



## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Bucaramanga, veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021).

Radicado No. 68001-4003-020-2020-00535-00

#### FALLO

Procede el Despacho a decidir la acción de Tutela interpuesta por la señora **MARIA SALOMÉ NORIEGA HERNÁNDEZ** en contra de la **INMOBILIARIA HORACIO NÚÑEZ** con el fin de que se protejan sus derechos fundamentales al trabajo, igualdad, seguridad social, vida, dignidad y mínimo vital.

#### I. ANTECEDENTES

##### 1. HECHOS

Expone la accionante que el 31 de enero de 2018, celebró contrato de arrendamiento con la **INMOBILIARIA HORACIO NÚÑEZ** sobre un inmueble ubicado en el Municipio de Bucaramanga, junto a su familia.

Que en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, realizaba pagos puntuales y mensuales por valor de \$1.160.000 pesos por concepto de canon de arrendamiento, y un monto de \$181.000 por concepto de administración, para un total de \$1.341.000 pesos mensuales.

Indica que se desempeña laboralmente como secretaria académica de una institución educativa, y que su esposo labora de forma independiente en la venta de uniformes para colegios, pero con ocasión a la situación generada por la pandemia Covid-19, su esposo perdió su trabajo, recayendo en ella la responsabilidad de sufragar los gastos como madre cabeza de familia.

Refiere que, ante su situación financiera y el estado de salud de su esposo, no puede continuar sufragando el valor del canon del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, por lo que el día 09 de noviembre de 2020, solicitó la terminación del contrato, con el fin de trasladarse a otra vivienda en donde el valor del canon sea mucho menor, solicitud que fue negada por la inmobiliaria.

##### 2. PETICIÓN

En concreto, solicita se le tutelen los derechos fundamentales a vida, igualdad, al



trabajo, a la seguridad social, a la dignidad, y al mínimo vital y como consecuencia, se ordene a la **INMOBILIARIA HORACIO NUÑEZ** la terminación del contrato de arrendamiento, o la reubicación a un apartamento de menor valor, o la reducción en el valor del canon de arrendamiento.

### 3. TRÁMITE

Mediante auto de fecha 16 de diciembre de 2020, se dispuso avocar el conocimiento de la presente Acción de Tutela, corriéndose traslado a la parte accionada con el fin de que se pronunciaran sobre los hechos y pretensiones de la acción tutelar (Fl. 11-12 expediente digital).

### 4. INTERVENCIÓN DE LA PARTE ACCIONADA.

La **INMOBILIARIA HORACIO NUÑEZ**, señaló que, una vez efectuada la revisión de los hechos constitutivos de la presente acción Constitucional, se evidenció que el contrato de arrendamiento celebrado con la accionante inició el 1 de febrero de 2018.

Señaló que la accionante se encuentra al día en los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento, pero que en los meses de junio, julio, agosto y septiembre presentó mora en el pago, por lo que fue reportada a la aseguradora.

Refiere que si bien es cierto el día 09 de noviembre de 2020 se recibió la carta mediante correo electrónico por parte de la accionante, la misma no contaba con el tiempo establecido para generar la terminación del contrato de arrendamiento, por cuanto restaban dos meses y veintidós días para el vencimiento del contrato de arrendamiento, por lo que el mismo ya se encontraba renovado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

Manifiesta que las alegaciones de la accionante son infundadas, pues no existe ni se configura vulneración a derecho fundamental alguno, generando que la acción constitucional sea improcedente en el caso concreto, teniendo en cuenta que no existe material probatorio que soporte los hechos, por lo que solicita que se declare la improcedencia de la acción de tutela propuesta por la accionante.

## II. CONSIDERACIONES

### 1 Competencia

Este Juzgado es competente para conocer de la presente Acción de Tutela, toda vez que se dan las condiciones de procedibilidad de la acción de que trata el Art. 5º del Decreto 2591 de 1991.

Agotado como se halla el trámite de la presente tutela y observando que no se vislumbra causal que invalide lo actuado, se procede a decidir.



## 2 La acción de tutela

La Carta Política de 1991 consagró importantes garantías constitucionales y mecanismos para hacerlas efectivas, entre los cuales se encuentra la Acción de Tutela (Art. 86) diseñada con el objeto de proteger en forma inmediata los derechos fundamentales.

La acción de tutela entonces se erige como el mecanismo oportuno con que cuentan todas las personas para la protección de sus derechos fundamentales constitucionales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por las acciones u omisiones de las autoridades públicas -Art. 86 C.P.- o de los particulares, en los eventos enunciados en el Art. 42 del decreto 2591 de 1991.

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 lo que cuenta y si es el caso, impartir la orden necesaria para que cese todo agravio.

## 3 Subsidiariedad en materia contractual y asuntos económicos

La Corte Constitucional, en diversos pronunciamientos jurisprudenciales ha indicado que:

*“En cuanto, a la procedencia de la acción de tutela para desatar controversias de tipo contractual, esta Corporación se ha pronunciado en numerosas oportunidades en torno a la improcedencia de la acción de tutela para debatir asuntos de naturaleza contractual, considerando que, el amparo por vía de tutela es excepcional, por tratarse de controversias que se derivan de acuerdos privados celebrados por las partes, que, en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular.*

*Tal postura puede remontarse a la sentencia T-594 de 1992. En esa oportunidad sostuvo la Corte Constitucional que “las diferencias surgidas entre las partes con ocasión o por causa de un contrato no constituyen materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por vía de tutela ya que, por definición, ella está excluida en tales casos, toda vez que quien se considere vulnerado o amenazado en sus derechos goza de otro medio judicial para su defensa: el aplicable al contrato respectivo según su naturaleza y de conformidad con las reglas de competencia establecidas por la ley”.*

*En sentencia T-587 de 2003 sostuvo esta Corporación que: “(...) 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 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<sup>1</sup> (...)"*

Así mismo, ha indicado que:

*"La Corte Constitucional ha entendido como regla general, que el único objeto de la acción de tutela es la protección efectiva, inmediata y subsidiaria de los derechos fundamentales. De esta manera, se ha entendido que el presente mecanismo es improcedente para dirimir conflictos de naturaleza económica que no tengan trascendencia iusfundamental, pues la finalidad del amparo constitucional es servir de instrumento de salvaguarda iusfundamental, más no como mecanismo encaminado a resolver controversias de estirpe contractual y económico, por cuanto para esta clase de contiendas, existen en el ordenamiento jurídico las respectivas acciones y recursos judiciales previstos por fuera de la jurisdicción constitucional. Los únicos casos en (sic) excepcionalmente la acción de tutela pueda llegar a desatar pretensiones y conflictos de tipo económico o contractual, es porque consecuentemente concurre la defensa de una garantía fundamental, de manera que para lograr su efectiva protección, el juez de tutela debe definir aquellas controversias<sup>2</sup>".*

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos afirmar que, en principio, cuando la controversia se deriva del reconocimiento de derechos de naturaleza legal y no constitucional, se han previsto diferentes instancias y jurisdicciones ante las cuales se puede dirimir este tipo de conflictos, salvo que el no reconocimiento de la garantía de rango legal o contractual vulnere o amenace un derecho de rango fundamental, siendo ésta última circunstancia la que permitiría la intervención del juez de tutela.

#### 4 Caso Concreto

En el presente asunto, la tutelante solicita el amparo de sus derechos fundamentales a la vida, igualdad, seguridad social, dignidad y mínimo vital, los cuales considera le están siendo vulnerados por la **INMOBILIARIA HORACIO NUÑEZ**, al no atender su solicitud de no prórroga del contrato de arrendamiento No. C-2649 suscrito por un término de doce (12) meses contados a partir del primero (1°) de febrero de 2018,

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-900 de 2014. Magistrado Ponente: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-903 de 2014. Magistrado Ponente: Luis Guillermo Guerrero Pérez.



hasta el treinta (30) de enero de 2019, sobre el inmueble ubicado en la carrera No. 8 61-132, casa 110, Parque San Remo Etapa 1, del municipio de Bucaramanga, con ocasión a la situación económica que atraviesa junto a su esposo como consecuencia de la pandemia ocasionada por el virus Covid-19, lo que ha imposibilitado seguir cumpliendo con los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento.

Conforme lo anterior, le corresponde al Despacho establecer: *i)* La procedencia de la presente acción constitucional; y en caso de serlo, *ii)* La efectiva vulneración de los derechos fundamentales invocados por la parte actora.

Bien, a fin de establecer la procedencia de la presente acción constitucional, se estudiará el cumplimiento de los requisitos previstos por la Constitución Política de Colombia en su artículo 86, el cual establece que la acción de TUTELA constituye un mecanismo preferente y sumario que procede a falta de otro medio de defensa judicial, como el instrumento más expedito en orden a proteger de manera efectiva e inmediata los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de un particular en los casos determinados en la ley.

Por su parte, el Decreto 2591 de 1991, al desarrollar la acción de tutela, reiteró su improcedencia frente a la existencia de otros recursos o medios de defensa judiciales, determinando en el artículo 6<sup>o</sup> *como excepción*, su utilización como *mecanismo transitorio* para evitar un perjuicio irremediable.

En consonancia con lo anterior, no cabe duda que este mecanismo de protección, no sólo es privilegiado, sino también residual y subsidiario<sup>4</sup>, el cual procede únicamente cuando: *i)* el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial en el ordenamiento, caso en el que la acción de tutela entra a salvaguardar de manera inmediata los derechos fundamentales invocados; *o, ii)* cuando existiendo otro medio de defensa judicial, éste no resulta idóneo para el amparo de los derechos vulnerados o amenazados<sup>5</sup>; *o, iii)* cuando existiendo el medio idóneo alternativo de defensa judicial, la acción de tutela procede como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable<sup>6</sup> a los derechos fundamentales.

Así las cosas, es claro que la persona que tuvo o tiene oportunidad de acceder a los mecanismos judiciales ante la Jurisdicción Ordinaria, para que de acuerdo con la

<sup>3</sup> El numeral 1 del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991 fue declarado exequible por la Sentencia C-018 de 1993, M.P. Alejandro Martínez Caballero.

<sup>4</sup> Ver entre otras las sentencias T-827 de 2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett; T-648 de 2005 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa; T-1089 de 2005.M.P. Álvaro Tafur Galvis; T-691 de 2005 M.P. Jaime Córdoba Triviño y T-015 de 2006 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa

<sup>5</sup> Lo que permite que la acción de tutela entre a proteger de manera directa los derechos presuntamente vulnerados.

<sup>6</sup> Sobre la procedencia de la acción de tutela como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, resultan relevantes las sentencias C-1225 de 2004, M.P. Manuel José Cepeda Espinosa; SU-1070 de 2003, M.P. Jaime Córdoba Triviño; SU-544 de 2001 M.P. Eduardo Montealegre Lynett; T-1670 de 2000 M.P. Carlos Gaviria Díaz, y la T-225 de 1993 en la cual se sentaron las primeras directrices sobre la materia, que han sido desarrolladas por la jurisprudencia posterior. También puede consultarse la sentencia T-698 de 2004. M.P. Rodrigo Uprimny Yepes y la sentencia T-827 de 2003. M.P. Eduardo Montealegre Lynett.



materia, competencias y procedimientos diseñados le definan si se le han violentado sus derechos y se le resuelva lo pertinente al caso para que cese la violación o se restablezcan sus derechos, y si no lo hace siendo el medio eficaz para el efecto, no puede acudir a la tutela en busca de tal protección y encontrar eco en ella, pues se estaría perturbando el orden jurídico. Es sólo cuando se establezca la falta de idoneidad en medio judicial para conjurar un perjuicio que se muestra irremediable, es que en forma excepcional procede la tutela, y según el caso con carácter transitorio o definitivo o la inexistencia del mismo.

En este punto, no le es dable al Despacho pasar por alto, que es equívoco pensar que la acción de tutela puede asumirse como un medio de defensa judicial paralelo al sistema de jurisdicciones y competencias ordinarias y especiales<sup>7</sup>; ya que el Juez de tutela no puede entrar a reemplazar a la autoridad competente para resolver aquello que le autoriza la Ley,<sup>8</sup> especialmente si los mecanismos que permiten conjurar las posibles falencias que se suscitan durante los trámites procesales no han sido utilizados, o se encuentran en acción, conforme a las atribuciones y competencias que consagra la Ley.

En este orden de ideas, resulta claro para el Despacho, que a primera vista la presente acción de tutela resulta **IMPROCEDENTE**, ya que la parte actora busca la NO prórroga del contrato de arrendamiento suscrito con la **INMOBILIARIA HORACIO NUÑEZ**, para no continuar sufragando el valor por concepto de cánones de arrendamiento, y en este caso, no se logró demostrar que efectivamente se encuentre ante un perjuicio irremediable que haga procedente la acción de tutela como un mecanismo transitorio que permita la protección a sus derechos fundamentales vía acción de tutela.

Así pues, se tiene que la señora **MARIA SALOMÉ NORIEGA HERNÁNDEZ** efectivamente contaba con mecanismos de orden legal diferentes a la presente acción constitucional con el fin de dirimir la controversia generada, como lo era la presentación a tiempo de la solicitud de no prórroga del contrato de arrendamiento, máxime cuando de las pruebas que acompañan el escrito de tutela, se evidencian conversaciones vía WhatsApp que datan desde el mes de octubre de 2020, en donde le fue suministrada a la accionante la dirección de correo electrónico para presentarla, y sólo hasta el 09 de noviembre del mismo año fue radicada ante la **INMOBILIARIA HORACIO NÚÑEZ**, encontrándose en esa fecha fuera del término legal establecido para tal fin, el cual era de su conocimiento pues estaba indicado en el contrato de arrendamiento, en su cláusula sexta (Fl. 22-23 Expediente digital).

Además, la accionada al atender la petición (tardía) de la señora **MARIA SALOMÉ NORIEGA HERNÁNDEZ** le dio varias opciones que tiene para poder terminar el contrato de arrendamiento, de manera que no se puede afirmar que se le estén vulnerando los derechos descritos por la accionante.

<sup>7</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-543 de 1992 (MP. José Gregorio Hernández).

<sup>8</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-038 de 1997 (MP. Hernando Herrera Vergara)



De igual forma, es ineludible tener en cuenta, que la carga de la prueba de la existencia del perjuicio irremediable se encuentra en cabeza de actor, tal y como lo ha señalado la Honorable Corte Constitucional en diversos pronunciamientos, siendo un ejemplo de ellos el siguiente<sup>9</sup>:

*“En materia de interposición de tutela como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable existe una carga probatoria más exigente por parte de quien lo invoca, a menos que sea manifiesta la existencia del perjuicio irremediable, que debe ser cumplida por el accionante al momento de interponer la acción de tutela, carga que en todo caso no le compete a la Corte Constitucional satisfacer.”*

De conformidad con lo anteriormente expuesto, ante la no concurrencia de las causales generales de procedibilidad de la tutela, el Despacho declarará su improcedencia y se abstendrá de hacer el respectivo estudio de fondo.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por mandato constitucional,

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** DECLÁRASE IMPROCEDENTE la acción de tutela interpuesta por **MARIA SALOMÉ NORIEGA HERNÁNDEZ** en contra de la **INMOBILIARIA HORACIO NÚÑEZ**, de conformidad con lo manifestado en la parte motiva de la providencia.

**SEGUNDO:** En los términos del artículo 30 del Decreto 2591 de 1991 **NOTIFÍQUESE** esta providencia en forma telegráfica o por cualquier medio expedito a las partes.

**TERCERO:** La presente decisión podrá ser impugnada, dentro de los tres días siguientes a su notificación en los términos del artículo 31 del decreto 2591 de 1991. Si esta providencia no fuere impugnada en tiempo oportuno, envíese la actuación a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**

ASQ

**Firmado Por:**

**NATHALIA RODRIGUEZ DUARTE**

<sup>9</sup> Corte Constitucional. Auto 164 del 21 de Julio de 2011 Magistrada Ponente Dra. María Victoria Calle Correa. Expediente No. T-2431280.



**JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

**5bb433b376477bcbfdc1360f5d6fa5f28d76c094974484053f0a92150d710d68**

Documento generado en 20/01/2021 12:30:01 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**