



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, tres (3) Agosto de dos mil veinte (2020)

ACCIÓN DE TUTELA RADICADO: 2020-00224-00

De conformidad con lo preceptuado en el Decreto 2591 de 1991, y dentro del término consagrado en el artículo 86 de la Constitución Nacional, procede este Despacho Judicial a decidir sobre la acción de tutela instaurada por SANDRA LILIANA MORENO PEREZ a través de apoderada, en contra de la INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA.

HECHOS

En el escrito contentivo de la acción de tutela, la accionante refiere entre los más sobresalientes que:

1. el día 08 de mayo de 2017 celebró con la entidad accionada, un contrato de arriendo de inmueble para vivienda, sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 # 35 – 16 torre 3 apartamento 1014 de San Lucas Downtown en la ciudad de Bucaramanga, y que dicho contrato de acuerdo a la cláusula sexta, el término es de 1 año contado a partir del 09 de mayo del 2017 y que de acuerdo a las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que, el arrendatario se avenga a los correspondientes reajustes del canon y que vencido el término inicial de contrato, este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

2. Manifiesta la accionante, que sufrió de cáncer de seno debiéndose efectuar Mastectomía izquierda y que para el mes de septiembre del 2019 se le detecto *“cambios inflamatorios que afectan las articulaciones del hombro derecho, los codos, los carpos, rodillas, los tarsos L5-S1. Escoliosis dorsolumbar de vértice derecho.*

3.” Refiere que tal situación ha afectado su estado de salud y su nivel de vida por lo cual y ante las demoras de su EPS y el elevado costo de los medicamentos, ha debido cubrir sumas mensuales superiores a los tres millones de pesos, además de otros gastos como terapias físicas, psicológicas y demás para control del cáncer.

4. Señala que por lo antes descrito, el día 23 de enero de 2020, manifestó a la inmobiliaria vivienda propia, que no renovaría el contrato como quiera que su canon en comparación con otros del mismo conjunto y bajo las mismas circunstancias estaban a un menor precio.

5 y 6 .Por lo cual, la inmobiliaria le solicitó que ante las dificultades para tener contacto con la accionante, dentro de los tres días siguientes informara a esta, si aceptaba continuar con el inmueble en arriendo con el beneficio de no aumentar el canon de arrendamiento. Le, que se acercara a las instalaciones de la misma en los horarios de atención.

7 .Expresa en su escrito de tutela, que el 25 de enero de 2020 en su numeral segundo, la inmobiliaria Vivienda Propia, manifestó que ante la no renovación del contrato y en consecuencia la entrega del inmueble a la fecha de terminación, resultaba jurídicamente admisible proceder a la aceptación de dicha solicitud, toda vez que se dispuso como fecha de vencimiento el día 9 de mayo de 2020.

8. Dice que la accionante procedió, a efectuar el pago de los respectivos cánones.

9. Refiere que el 9 de marzo de 2020, la accionante manifestó por escrito ante la inmobiliaria vivienda propia, en donde manifestó: " por medio de la presente y según establece la ley hago aviso formal de la entrega del apartamento que actualmente tengo en arriendo Edificio San Lucas; apartamento 1014 Torre 3 ."

10. indicó el 10 de marzo de 2020 recibió respuesta en donde le señalaban que de acuerdo a la comunicación emitida por estos el día 29 de enero de 2020 *"...resultaba jurídicamente viable aceptar la solicitud de no renovación del contrato de arrendamiento y la consecuente entrega del inmueble a la fecha de vencimiento del contrato; esto es, el día 9 de mayo de 2020..."*

Realiza las siguientes acotaciones ,que el 19 de marzo de 2020 la inmobiliaria Vivienda Propia, a través de sus abogados enviaron cartas de cobro en plena cuarentena, afectando su salud y su bienestar, e indica que como a todos, la cuarentena afecto su flujo de ingresos debiendo dar prioridad a su salud, y que la inmobiliaria aun conociendo de su situación médica, efectuó amenazas de generar embargos y cobros coactivos desconociendo el principio de humanidad y de solidaridad tan necesarios en esta época. Señala que a pesar de lo anterior, hizo el sacrificio y cancelo las sumas adeudadas por concepto de arriendo, sin ningún tipo de descuento con el fin de proceder a la entrega del apartamento.

Refiere que ante las restricciones de movilidad a raíz de la cuarentena, y ante las manifestaciones de mora en el canon por parte de la inmobiliaria, la accionante canceló lo adeudado y solicitó entrega para el día 05 de julio de 2020 y por la necesidad de efectuar algunos arreglos en el apartamento, ante lo cual, la inmobiliaria no aceptó y señalaba como fecha de entrega el día 30 de junio de 2020, día en el cual, un auxiliar de la empresa Inmobiliaria fue al apartamento y le manifestó que existían unos daños a corregir y ese mismo día la accionante solicitó nueva visita para el día 2 de julio de 2020 y poder realizar los respectivos arreglos, recibiendo comunicado de fecha 2 de julio de 2020, en donde le indicaban que de manera unilateral y arbitraria procedían a la renovación del contrato.

Señala que dicha situación afecta gravemente su salud y estabilidad psicológica como quiera que ya se había mudado a otra vivienda y ante la cantidad de gastos en que ha incurrido, a la fecha estos le impiden suplir los medicamentos para sus enfermedades y que aunado a lo anterior, la inmobiliaria procede a efectuar el cobro del mes de julio el cual considera la accionante no se encuentra en mora y

recibe de estos numerosas llamadas con amenazas de embargos y procesos ejecutivos lo cual ha generado desconsuelo, una crisis ante la imposibilidad de cubrir sus medicamentos y por ende, la agravación en el estado de salud de la aquí accionante, toda vez que ante la posición dominante la inmobiliaria pretende forzar un contrato de arriendo que ya se había terminado.

PRETENSIONES

Se solicita, sean tutelados los derechos fundamentales al debido proceso, la libertad de elegir con quien contratar, la salud y la vida, a favor de la señora SANDRA LILIANA MORENO PEREZ y se ordene la Inmobiliaria Vivienda Propia, dar por terminado el contrato de arriendo celebrado entre esta y la accionante, sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 No. 35-16 apto 1014 Torre 3 del Conjunto Residencial Sal Lucas Downtown, y que proceda a recibir el apartamento antes referenciado así como a emitir el paz y salvo sobre el contrato suscrito por los aquí accionante y accionado.

ACTUACIÓN DE INSTANCIA

Iniciado el trámite respectivo, con auto de fecha 22 de julio de 2020, se admitió la presente acción de tutela en donde se vinculó en calidad de accionado a la INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA, corriéndose el respectivo traslado vía mail, y recibiendo respuesta en los siguientes términos:

INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA S.A.S.

Concorre la parte accionada dentro del presente trámite constitucional a través de la representante legal para señalar en un primer lugar que frente a los hechos, lamentan los padecimientos de salud alegados por la parte accionante en el escrito de tutela y que no hay lugar a elevar mayor pronunciamiento por parte de estos frente a lo expuesto por parte actora, como quiera que se trata de aspectos que se encuentran fuera de su alcance decisional y probatorio y que no es de su responsabilidad asumir el traslado de cargas que no les corresponden y refiere que como bien lo indica la accionante en el escrito de tutela, el incremento de sus gastos son producto del incumplimiento o cumplimiento tardío de su EPS y no de la Inmobiliaria, reiterando que se trata de aspectos que se encuentran fuera de su alcance decisional y probatorio.

Refiere, que respecto al no pago de las obligaciones correspondientes al canon de los meses de abril, mayo y junio de 2020, en razón al contrato de seguro, el caso fue trasladado a la aseguradora seguros bolívar – el libertador quienes ejercen funciones de cobranza, aclarando que el 24 de junio de 2020 recibieron el soporte de pago de los tres meses adeudados por parte de la arrendataria.

Manifiesta que mediante escrito de fecha 19 de marzo de 2020 enviaron preaviso de la obligación como sucede de igual forma con los demás arrendatarios cuando incurren en mora con las obligaciones económicas derivadas del respectivo contrato de arrendamiento, lo cual tiene como finalidad recordar al arrendatario dichas obligaciones acordadas en el contrato, y señala que la inmobiliaria no tenía conocimiento alguno del estado de salud de la señora SANDRA LILIANA

MORENO PEREZ y en particular, de las afectaciones que manifiesta padecer en el escrito de tutela, indicando que precisamente por tratarse de un asunto ajeno al objeto de la relación contractual entre estos.

Refiere, que en ninguna oportunidad la accionante se dirigió al arrendador para que se le aplicara algún alivio económico lo que no puede realizarse de manera general a los arrendatarios en la medida que no todos han padecido la misma afectación económica.

Señala, que la accionante solicitó como fecha de entrega el día 5 de julio de 2020 ante lo cual le respondieron que no era posible acceder a esa fecha por lo que se mantenía como fecha de entrega el día 30 de junio de 2020, y con el fin de que esta realizara las respectivas reparaciones; el día 2 de julio de 2020, asistieron nuevamente al inmueble y en atención a que la accionante no acató tal deber, esa misma fecha, se le notificó la renovación automática del contrato ante la imposibilidad de seguir concediéndole prorrogas de esa naturaleza.

De otra parte solicita la parte accionada, denegar las pretensiones de la presente acción constitucional por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos que justifiquen su viabilidad, y que la inmobiliaria ha considerado recibir el inmueble arrendado con el pago previo de una penalidad equivalente a dos cánones de arrendamiento así como el pago de los cánones y cuotas de administración que se causen hasta el último día en que se formalice la entrega del inmueble, saneando los servicios públicos y la reparaciones que le correspondan a la arrendataria.

Finalmente, solicita no tutelar los derechos deprecados por la parte accionante como quiera que esta no ha satisfecho todas las obligaciones constitucionales, legales y contractuales y además, señala que no existe vulneración de los derechos por parte de la entidad accionada y que esta no es la vía pertinente para resolver asuntos de naturaleza contractual.

CONSIDERACIONES

En reiteradas oportunidades la jurisprudencia nacional ha manifestado que la acción de tutela en el sistema jurídico de nuestro Estado Social de Derecho, es uno de los mecanismos que contempla la Carta Política entrada en vigencia desde el año de 1991 de mayor raigambre, para que los asociados obtengan de manera expedita el respeto a sus derechos fundamentales, que el texto supra legal ha previsto a favor de todo ser humano habitante de nuestro territorio, cualquiera que sea su condición económica, social, sin consideración a su sexo, creencia moral, política, religiosa, etc., cuando del actuar de las autoridades públicas, o de los particulares que presten un servicio de esta misma naturaleza, es decir, público, resulte un claro desconocimiento de aquellos derechos.

Se convierte entonces la acción de amparo constitucional en un mecanismo residual previsto por la Carta Magna, a través del cual se dotó a todas las personas naturales o jurídicas de una herramienta idónea tendiente a prevenir o remediar de la manera más rápida posible violaciones a los derechos fundamentales, tal como lo prevé los artículos 1 y 42 del Decreto 2591 del año de 1991.

Por tal motivo, para establecer la procedibilidad o no de la acción de tutela, corresponde al juez constitucional analizar cada caso en concreto, con miras a determinar el grado de vulneración de los derechos fundamentales del actor, y la eficacia de los mecanismos de defensa con los que cuenta, y si es el caso, impartir la orden necesaria para que cese todo agravio.

PROBLEMA JURÍDICO

¿Resultan vulnerados los derechos fundamentales al debido proceso, la libertad de elegir con quien contratar, la salud y la vida, de la señora SANDRA LILIANA MORENO PEREZ, por parte de la INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA, ante las diferencias de índole contractual presentadas por las partes?

Así las cosas, es preciso profundizar sobre los lineamientos esbozados por la jurisprudencia constitucional.

NATURALEZA DE LA ACCIÓN DE TUTELA

La Honorable Corte Constitucional en sentencia T-340 de 2016, ha señalado al respecto:

“La acción de tutela es un mecanismo judicial, de estirpe constitucional, orientado a la defensa judicial de los derechos fundamentales, que puedan resultar vulnerados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, e incluso en algunos eventos de los particulares.

Su utilización es excepcional, y su interposición solo es jurídicamente viable cuando, examinado todo el sistema de acciones judiciales para la protección de los derechos, no se encuentre un medio ordinario eficaz para su protección y por tanto, no haya mecanismo judicial que brinde un amparo oportuno y evite una afectación grave e irreversible de las garantías constitucionales.

El medio de defensa debe tener la vocación para concurrir a la protección oportuna y eficaz de los bienes jurídicos comprometidos, sobre los cuales debe verificarse una amenaza grave e inminente, que amerite la protección urgente del juez de tutela. En virtud de dicha inminencia, se previó para el trámite de la acción de tutela, un proceso sumario y preferente que permitiera cumplir los objetivos formulados por el constituyente primario.

Una situación en la que no se registre la urgencia referida ha de ventilarse a través de los medios ordinarios de protección, sin que puedan ser desplazados por la acción de tutela, ni el juez natural sustituido por el constitucional.”

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA. PRINCIPIO DE SUBSIDIARIDAD.

En sentencia T- 340 de 2016, la H. Corte Constitucional estableció:

*"el principio de subsidiaridad implica el resguardo de las competencias jurisdiccionales, de la organización procesal básica, del debido proceso y de la seguridad jurídica, propias del Estado Social de Derecho. De este modo, **"siempre prevalece la acción ordinaria; de ahí que se afirme que la tutela no es un medio adicional o complementario,** pues su carácter y esencia es ser único medio de protección que, al afectado en sus derechos fundamentales, brinda el ordenamiento jurídico".*

*El Decreto 2591 de 1991 establece expresamente que solo procede la tutela cuando "el afectado no disponga de **otro medio** de defensa judicial". Entonces, la procedencia de la acción se encuentra condicionada por el principio de subsidiariedad, bajo el entendido de que no puede desplazar los recursos ordinarios o extraordinarios de defensa, ni mucho menos a los jueces competentes en la jurisdicción ordinaria o Contencioso administrativa.*

*La inobservancia de tal principio se erige como una causal de improcedencia a la luz del numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, declarado exequible en la **Sentencia C-018 de 1993**. Y la consecuencia directa de ello es que el juez constitucional no puede entrar a discernir el fondo del asunto planteado.*

En los casos en que existen medios principales de defensa judicial, la jurisprudencia de esta Corporación ha establecido dos excepciones a la improcedencia. Cada una tiene implicaciones sobre la forma en la que ha de concederse el amparo constitucional, en caso de que sea viable hacerlo.

*La primera. Si bien, en abstracto, existe otro medio de defensa judicial y el accionante cuenta con él para la defensa de sus derechos, desde la perspectiva de la relación entre el mecanismo y el fin constitucional perseguido por el actor, aquel no tiene la virtualidad de conjurar un **perjuicio irremediable**. De tal forma, la acción de tutela procede como **mecanismo transitorio**, mientras el interesado acude a la vía ordinaria para discernir el asunto y, momentáneamente resguarda sus intereses.*

La segunda. Si bien existe otro medio de defensa judicial, éste no es eficaz para proteger los derechos fundamentales invocados, caso en el cual la tutela procede de manera definitiva. El análisis sobre la eficacia del medio ordinario se encuentra determinada por el contraste entre éste y las condiciones particulares del accionante."

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA CUANDO EXISTEN OTROS MEDIOS DE DEFENSA.

De acuerdo con la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional¹ y lo dispuesto por los artículos 86 de la Constitución política y el Artículo 6º del Decreto 2591 de 1992, la acción de tutela es un mecanismo judicial de carácter **subsidiario** y residual, para la protección inmediata de los derechos fundamentales, cuando no existe otro mecanismo de protección o existiendo, persiste la amenaza o se da la vulneración con perjuicio irremediable; puesto que por regla general, las controversias jurídicas deben ser resueltas mediante los mecanismos contemplados en el ordenamiento jurídico para tal fin², como lo son los procesos administrativos y/o jurisdiccionales.

Sin embargo se advierte, que ante la ineficacia de tales mecanismos para la protección de los derechos del interesado, se debe estudiar cada caso en particular, para determinar si la acción de tutela es la vía expedita para la protección de tales derechos.

Al respecto, en sentencia T-753 de 2006 la Corte Constitucional estableció *"Frente a la necesidad de preservar el principio de subsidiariedad de la acción de tutela, se ha sostenido que aquella es improcedente si quien ha tenido a su disposición las vías judiciales ordinarias de defensa, no las utiliza ni oportuna ni adecuadamente, acudiendo en su lugar a la acción constitucional. Ello por cuanto que, a la luz de la jurisprudencia pertinente, los recursos judiciales ordinarios son verdaderas herramientas de protección de los derechos fundamentales, por lo que deben usarse oportunamente para garantizar su vigencia, so pena de convertir en improcedente el mecanismo subsidiario que ofrece el artículo 86 superior."*

Es así como la Acción de Tutela al estar instituida con carácter subsidiario, evita que en su trámite se ventilen debates y decisiones litigiosas, puesto que se encamina exclusivamente a la protección de los derechos fundamentales.

Al respecto, en sentencia T-406 de 2005, la Corte Constitucional indicó:

"Según esta exigencia, entonces, si existen otros medios de defensa judicial, se debe recurrir a ellos pues de lo contrario la acción de tutela dejaría de ser un mecanismo de defensa de los derechos fundamentales y se convertiría en un recurso expedito para vaciar la competencia ordinaria de los jueces y tribunales. De igual manera, de perderse de vista el carácter subsidiario de la tutela, el juez constitucional, en este ámbito, no circunscribiría su obrar a la protección de los derechos fundamentales sino que se convertiría en una instancia de decisión de conflictos legales. Nótese cómo de desconocerse el carácter subsidiario de la acción de tutela se distorsionaría la índole que le asignó el constituyente y se deslegitimaría la función del juez de amparo."

Sin embargo, este carácter subsidiario no es absoluto, a veces de lo dispuesto por la H. Corte³, excepcionalmente procede cuando se logra determinar:

¹ Consultar las sentencias T-354 de 2010, T-059 de 2009, T-595 de 2007, T-304 de 2007, T-580 de 2006, T-222 de 2006, T-972 de 2005, T-712 de 2004 y C-543 de 1992, entre otras.

² Sentencia T-044 de 2011, M.P. Humberto Antonio Sierra Porto

³ Sentencia T 177 de 2011.

- a) *Los mecanismos y recursos ordinarios de defensa no son suficientemente idóneos y eficaces para garantizar la protección de los derechos presuntamente vulnerados o amenazados.*
- b) *Se requiere el amparo constitucional como mecanismo transitorio, pues, de lo contrario, el actor se vería frente a la ocurrencia inminente de un perjuicio irremediable frente a sus derechos fundamentales.*
- c) *El titular de los derechos fundamentales amenazados o vulnerados es sujeto de especial protección constitucional.*

Al respecto, la jurisprudencia constitucional⁴ ha indicado que el perjuicio ha de ser **inminente**, esto es, que amenaza o está por suceder prontamente; las medidas que se requieren para evitar el perjuicio irremediable han de ser **urgentes**; no basta cualquier perjuicio, se requiere que este sea **grave**, lo que equivale a una gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona; la urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea **impostergable**, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad.

La acción de tutela no debe tenerse como el medio principal e idóneo para el reclamo de prestaciones sociales, puesto que no constituye una elección del accionante entre el mecanismo previsto en el ordenamiento jurídico, o la acción de tutela a efectos de "economía en tiempo", porque se estaría desnaturalizando su carácter subsidiario para convertirse en uno opcional.

La corte constitucional en sentencia T-892 de 2008 estudio la acción de tutela de manera transitoria cuando existe un perjuicio irremediable,

"..... Para que la inexistencia de otro mecanismo de defensa de lugar a la tutela es necesario demostrar: i) Que la falta de actuación oportuna no responde a una actitud negligente o imprudente del titular del derecho vulnerado, ii) que el afectado no estaba en capacidad de recurrir, o iii) que la responsabilidad en la interposición de los recursos radicaba en cabeza de un tercero ajeno a él...."

Igualmente en sentencia T-584/12 estudio el requisito general de procedencia de la acción de tutela, subsidiaridad,

"..... La subsidiaridad como requisito general de procedencia de la acción de tutela, Tal como ha sido reiterado en múltiples ocasiones por esta Corporación⁵, la acción de tutela es un mecanismo de origen constitucional de carácter residual, subsidiario y cautelar, encaminado a la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas que están siendo amenazados o conculcados. ..."

⁴ Cfr. las sentencias T-136, T-331 y T-660 de 2010; T-147, T-809 y T-860 de 2009; T-409 y T-629 de 2008; T-262 y T-889 de 2007; T-978 y T-1017 de 2006; T-954 y T-1146 de 2005; providencias en las que la Corte declaró la improcedencia de la acción de tutela por la no ocurrencia del perjuicio irremediable.

⁵ Sentencias T-335 de 2007; T-764 de 2007; T-266 de 2008 y T-655 de 2009, entre otras.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política que consagra la acción de tutela como un mecanismo de naturaleza subsidiaria para la protección de los derechos fundamentales que sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial.⁶ De lo anterior se colige, que no es la finalidad de esta acción ser un mecanismo alternativo a los otros medios jurisdiccionales existentes, de modo que pueda utilizarse uno u otro sin ninguna distinción, ni fue diseñada para desplazar a los jueces ordinarios del ejercicio de sus atribuciones propias.

Sin embargo, la existencia de otro medio judicial no hace de por sí improcedente la intervención del juez de tutela, pues deben tenerse en cuenta dos circunstancias especiales a saber; primero, que los medios alternos con que cuente el interesado deben ser idóneos, esto es, aptos para obtener la protección requerida, con la urgencia que sea del caso⁷ y; segundo, que a pesar de la existencia de otros medios de defensa judicial, será procedente la acción de tutela cuando se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Así, el carácter subsidiario y residual de la acción de tutela ha servido a la Corte Constitucional para explicar el ámbito restringido de procedencia de las peticiones elevadas con fundamento en el artículo 86 de la Carta Política, más aún cuando el sistema judicial permite a las partes valerse de diversas acciones ordinarias que pueden ser ejercidas ante las autoridades que integran la organización jurisdiccional, encaminadas todas a la defensa de sus derechos.⁸

Así mismo, el cumplimiento del principio de subsidiariedad exige que la puesta a consideración de los conflictos jurídicos ya sea por vía administrativa o jurisdiccional se efectúe diligentemente, es decir dentro de los límites temporales que el mismo ordenamiento jurídico impone en muchos casos, siendo únicamente viable la habilitación de la acción de tutela cuando dichos medios a pesar de haber sido agotados no brindaron la protección iusfundamental o cuando a pesar de que existan, los mismos no resulten idóneos, caso en el cual la protección tutelar podrá obtenerse como mecanismo transitorio....”

En sentencia T-063 de 2013 la Corte Constitucional, al definir la **subsidiariedad** como requisito de procedibilidad del amparo constitucional precisó que tan sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Por su propia naturaleza la acción de tutela tiene un carácter residual o subsidiario, por virtud del cual “procede de manera excepcional para el amparo de los derechos fundamentales vulnerados, por cuanto se parte del supuesto de que

⁶ En este sentido se pueden consultar, entre muchas otras, las sentencias T-600 del 1 de agosto de 2002. M.P. Manuel José Cepeda Espinosa, T-1198 del 15 de noviembre de 2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, T-1157 del 1 de noviembre de 2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, T-321 del 21 de marzo de 2000. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

⁷ Sentencia T-384 del 30 de julio de 1998. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

⁸ Sentencia T-301 de 2009.

en un Estado Social de Derecho existen mecanismos judiciales ordinarios para asegurar su protección". Así las cosas, este carácter residual obedece a la necesidad de preservar el reparto de competencias atribuido por la Constitución Política a las diferentes autoridades judiciales, lo cual tiene apoyo en los principios constitucionales de independencia y autonomía de la actividad judicial.

CASO CONCRETO

Recurre a la presente acción constitucional la señora SANDRA LILIANA MORENO PEREZ, a través de apoderada, quien pretende por esta vía, la protección de sus derechos fundamentales al debido proceso, la libertad de elegir con quien contratar, la salud y la vida, los cuales considera están siendo vulnerados por parte de la INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA ante las diferencias de índole contractual presentadas por las partes y el desacuerdo entre estos para la entrega del inmueble ubicado en la carrera 25 # 35 – 16 apartamento 1014 Torre 3 del Conjunto Residencial San Lucas Downtown y refiere la accionante, que dicha situación la tiene en una crisis ante los diferentes gastos que ha debido sufragar para el tratamiento de sus patologías.

Por lo anterior solicita a este Despacho Judicial,

1. Ordenar a la Inmobiliaria Vivienda Propia dar por terminado el contrato de arriendo celebrado entre esta y la accionante, sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 No. 35-16 apto 1014 Torre 3 del Conjunto Residencial Sal Lucas Downtown.
2. Ordenar a la Inmobiliaria Vivienda Propia proceder a recibir el apartamento ubicado en la carrera 25 No. 35-16 apto 1014 Torre 3 del Conjunto Residencial Sal Lucas Downtown.
3. Ordenar a la Inmobiliaria Vivienda Propia proceder a emitir el PAZ Y SALVO, sobre el contrato suscrito entre esta y la aquí accionante sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 No. 35-16 apto 1014 Torre 3 del Conjunto Residencial Sal Lucas Downtown.

Procede este Despacho a revisar el material probatorio obrante dentro del presente trámite constitucional, del cual se evidencia por parte de la accionante que efectivamente se efectuó un contrato de arrendamiento y el cual aporto, dentro del cual se acordaron determinadas cláusulas que regirían el mencionado contrato.

Por su parte la inmobiliaria respondió a la presente acción constitucional y se pronuncio frente a todos y cada uno de los hechos objeto de tutela y relación con INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA el contrato de arrendamiento entre la Sra. SANDRA LILIANA MORENO PEREZ.

Analizado lo anterior, se puede concluir, que se trata de un asunto netamente contractual al no existir un acuerdo respecto a la entrega del inmueble ubicado en la carrera 25 # 35 – 16 apartamento 1014 Torre 3 del Conjunto Residencial San Lucas Downtown entre la accionante que para el caso es la arrendataria y la accionada inmobiliaria INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA , por lo tanto escapa

de la esfera de esta falladora constitucional emitir un pronunciamiento de fondo al respecto, si se tiene en cuenta que, en relación a la materia existe regulación especial en la jurisdicción ordinaria, y es allí, en donde encuentra en un primer plano una posible solución a las controversias que se pudieran presentar respecto al contrato de arrendamiento suscrito por las partes enfrentadas en este trámite constitucional y no de manera directa a través de la acción de tutela.

Lo anterior, al amparo de lo sostenido en la sentencia T-900 del 2008, en la que la H. Corte Constitucional en lo atinente con el principio de subsidiariedad de la acción de tutela, señala que se busca impedir su utilización como: *i) una instancia más dentro de un proceso judicial ordinario; (ii) un medio de defensa que remplace a los otros diseñados por el legislador para tal fin; (iii) un instrumento para subsanar errores u omisiones de las partes; y (v) un camino para corregir oportunidades vencidas.*

Aunado a lo anterior, dentro del escrito de tutela se observa que lo pretendido por la accionante como se dijo anteriormente, son solicitudes propias de índole contractual por lo cual la acción de tutela no resulta ser el mecanismo procedente para tal fin, situación que resulta clara para el Despacho, en tanto, de conformidad con el marco normativo señalado en líneas precedentes, la acción de tutela no es el mecanismo idóneo con el que cuenta la accionante para ventilar situaciones que devienen de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, y como en reiteradas oportunidades la Corte Constitucional ha señalado frente al principio de subsidiariedad de la acción de tutela, que esta *“no es un mecanismo supletorio o alternativo de los recursos o medios ordinarios previstos por el legislados para el amparo de un derecho.”*

De otra parte, frente a las afirmaciones realizadas por la señora SANDRA LILIANA MORENO PEREZ en relación a las afectaciones actuales en su estado de salud, este despacho no evidencia un transgresión a sus derechos fundamentales a la salud y la vida por parte de la INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA o alguna acción vulneradora por parte de esta a sus derechos incoados, que permitan formar un criterio a este Despacho Judicial en aras de emitir una orden en tal sentido, ya que como se refirió anteriormente, se resaltan argumentos netamente contractuales de los cuales este despacho no realizará pronunciamiento alguno teniendo en cuenta que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo para tal fin.

En conclusión, esta operadora judicial declarará improcedente la actual acción de tutela, ya que esta acción constitucional solo procede en los casos que señale el ordenamiento jurídico y no es suficiente que se alegue la vulneración o amenaza de un derecho fundamental, para que se legitime automáticamente su procedencia, debido al carácter subsidiario, criterio que resulta aplicable para el presente caso, advirtiéndole en todo caso a la tutelante que puede iniciar las acciones ordinarias pertinentes para elevar las pretensiones que en sede constitucional instaura.

En virtud y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la presente acción de tutela, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente providencia a las partes por el medio más expedito.

TERCERO: REMITIR a la CORTE CONSTITUCIONAL para su eventual revisión en caso de no ser impugnada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ANA MARÍA CAÑÓN CRUZ
Juez