



JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA. Barranquilla, catorce (14) de julio de dos mil veinte (2020)

RADICACION: No 08001-40-53-015-2020-00163

ACCIONANTE: LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA.

ACCIONADO: GRUPO ARENAS S.A.

ACCIÓN DE TUTELA.

En solicitud que correspondió por reparto a éste Juzgado, la señora LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA, instauró acción de tutela contra la SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A para que se protejan sus derechos fundamentales a la vida e integridad personal y la salud.

Argumenta que su poderdante para el año 2019 en el mes de octubre firma un contrato de arriendo con la entidad accionada y en ese momento el panorama económico de su poderdante era fructífero, hasta la llegada de la denominada pandemia covid-19, y en el mes de abril fue despedida de su trabajo y su esposo un comerciante con tres restaurantes los tuvo que cerrar quedando su solvencia económica en su más mínima expresión. Sin embargo en aras de cumplir con sus obligaciones solicitó a la entidad accionada darlo por terminado de manera anticipada y haciendo uso de su posición dominante la entidad accionada argumento que se tenía que pagar tres(3) meses de indemnización a pesar de que el presidente y sus ministros han manifestado hasta la saciedad no cobrar la indemnización, sin embargo la accionante propuso pagarle un mes de indemnización y sin escrúpulos dijeron verbalmente que a ellos no les interesa que le desocupen.

Manifiesta que la entidad accionada siguiendo con sus atropellos les viene dilatando la entrega del apartamento, y la accionante tiene un bebe de dos años de edad, y les toco salir del edificio Oporto Torre dos Apartamento 713 Cra 41D No. 74-95 ya que en esa torre fue detectado una persona con covid-19 por lo que la accionante no habita el apartamento desde finales de abril. Conculcándole todos los derechos a la vida, al mínimo vital, ya que si pagan no pueden subsistir ya que no tienen como comer, si siguen en ese apartamento exponiendo a su hijo de dos años de edad que lo ataque ese mortal virus como lo es el covid-19 por nuestra precaria situación económica, tocándole sacar a su hijo del colegio.

Habiendo sido notificada por medio de correo electrónico, la entidad accionada, responde haber suscrito contrato de arrendamiento de vivienda con la señora LAURA REYES ORTEGA, el día 30 de septiembre de 2019, teniendo como objeto del convenio el inmueble ubicado en la carrera 41D No. 74-95 Apto 713 Torre 2 Conjunto Residencial Oporto, que con el Decreto 417 de 2020, el cual manifiesta la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la grave calamidad producto del surgimiento y propagación del COVID-19, se da inicio a una legislación transitoria con el fin de mitigar los efectos negativos del virus, entre la



cual el sector inmobiliario no es ajeno, y la entidad se acoge a cabalidad a lo preceptuado en el Decreto del 15 de abril de 2020, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento y actúa como intermediario arrendatario y propietario, para lograr acuerdos respecto del pago de los cánones de arrendamiento.

Manifiesta que en virtud del Decreto 579 de 2020, el día 4 de mayo de la misma anualidad solicita un descuento del mes de mayo, junio y julio 2020, para lo cual se asigna a la funcionaria Jacibi Bula Leon como gestora de dicha petición y el día 7 de mayo de la misma la funcionaria encargada de gestionar el alivio económico de la señora LAURA ANDREA REYES ORTEGA ante el propietario del inmueble, le notifica a la arrendataria vía correo electrónico del descuento del 25% sobre el canon de arrendamiento otorgado para los meses de mayo, junio y julio 2020, y el 14 de mayo de 2020 reciben comunicado de la arrendataria en el que manifiesta dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito, alegando suspensión de contrato laboral y la limitante de su esposo al ejercer la actividad de comerciante, el cual es remitido al Área de Desocupaciones. Es de tener en cuenta que la inquilina en su comunicación afirma: "Nos vemos en la penosa necesidad de terminar unilateralmente el contrato, toda vez que el momento por la misma situación económica que atraviesa el país y el mundo, no estamos en la capacidad de seguir cumpliendo nuestras obligaciones bajo las condiciones de solidaridad ofrecida por ustedes, motivo por el cual solicitamos nos entiendan y atiendan nuestra petición..." y bajo ese entendido, la inquilina solicita la terminación de contrato anticipado y es cuando se le notifica el 26 de mayo de 2020 que dicha solicitud se encuentra condicionada al pago de la indemnización.

Señala que el 26 de junio de 2020 se recibe un segundo documento con fecha 14 de mayo, en el que la inquilina manifiesta efectivamente su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento pero esta vez a la fecha de vencimiento del mismo, esto es en septiembre de 2020, comunicado que el día 27 de junio se le brindó respuesta indicándole el nombre del funcionario encargado de llevar el proceso, que el propietario del inmueble en su buena fe y evidenciando su aporte en aras de solidarizarse con la arrendataria, notifica otorgar descuento del 50% sobre los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre de 2020. Comunicado que fue enviado el día 22 de junio por la funcionaria Merly Cantillo y del que a la fecha no se ha recibido respuesta, y hace énfasis con relación al tema.

La procuraduría interviene en la presente acción, señalando que de conformidad con el artículo 6-1 del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela resulta improcedente cuando existan otros medios de defensa judicial, a menos que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En el presente caso la accionante cuenta con la posibilidad de acudir ante la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil para que por la vía del proceso verbal se tramite la acción del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada (art. 385 del CGP), a la cual resulta aplicable, en lo pertinente, el artículo 384 ibídem.



Resáltase que a partir del 1º de julio de 2020, la suspensión de términos fue levantada, por lo que nada obsta para que acuda a dicha acción a efectos de elevar ante la jurisdicción competente su pretensión de entrega del inmueble. No obstante que lo anterior resulta suficiente para denegar, por improcedente, el amparo solicitado, es menester hacer las siguientes precisiones: Mediante Decreto Legislativo No. 579 del 15 de abril de 2020, dictado al amparo de la emergencia económica, social y ecológica por la pandemia del COVID-19, el Presidente de la República adoptó medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, medidas éstas que estuvieron vigentes hasta el pasado 30 de junio de 2020. Concretamente y con relación a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, dicho decreto estableció la suspensión de acciones de desalojo, el aplazamiento de los reajustes a los cánones de arrendamiento, la posibilidad de que las partes llegasen a un acuerdo sobre el pago de los cánones comprendidos entre la vigencia del decreto y el 30 de junio de 2020, acuerdo que no podía incluir el pago de intereses de mora u otras penalidades, indemnizaciones o sanciones; el decreto dispuso además que en caso de no llegar a un acuerdo el arrendador no podría cobrar intereses de mora, penalidad o sanción alguna con relación a los cánones correspondientes a dicho periodo, así como la tasa de interés aplicable para los mismos. De acuerdo con dicho decreto, la entrega de inmuebles arrendados que hubiera debido hacerse desde su vigencia y hasta el 30 de junio de 2020 quedaba aplazada hasta esta última fecha, subsistiendo la obligación de pagar el canon sin perjuicio de lo que pudieren acordar las partes. De igual manera, la entrega del inmueble al arrendatario que hubiera debido hacerse en el multicitado periodo quedaba suspendida hasta el 30 de junio de 2020, fecha en la cual se haría exigible la obligación sin perjuicio de lo acordado por las partes. Resulta evidente entonces que el decreto en cuestión lo que estatuyó fue que el cobro de los cánones comprendidos entre la fecha en que entró en vigencia dicho decreto (la fecha de su publicación, según su artículo 10º) y el 30 de junio de 2020 no podía incluir penalidades, por lo que tal disposición, en principio, no aplicaría para los casos en los que se pretende la terminación anticipada del contrato, frente a lo cual, en principio, prevalece lo acordado por las partes, sin que le esté permitido al juez de tutela obligar a uno de los contratantes a aceptar la modificación de las mismas, en la medida en que tal decisión corresponde enteramente a la esfera de su autonomía negocial y, en todo caso, una pretensión de tal naturaleza, como ya se dijera, tiene su propio ámbito de aplicación al interior de la jurisdicción ordinaria, por lo que concluye con base en los argumentos expuestos, que la tutela resultaría improcedente, atendiendo la existencia de otros medios de defensa judicial y que al juez de tutela le estaría vedado el obligar a uno de los contratantes a aceptar una modificación de lo acordado, toda vez que ello es terreno exclusivo de su autonomía negocial.

CONSIDERACIONES :

COMPETENCIA: De conformidad con lo previsto en los arts. 37 del Decreto 2591 de 1991 y en el Decreto 1382 del 2000, éste Juzgado resulta competente para conocer la presente acción de tutela por ocurrir los hechos donde el juzgado

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Centro Cívico.

PBX 3885005 Ext. 1073 Email: cmun15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



ejerce su jurisdicción el accionante tiene su domicilio, así como por la naturaleza de la entidad accionada en los eventos previstos en el Decreto 2591 de 1991.

PROBLEMA JURÍDICO: Determinar si existe vulneración a los derechos fundamentales a la vida e integridad personal y la salud., que aduce la accionante le han sido transgredidos por parte de la accionada.

TESIS DEL DESPACHO: El Despacho en el presente caso, no concederá el amparo al derecho solicitado, por improcedente teniendo en cuenta lo establecido en el art 42 del Decreto 2591 de 1991, numeral 4°, la tutela es procedente por acciones u omisiones de particulares en ciertos casos, especialmente cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controla efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización, es decir, en situaciones relativas al ejercicio de tal derecho contra entidades privadas particulares, respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión, y en el presente caso la señora LAURA REYES ORTEGA, no se encuentra en estado de indefensión pues se trata de otro particular sin que se acredite algún vínculo con la accionada que lo coloque en estado de debilidad.

ARGUMENTACIÓN: El inciso final del art. 86 de la Constitución Nacional señala:

“La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”.

De la norma constitucional transcrita se desprende que la acción de tutela es procedente contra particulares que presten un servicio público, que afecten de manera grave y directa un interés colectivo o aquellos frente a los cuales el demandante se encuentra en estado de subordinación o de indefensión. La misma disposición confió al legislador el desarrollo de dichos supuestos, encargo cumplido por medio del artículo 42 del Decreto 2591 de 1991, precepto que desarrolla las causales de procedencia de la acción de tutela contra las actuaciones u omisiones de los particulares.

A su vez, el numeral primero de la norma mencionada dispone que la acción de tutela procede *“Cuando aquél contra quien se hubiere hecho la solicitud esté encargado de la prestación del servicio público de educación”.* En sentencia C-134 de 1994, la Corte Constitucional aclaró que dicho numeral debía entenderse en el sentido en que la acción de tutela procedía *“siempre contra el particular que esté prestando cualquier servicio público, y por la violación de cualquier derecho constitucional fundamental”.*

Se tiene que el Decreto 2591 de 1991, en su artículo 42, señala los casos en los cuales procede la acción de tutela contra particulares... Se da cuando quien invoca el amparo se encuentra en una relación de subordinación e indefensión frente a un particular. La jurisprudencia constitucional ha señalado que la

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Centro Cívico.

PBX 3885005 Ext. 1073 Email: cmun15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



configuración de los fenómenos de la subordinación e indefensión está determinado por las circunstancias particulares del caso en concreto. La subordinación envuelve la existencia de una relación jurídica de dependencia, en virtud de la cual hay lugar al acatamiento y sometimiento de órdenes proferidas por quienes, en razón de sus calidades, tienen competencia para impartirlas. Por su parte, la indefensión se refiere a la ausencia de un medio eficaz e idóneo para repelar los ataques de un tercero contra la esfera iusfundamentalmente protegida.

Ahora bien, el despacho no encuentra motivo alguno para considerar que en la situación de la demandante se configuran los supuestos de hecho anteriormente transcrito, principalmente por no darse la relación de subordinación o indefensión con la SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A., pues el vínculo jurídico que existe entre las partes no es de subordinación, sino que se deriva de la celebración del contrato de arrendamiento, por lo que no habría forma de declarar la procedibilidad de esta acción, por cuanto no se está en presencia de una relación que envuelva una condición de dependencia, en virtud de la cual existe un sujeto más débil en el contexto de la relación y la existencia de otros mecanismos de defensa con los cuales cuenta la demandante para defender sus intereses, como es el de acudir a la Jurisdicción Civil a través del proceso verbal de entrega al arrendador del bien arrendado conforme el artículo 385 del Código General del Proceso, en el que puede alegar la terminación por las razones de emergencia sanitaria que vive el país a causa de la pandemia por el COVID19. De otra parte, el contrato de arrendamiento, además de ser bilateral, de acuerdo con su naturaleza, está caracterizado por la obligación de que un sujeto proporcione al otro el uso y goce de una cosa y en virtud de ello recibe el pago de un precio determinado (Art. 1973 del Código Civil), bajo este entendimiento las partes se ubican en una situación de equivalencia, reciprocidad y no supone una circunstancia que compromete derechos fundamentales. Por lo que la presente acción de tutela resulta improcedente tanto por existir otros medios de defensa, como por no estar contemplada dentro de su ejercicio contra particulares sin que sea necesario efectuar pronunciamiento alguno sobre el posible perjuicio irremediable.

Así las cosas, el Juzgado concluye que no se cumple con los requisitos que ha reiterado la jurisprudencia para que se considere procedente la presente acción de tutela al no encontrarse acreditado el requisito de procedibilidad para accionar contra la entidad SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A, por ende, se declara la improcedencia de la presente acción de tutela y por lo tanto, no se incurre en una vulneración de los derechos constitucionales fundamentales a la vida e integridad personal y la salud de la señora LAURA REYES ORTEGA, por la entidad accionada SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A, máxime que en el presente caso la accionante cuenta con la posibilidad de acudir ante la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil para que por la vía del proceso verbal se tramite la acción del arrendatario para que el arrendador le reciba el inmueble arrendado.



En mérito de lo expuesto el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1. Declarar improcedente la presente acción de tutela impetrada por la señora LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA, contra la SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A, por los motivos consignados.
2. Si no fuere impugnado el fallo dentro de dicho término, remítase a la Corte Constitucional para su eventual revisión.
3. Notifíquese personalmente, o por cualquier medio eficaz a las partes y al señor Defensor del Pueblo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZA,

NAZLI PAOLA PONTÓN LOZANO.

IF



Barranquilla, 14 de julio de 2020.
Oficio secretarial

Doctor:
JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA
Ciudad

RADICACION: No 08001-40-53-015-2020-00163
ACCIONANTE: LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON
FREDDY GONZALEZ HERRERA.
ACCIONADO: GRUPO ARENAS S.A.

Cordial saludo,

Por medio del presente comunico a ustedes que este Juzgado mediante fallo de la fecha resolvió:

1. Declarar improcedente la presente acción de tutela impetrada por la señora LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA, contra la SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A, por los motivos consignados.
2. Si no fuere impugnado el fallo dentro de dicho término, remítase a la Corte Constitucional para su eventual revisión.
3. Notifíquese personalmente, o por cualquier medio eficaz a las partes y al señor Defensor del Pueblo.

Lo anterior para su conocimiento.

Atentamente,

STEPHANIE GARY BRIEVA
Secretaria



Barranquilla, 14 de julio de 2020.
Oficio secretarial

Señora:
LAURA REYES ORTEGA
Ciudad

RADICACION: No 08001-40-53-015-2020-00163
ACCIONANTE: LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON
FREDDY GONZALEZ HERRERA.
ACCIONADO: GRUPO ARENAS S.A.

Cordial saludo,

Por medio del presente comunico a ustedes que este Juzgado mediante fallo de la fecha resolvió:

1. Declarar improcedente la presente acción de tutela impetrada por la señora LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA, contra la SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A, por los motivos consignados.
2. Si no fuere impugnado el fallo dentro de dicho término, remítase a la Corte Constitucional para su eventual revisión.
3. Notifíquese personalmente, o por cualquier medio eficaz a las partes y al señor Defensor del Pueblo.

Lo anterior para su conocimiento.

Atentamente,

STEPHANIE GARY BRIEVA
Secretaria



Barranquilla, 14 de julio de 2020.
Oficio secretarial

Señores:
GRUPO ARENAS S.A.
Ciudad

RADICACION: No 08001-40-53-015-2020-00163
ACCIONANTE: LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON
FREDDY GONZALEZ HERRERA.
ACCIONADO: GRUPO ARENAS S.A.

Cordial saludo,

Por medio del presente comunico a ustedes que este Juzgado mediante fallo de la fecha resolvió:

1. Declarar improcedente la presente acción de tutela impetrada por la señora LAURA REYES ORTEGA, mediante apoderado Dr. JHON FREDDY GONZALEZ HERRERA, contra la SOCIEDAD GRUPO ARENAS S.A, por los motivos consignados.
2. Si no fuere impugnado el fallo dentro de dicho término, remítase a la Corte Constitucional para su eventual revisión.
3. Notifíquese personalmente, o por cualquier medio eficaz a las partes y al señor Defensor del Pueblo.

Lo anterior para su conocimiento.

Atentamente,

STEPHANIE GARY BRIEVA
Secretara