELLA DURAN SALGADO

- Derecho de petición dirigido a BIENCO de fecha 6 de mayo de 2020.
- Correo del 15 de mayo de 2020, dando respuesta al derecho de petición.
- Correo del 15 de mayo de 2020, reiterando solicitud.
- Correo del 18 de mayo de 2020.
- Correo del 19 de mayo de 2020, reiterando reciban el inmueble el día 30 de mayo de 2020 y negociación del destrate.
- Recibo de pago correspondiente canon mes de abril
- Correo del 19 de mayo de 2020, con propuesta de pago.

3.2. PRUEBAS ENTIDAD ACCIONADA

- Correo dando respuesta al derecho de petición del 6 de mayo de 2020.
- Correo dando respuesta al derecho de petición del 15 de mayo de 2020.
- Correo enviado al señor GILBERTO RAMIREZ GOMEZ del 15 de mayo de 2020
- Certificado de Cámara de Comercio de BIENCO SAS.

3. 3. PRUEBAS DEL DESPACHO

- Decreto 579 del 15 de abril de 2020, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

IV. CONSIDERACIONES.

Se admitió la presente Acción Constitucional conforme a nuestra competencia para conocer el presente asunto, conforme a lo previsto en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 y artículo 8 del Decreto 306 de 1992.

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 o amenazados por la acción u omisión de las autoridades o particulares en ciertos casos. La finalidad última de esta causa constitucional es lograr que el Estado, a través de un pronunciamiento judicial, restablezca el derecho fundamental conculcado o impida que la amenaza que sobre él se cierne se configure.

Si bien a la fecha ya existen referentes jurisprudenciales respecto a las Acciones Constitucionales impetradas en razón a las controversias contractuales suscitadas respecto al tipo de contrato que nos ocupa, esta instancia deberá igualmente tener en cuenta las disposiciones establecidas por el Gobierno Nacional en el Decreto 579 por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica , Social y Ecológica.

Improcedencia de la acción de tutela para resolver controversias contractuales. Reiteración de jurisprudencia (Sentencia de Tutela T-150 de 2016 Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo)

De acuerdo con los lineamientos trazados respecto al principio de subsidiariedad, existe una reiterada jurisprudencia de esta Corporación en torno a la improcedencia de la acción de tutela para debatir asuntos de naturaleza contractual. Tal postura puede remontarse a la sentencia T-594 de 1992¹ en la que se sostuvo:

“El hecho de que la Constitución permee las normas inferiores del ordenamiento jurídico, entre ellas los contratos, a través de la dimensión objetiva de los derechos fundamentales, no implica que dentro de todo contrato esté inmersa una discusión de rango iusfundamental que deba ser conocida por el

¹ M.P. Fabio Morón Díaz.

juez de tutela. Para el conocimiento de controversias de tipo contractual se debe acudir al juez ordinario quien, por supuesto, debe iluminar su labor en la materia en la cual es especializado con la norma constitucional. (...)

Considera la Corte que acudir a la tutela para solucionar controversias ajenas a los derechos fundamentales configura una tergiversación de la naturaleza de la acción que puede llegar a deslegitimarla para perjuicio de aquellas personas que verdaderamente necesitan de protección a través de este mecanismo”.

Tal precedente se refiere, según la providencia en cita, a:

“(…) las controversias contractuales que carecen de inmediata relevancia iusfundamental, es decir, aquellas en las cuales no están implicados derechos fundamentales, por el contrario, cuando en el marco de un disputa de carácter contractual están en juego garantías y derechos reconocidos por la Constitución, no se puede excluir prima facie la procedencia de la acción de tutela, pues en este caso corresponderá al juez constitucional apreciar la naturaleza de la amenaza o vulneración de los derechos y decidir si existen o no medio ordinarios de defensa judicial que tengan la eficacia del mecanismo constitucional, o si existe un inminente perjuicio irremediable”.

En la parte resolutive de esta sentencia, la Corporación declaró improcedente el amparo solicitado, argumentando que la tutela no procede cuando se intenta contra actos de particulares o del Estado, respecto de los cuales ya existen acciones y procesos definidos en la ley, como lo son las acciones de controversias contractuales.

Esta tesis también tiene antecedente temprano en la sentencia T-189 de 1993². En ésta oportunidad, la Corte Constitucional respecto a la improcedencia de la acción de tutela para resolver asuntos contractuales, señaló que en principio, el reconocimiento y protección de derechos cuya fuente no provenga de la Constitución sino de la ley o de un contrato, no son materia de la jurisdicción constitucional sino de la legal, salvo que el no reconocimiento de la garantía de rango legal y/o contractual vulnere o amenace un derecho de carácter fundamental, situación en la que habilita la intervención del juez de tutela así sea de manera transitoria. Expresamente se manifestó en dicho fallo que:

“En principio, el reconocimiento de derechos cuya fuente primaria no provenga de su reconocimiento constitucional sino de la ley o del contrato, es materia de la justicia ordinaria y no de la jurisdicción constitucional. Excepcionalmente, el no reconocimiento oportuno de un derecho de rango legal puede vulnerar o amenazar un derecho fundamental, lo cual habilita al afectado para solicitar su protección inmediata, así sea transitoriamente.

El criterio diferenciador para saber cuándo un derecho legal es tutelable remite a la estructura misma del derecho y a la existencia de conexidad directa e inmediata entre su no reconocimiento y la vulneración o amenaza de un derecho fundamental.

En cuanto a su estructura, existen derechos consagrados en la ley que son desarrollo de derechos constitucionales y cuyo no reconocimiento oportuno puede implicar la vulneración de estos últimos. Es, por ejemplo, el caso de la no prestación del servicio de salud en circunstancias de necesidad manifiesta que deviene en vulneración o amenaza del derecho a la vida. Otros derechos legales dependen para su reconocimiento de la resolución de cuestiones litigiosas, como sucede en materia contractual, en donde se debate la existencia de obligaciones derivadas de una relación jurídica de carácter privado, situación en principio ajena a la materia constitucional al disponer el afectado de los medios ordinarios de defensa judicial. Además, no basta aseverar el desconocimiento de un derecho legal para concluir la procedencia de la acción de tutela. En suma, es necesario que se

²

M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

demuestre una conexidad directa e inmediata entre el no reconocimiento del derecho legal y la consiguiente vulneración de derechos fundamentales”.

Posteriormente, en sentencia T-231 de 1996³, este Tribunal, al revisar una controversia sobre un contrato de suministro celebrado entre la sociedad Provisiones e Inversiones Ltda., y la empresa industrial y comercial del Estado Centrales Eléctricas del Norte de Santander S.A., en el que se presentaron conflictos entre las partes alrededor de: i) la calidad y la cantidad del carbón proporcionado, ii) el nombramiento y las atribuciones del interventor del contrato, iii) la selección de un laboratorio que rindiera un peritaje sobre el mismo carbón, y iv) la imposición de descuentos y multas por parte del contratante al contratista, manifestó, en cuanto al tema de si la acción de tutela resulta procedente para resolver las discrepancias en materia contractual, que:

“(…) las controversias originadas directamente de las relaciones contractuales deben ser dirimidas por la justicia ordinaria y, en su caso, por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Empero, el hecho de que los valores que conforman la Constitución imperen también sobre la actividad contractual, no significa que los conflictos sobre esa materia adquieran automáticamente rango constitucional y puedan ser objeto de la acción de tutela. Ello supondría desconocer la existencia de otras jurisdicciones, sobrepasar los límites de la acción de tutela y sobrecargar, hasta el momento de la inercia, al juez constitucional.

Así, pues, el principio general es el de que la acción de tutela no procede para la resolución de los conflictos derivados de la actividad contractual. Para que el recurso de tutela en relación con contratos administrativos sea aceptable es necesario que los demás medios judiciales se revelen como insuficientes o inidóneos”.

En esta sentencia, la Corporación concluyó que “(…) la acción de tutela no es el mecanismo adecuado para ventilar los conflictos presentados en torno al referido contrato de suministro de carbón, pues ésta sólo procede cuando no existe otro medio idóneo y efectivo de defensa judicial, situación que no se presenta en el caso, como quiera que a través de la mencionada acción contractual se puede no sólo determinar cuál de las partes no cumplió con sus obligaciones, sino también precisar lo relacionado con indemnizaciones y con otras declaraciones o condenas”, por lo que declaró improcedente el amparo solicitado...”

V. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER.

Inicialmente se ha de resolver si este resguardo constitucional es realmente el mecanismo adecuado para dilucidar y decidir conflictos contractuales de este linaje, o sí por el contrario, la ciudadana cuenta con otro medio judicial de defensa para hacer valer sus derechos.

De ser esta instancia competente para resolver el conflicto planteado, se debe examinar si de cara a las pruebas arrojadas a lo actuado, estamos ante la vulneración de los Derechos Fundamentales enunciados por la accionante, y/ò si está ante un perjuicio irremediable o un riesgo inminente.

VI. CASO CONCRETO.

La accionante acudió a la judicatura a través de la presente acción, ante la negativa de la sociedad accionada a recibir un inmueble objeto de contrato de arrendamiento, suscrito con CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., BIENCO S.A.S, en calidad de mandatario, quien soporta su posición en la reglamentación contenida en el Decreto 579/2020, el cual estableció medidas transitorias relacionadas con los temas de arrendamiento y propiedad horizontal ante la pandemia mundial del COVID 19.

³

M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

Estima la accionante, de cara a sus condiciones personales y familiares, constituir la posición dominante de la sociedad inmobiliaria una vulneración a sus Derechos Fundamentales a la Libertad, Igualdad ante la Ley, Libertad Personal, estimando que al estar en imposibilidad de ejercer su profesión de litigante, sin recibir remuneración alguna, ello constituye una situación de riesgo.

La Secretaria de Gobierno Convivencia y Seguridad, y el señor Gilberto Ramírez Gómez no se pronunciaron a pesar de haber sido requeridos y notificados oportunamente.

Observa esta instancia que en el caso objeto de estudio, la accionante no explica, siquiera sumariamente, en qué consiste la situación de riesgo, y/ó el perjuicio inminente al cual esta abocada, como tampoco por qué se encuentra en una situación de indefensión, no se acreditan los hechos constitutivos del ejercicio de una posición dominante por parte de la accionada, remitiéndose el conflicto a una pretensión resolutoria de un contrato civil.

Igualmente el Gobierno Nacional a través del Decreto 579 de 2020, dio la posibilidad a las partes de llegar a acuerdos respecto del pago de los cánones de arrendamiento, ante lo cual las partes deberán agotar la conciliación previa respecto a las condiciones especiales del contrato de arrendamiento, y de paso el de mandato, con la prohibición de incluir en dichos acuerdos intereses de mora, ni penalidades, por aquel concepto.

Con base en los anteriores criterios y una vez revisada la situación fáctica y jurídica del asunto puesto en conocimiento de este despacho, se itera que la accionante cuenta con otros medios administrativos, y/ó judiciales para dirimir el conflicto, sin que se avizoren circunstancias que permitan la incursión del juez Constitucional desplazando a las autoridades competentes.

Así las cosas, esta juez de tutela no puede convertirse en el juez del contrato, en la medida en que carece de competencia para resolver el conflicto planteado en el ámbito puramente legal, esto es, en relación con la “interpretación y aplicación de la ley contractual”, pues sus atribuciones constitucionales, sin lugar a dudas, se concretan en la protección de los derechos fundamentales (C.P. arts. 86 y 241).

Respecto al último Derecho de petición remitido por la accionante, esta Juez constitucional advierte que la sociedad accionante, se encuentra dentro del término legal para resolverlo y notificarle.

De conformidad con lo expuesto, se concluye que para el caso concreto, el amparo solicitado es improcedente, puesto que no cumple con el requisito de subsidiariedad.

VII. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali, Sede Desconcentrada de Siloé, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el amparo solicitado por la señora **MARTHA ISABEL SALGADO JARAMILLO** cedulada bajo el No. 31.575.854 ante la presunta vulneración de sus Derechos Fundamentales a la Libertad, Igualdad ante la Ley, acorde a las razones fácticas, probatorias, legales y jurisprudenciales expuestas en la parte motiva de éste proveído.

SEGUNDO.- **NOTIFICAR** por el medio más expedito esta decisión a todos los interesados. Por secretaría librense las comunicaciones pertinentes y remítase copia del presente fallo a las accionadas.

Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple del Distrito Judicial de Cali
Asunto Sentencia de Tutela de Primera Instancia
Exp. No. 76001-41-89-003-2020-00376-00
Accionarte MARTHA ISABEL SALGADO JARAMILLO
Accionada CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. BIENCO S.A.S.
Vinculado SECRETARIA DE GOBIERNO CONVIVENCIA Y SEGURIDAD.

TERCERO.- REMÍTASE lo actuado en el término legal a la Corte Constitucional para su eventual revisión, de no impugnarse (Art. 31 inc. 2º Dcto. 2591/91).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

(ORIGINAL FIRMADO)
SONIA DURAN DUQUE
Jueza

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI- SEDE DESCONCENTRADA DE SILOE
CARRERA 52 # 2-00 PISO 3 BARRIO EL LIDO
CASA DE LA JUSTICIA DE SILOE
TEL: 552 10 10
j03pqccmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
CALI-VALLE

Santiago de Cali, 3 de junio de 2020

Oficio No. 1184
URGENTE

Señores:
INMOBILIARIA BIENCO S. A.
La Ciudad,

Señores:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE GOBIERNO CONVIVENCIA Y
SEGURIDAD
La Ciudad,

Señor:
GILBERTO RAMIREZ GOMEZ
gilberagomez@hotmail.com
La Ciudad,

Señora:
MARTHA ISABEL SALGADO JARAMILLO
isasalgadojaramillo@gmail.com
La Ciudad,

ACCIONANTE : MARTHA ISABEL SALGADO JARAMILLO. ACCIONADO: INMOBILIARIA BIENCO S.A.S. VINCULADO: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE GOBIERNO CONVIVENCIA Y SEGURIDAD RADICACION : 76001-41-89003-2020-00376-00

Atendiendo a lo dispuesto por ésta instancia dentro del trámite constitucional de la referencia, a continuación transcribo a Uds., la parte resolutive de la Sentencia No. 084 del 03 de junio de 2020 la cual; **RESUELVE:** “**PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE** el amparo solicitado por la señora **MARTHA ISABEL SALGADO JARAMILLO** cedulada bajo el No. 31.575.854 ante la presunta vulneración de sus Derechos Fundamentales a la Libertad, Igualdad ante la Ley, acorde a las razones fácticas, probatorias, legales y jurisprudenciales expuestas en la parte motiva de éste proveído. **SEGUNDO.- NOTIFICAR** por el medio más expedito esta decisión a todos los interesados. Por secretaría líbrense las comunicaciones pertinentes y remítase copia del presente fallo a las accionadas. **TERCERO.- REMÍTASE** lo actuado en el término legal a la Corte Constitucional para su eventual revisión, de no impugnarse (Art. 31 inc. 2º Dcto. 2591/91). **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Atentamente,

(ORIGINAL FIRMADO)
ANA CRISTINA GIRON CARDOZO
Secretaría