

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.**



Bogotá DC., veinte (20) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024)

Acción de Tutela No. 11001 40 03 035 2024 00397 00

Por ser procedente se admite la acción de tutela presentada por **ORLANDO AMADO HERNÁNDEZ** contra **ARROYAVE ASESORIAS INMOBILIARIAS S.A.S.** En consecuencia, se ordena:

1.- Oficiar a la entidad accionada para que dentro del término de un (1) día contado a partir de la notificación del presente auto, se pronuncie respecto de los fundamentos de la demanda de tutela en su contra. A la respuesta deberá adjuntar la documentación pertinente. Adviértasele que ante la falta de respuesta oportuna se dictará sentencia de plano con base en los hechos de la demanda.

2.- De igual forma, se ordena la vinculación de Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, para que dentro del mismo término informen lo que crean pertinente sobre la presente acción y defienda sus intereses. Ofíciase.

3.- Se reconoce personería al abogado LEONARDO FABIO ARZUAGA ZULETA, como apoderado judicial de la parte accionante, en los términos y para los fines del poder conferido.

4.- Notifíquese a las partes del contenido de la presente providencia por el medio más expedito, anexando copia de la demanda.

Cúmplase,

La Jueza,

DEISY ELISABETH ZAMORA HURTADO

AP

Firmado Por:
Deisy Elizabeth Zamora Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 035
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **f19e727ea18e08a28dc9916b1ce9a8ab4de9a3f987e8dca2bf10fb69b7d5e342**

Documento generado en 20/03/2024 06:19:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.**



Bogotá DC., dos (2) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Acción de Tutela No. 11001 40 03 035 2024 00397 00

Atendiendo la respuesta dada por **Arroyave Asesorías inmobiliarias S.A.S**, se encuentra la necesidad de vincular al **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL COLINA ETAPA 2**, para que, dentro del término de un (1) día, contado a partir de la respectiva notificación, informen lo que crean pertinente sobre la presente acción y defiendan sus intereses.

Notifíquese a las partes del contenido de la presente providencia por el medio más expedito.

Cúmplase,

La Jueza,

DEISY ELISABETH ZAMORA HURTADO

AP

Firmado Por:

Deisy Elizabeth Zamora Hurtado

Juez

Juzgado Municipal

Civil 035

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **9eb42c6dc3244edb41673e4c21ae45bb37c895bbf68b2263797d8e27b6210af0**

Documento generado en 03/04/2024 11:15:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.**



Bogotá D.C., ocho (8) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

CLASE DE PROCESO : ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE : ORLANDO AMADO HERNANDEZ
ACCIONADO : ARROYAVE ASESORIAS INMOBILIARIAS S.A.S.
RADICACIÓN : 11001 40 03 035 **2024 00397 00**

En ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, procede el Despacho a dictar sentencia dentro de la acción de tutela de la referencia, como quiera que el trámite propio de la instancia se encuentra agotado, sin la presencia de causal que invalide lo actuado.

I. ANTECEDENTES:

Orlando Amado Hernández presentó acción de tutela contra **Arroyave Asesorías Inmobiliarias S.A.S** solicitando el amparo del derecho fundamental a la salud y a la vida digna.

La *causa petendi* de la acción se fundamenta en los hechos que de manera concisa se citan a continuación:

1.1.- Que suscribió contrato de arrendamiento con la accionada respecto al apartamento (1704) ubicado en la en la calle 159 # 56-75 del conjunto residencial parque central colina etapa II de la ciudad de Bogotá DC.

1.2.- Que debido a fuertes lluvias el apartamento presenta problemas de humedad y hongos, especialmente en la alcoba donde duerme una menor de edad, como consecuencia, puso en conocimiento de la inmobiliaria tal situación sin que esta haya dado solución de fondo a los inconvenientes presentados.

1.3.- Por lo expuesto, considera el actor que se hace necesario desocupar el bien inmueble para realizar los arreglos que presenta actualmente y no poner en riesgo la salud de la menor de edad que habita en el inmueble.

II. TRASLADOS Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Una vez admitida la acción de tutela mediante auto de fecha 20 de marzo de 2024, se ordenó la notificación de la parte accionada, a efectos de que ejerciera su derecho de defensa sobre los hechos alegados.

De igual manera, en la providencia antes referida, se ordenó vincular al Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, Conjunto Residencial Parque Central Colina Etapa 2.

2.1. Arroyave Asesorías profesionales e Inmobiliarias S.A.S.

Mediante su representante legal, se pronunció sobre los hechos de la demanda de tal manera que no accede a la pretensión impetrada por el accionante, toda vez que, no arrendó un bien inmueble ocultando vicios internos, y menos aún, afectando la salubridad de sus habitantes y, que las reparaciones solicitadas por quién habita el bien inmueble le fueron solucionadas de manera oportuna y satisfactoria.

Ahora bien, que el apartamento en mención es un pent-house y que la terraza que lo cubre en caso de presentarse daño alguno que afectase el bien por lluvias, será de exclusiva responsabilidad del Conjunto Residencial Parque Central Colina Etapa 2.

Por último, señaló que no es la acción de tutela el mecanismo idóneo para solicitar la entrega o recibo de un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento.

2.1. Instituto de Desarrollo Urbano –IDU.

Puso de presente su falta de legitimación en la causa por pasiva, pues pese a que el accionante menciona un documento de interventoría realizado por el IDU, este instituto no tuvo acceso a la prueba documental mencionada en el escrito de tutela entablada por el accionante, sin embargo, aunque este instituto hubiese tenido acceso a la misma, no tiene competencia sobre una relación contractual entre privados, no está vinculado en las pretensiones y tampoco tiene competencia para pronunciarse sobre las mismas.

2.1. Conjunto Residencial Parque Central Colina Segunda Etapa.

Sustentó su defensa mencionando que el mismo accionante aportó a libelo de tutela las respuestas enviadas por la inmobiliaria en los diferentes chat donde reconocen que las situaciones presentadas son responsabilidad de los propietarios del inmueble 1704-7 y que efectivamente frente a las situaciones de humedad presentadas, la representante legal de la copropiedad en compañía de su operario de mantenimiento y funcionarios técnicos que apoyan la administración se presentaron en el inmueble y evidenciaron que las humedades son generadas por modificaciones no autorizadas efectuadas por los propietarios y/o residentes del citado inmueble, al colocar una pérgola que afecta bajante pues tapa los desagües. Al ser esta modificación una alteración unilateral no aprobada por asamblea, consejo y/o administración, las reparaciones y situaciones que se lleguen a presentar son a cargo exclusivo de quien las efectuó y no administración del Conjunto Residencial.

Por otro lado, mencionó que como la única pretensión del accionante es la terminación del contrato de arrendamiento que tiene con la inmobiliaria Arroyabe Soluciones Inmobiliarias, no puede pretender el aquí accionante utilizar la acción de tutela invocando violación al artículo 29 de la Constitución el cual no tiene relación alguna a los hechos y pretensiones de la presente acción de tutela y segundo existen mecanismos y/o acciones legales en la legislación civil y procesal civil destinadas a resolver los contratos civiles como es el contrato de arrendamiento, máxime, que no obra en el expediente prueba que se haya acudido a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previos a acudir a las instancias judiciales.

III. CONSIDERACIONES:

3.1. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.

El artículo 86 de la Constitución Política prevé que toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe en su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.

La tutela tiene como dos de sus caracteres distintivos esenciales los de la subsidiariedad y la inmediatez; el primero por cuanto tan solo resulta procedente instaurar la acción cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, a no ser que busque evitar un perjuicio irremediable; el segundo puesto que no se trata de un proceso sino de un remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad, concreta y actual del derecho sujeto a violación o amenaza.

3.2. DEL CASO EN CONCRETO.

Según los supuestos fácticos que soportan esta acción, el promotor solicita que decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la inmobiliaria accionada Arroyave Asesorías profesionales e Inmobiliarias S.A.S.

Bajo tal entendido, debe verificar el Despacho si dentro del presente asunto se sule el carácter subsidiario de la acción, pues teniendo en cuenta que lo que se pretende con la acción de tutela es la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble, situación para la cual se dispone de mecanismos para ser controvertidos, tales como acudir a la vía judicial, específicamente a la jurisdicción ordinaria civil.

[...] No podemos perder de vista que la tutela, no es una herramienta jurídica paralela a los demás instrumentos incorporados por la norma sustancial para hacer efectivos los derechos, y por su carácter residual, no puede tornarse en desconocimiento del sistema judicial operante en el país, para soslayar la existencia de los demás mecanismos procesales, ordinarios o especiales,

al igual que las competencias radicadas legalmente en los jueces de la República. [...] ¹

Así las cosas, recuérdese que el Artículo 86 de la Constitución Política de Colombia determina el carácter residual de la acción de tutela, indicando que la misma se torna improcedente si se cuenta con otros mecanismos de defensa judicial, sin perjuicio de la posibilidad que se promueva la acción en aquellos casos de prevención en la realización de un perjuicio irremediable.

Por tanto, la acción de tutela no ha de ser ejercida simultáneamente a mecanismos ordinarios de defensa, por cuanto una doble actividad jurisdiccional, podría evocar una inestabilidad jurídica por fallos de carácter contradictorio.

Similar a lo expuesto, el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, norma que reglamenta el ejercicio de la acción de tutela, consagra en su numeral primero que ésta no procederá *"cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. La existencia de dichos medios será apreciada en concreto, en cuanto a su eficacia, atendiendo las circunstancias en que se encuentra el solicitante"*.

La jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional, ha destacado que la acción de tutela se torna procedente en la medida que no se haya previsto algún medio de defensa judicial, debido a que tal situación derivaría en un estado de indefensión de quien sufre la vulneración de sus derechos fundamentales. Puesto que la acción de tutela ha sido instituida como remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de violación o amenaza.

Concomitante a tal tesis, el máximo Tribunal Constitucional manifestó que *"La acción de tutela es improcedente cuando existe un medio judicial de defensa idóneo y eficaz, que no ha sido ejercido por el tutelante. Y en virtud del carácter excepcional y residual de esta acción constitucional se imposibilita su ejercicio como un mecanismo paralelo, alternativo o complementario a los medios ordinarios consagrados en el ordenamiento jurídico"*²

En sentencia T 406 de 2005, con ponencia del Magistrado Jaime Córdoba Triviño, la Corte Constitucional destacó la importancia de la subsidiariedad de la acción de tutela:

"El fundamento constitucional de la subsidiariedad, bajo esta perspectiva, consiste en impedir que la acción de tutela, que tiene un campo restrictivo de aplicación, se convierta en un mecanismo principal de protección de los derechos fundamentales. En efecto, la Constitución y la ley estipulan un dispositivo complejo de competencias y procesos judiciales que tienen como objetivo común garantizar el ejercicio pleno de los derechos constitucionales, en consonancia con el cumplimiento de los demás fines del Estado previstos en el artículo 2 superior. Por tanto, una comprensión

¹ Sentencia T-117 de 2011

² Sentencia T 038 de 2014, M.P. Dr. Mauricio González Cuervo.

ampliada de la acción de tutela, que desconozca el requisito de subsidiariedad, vacía el contenido de las mencionadas competencias y, en consecuencia, es contraria a las disposiciones de la Carta Política que regulan los instrumentos de protección de los derechos dispuestos al interior de cada una de las jurisdicciones.”

La existencia de un medio judicial de defensa no implica *per se* la declaración de la improcedencia de la acción de tutela³, la Corte Constitucional a través de sus Salas de Revisión, ha determinado que se debe determinar si la existencia de otros medios judiciales de defensa resultan idóneos para la efectiva protección de derechos fundamentales amenazados o vulnerados, en Sentencia T-113 de 2013, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva, el máximo tribunal constitucional del país se expresó de la siguiente manera, en relación al carácter residual de la acción de tutela y la existencia de medios legales de defensa;

“En cuanto a las reglas generales basta con recordar que ante la existencia de otros medios de defensa judicial la acción deberá declararse improcedente, salvo que se utilice como un mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En este último evento resulta necesario establecer la idoneidad y efectividad del otro medio de defensa judicial para la protección de los derechos fundamentales alegados o la configuración de un perjuicio irremediable que haga posible el amparo aunque sea de forma transitoria:

“En cuanto a la primera, la Corte ha sostenido que la sola existencia de otro mecanismo judicial no constituye una razón suficiente para declarar la improcedencia de la acción. El medio debe ser idóneo, lo que significa que debe ser materialmente apto para producir el efecto protector de los derechos fundamentales. Además, debe ser un medio eficaz, esto es, que debe estar diseñado de forma tal que brinde oportunamente una protección al derecho.

Para determinar la concurrencia de estas dos características, deben examinarse los planteamientos fácticos de cada caso y establecerse (i) si la utilización del medio o recurso de defensa judicial existente tiene por virtud ofrecer la misma protección que se lograría a través de la acción de tutela; (ii) si es posible hallar circunstancias que excusen o justifiquen que el interesado no haya promovido los mecanismos ordinarios que tiene a su alcance; (iii) si la persona que solicita el amparo es un sujeto de especial protección constitucional, y por lo tanto su situación requiere de particular consideración.”

Así mismo, el juez ha de determinar dentro del carácter residual de la acción de tutela, si existe un perjuicio irremediable, el cual solo pueda ser sopesado de manera transitoria por medio del ejercicio de la acción contemplada en el artículo 86 superior, esto para evitar el menoscabo de derechos fundamentales. El perjuicio irremediable exigido se refiere al *“grave e inminente detrimento de un derecho fundamental, que deba ser contrarrestado con medidas urgentes, de aplicación inmediata e impostergables”*⁴, para neutralizar, cuando ello sea posible, la violación del derecho”⁵.

³ Al respecto véanse las sentencias T-972/05, M. P. Jaime Córdoba Triviño y T- 719/, M. P. Nilson Pinilla Pinilla, entre otras.

⁴ T-161/05 (febrero 24), M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

⁵ T-1190/04 (noviembre 25), M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Decantado lo anterior, se tiene que el motivo base de la acción, principalmente es la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el arrendador (s): ARROYAVE Asesorías Profesionales e Inmobiliarias SAS y el arrendatario Orlando Amado Hernández, por presentar el inmueble problemas de humedad y hongos.

Atendiendo lo antes descrito, no se observa dentro del plenario que el accionante en uso de las facultades establecidas en los artículos del 21 al 25 de la Ley 820 de 2003, haya agotado los presupuestos señalados en la norma que antecede para la terminación del contrato de arrendamiento, máxime, si se tiene en cuenta que, también puede la parte acudir al mecanismo de la conciliación extrajudicial, para llegar a un acuerdo respecto a la terminación del contrato del arrendamiento.

Bajo los supuestos en mención, sin necesidad de disquisición adicional, se negará el presente proceso de índole tutelar en razón a la falta de subsidiariedad, dado que la acción de tutela en el presente caso no es el mecanismo idóneo a efectos de lograr las pretensiones esgrimidas, esto ante la existencia de otra vía idónea para las discusiones planteadas⁶, esto es, la terminación del contrato de arrendamiento.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la tutela instaurada por **Orlando Amado Hernández** contra **Arroyave Asesorías Inmobiliarias S.A.S**, por lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR la notificación de lo aquí resuelto a las partes por el medio más expedito y eficaz de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 16 del decreto 2591 de 1991.

TERCERO: En caso de no ser impugnada, por secretaría, remítase esta providencia a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, al tenor de lo dispuesto en el Inc. 2 del Art. 31 del Decreto 2591/91.

Notifíquese y cúmplase.

⁶ "la acción de tutela ha sido concebida únicamente para dar solución eficiente a situaciones de hecho creadas por actos u omisiones que implican la transgresión o la amenaza de un derecho fundamental, respecto de las cuales el sistema jurídico no tiene previsto otro mecanismo susceptible de ser invocado ante los jueces a objeto de lograr la protección del derecho; es decir, tiene cabida dentro del ordenamiento constitucional para dar respuesta eficiente y oportuna a circunstancias en que, por carencia de previsiones normativas específicas, el afectado queda sujeto, de no ser por la tutela, a una clara indefensión frente a los actos u omisiones de quien lesiona su derecho fundamental. De allí que, como lo señala el artículo 86 de la Constitución, tal acción no sea procedente cuando exista un medio judicial apto para la defensa del derecho transgredido o amenazado, a menos que se la utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable" Sentencia T-753 de 2006. (subrayas fuera del texto original)

**DEISY ELISABETH ZAMORA HURTADO
JUEZA**

AP

@J35CM

Firmado Por:
Deisy Elizabeth Zamora Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 035
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **c53fdab626c4b16ed93da2459f4a6bde49c9242c1ed28a669ddf03f7a219eb9**

Documento generado en 08/04/2024 07:53:40 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.**



Bogotá DC., quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Acción de Tutela No. 11001 40 03 035 2024 00397 00

En atención al escrito que precede, se concede la impugnación presentada por la parte accionante frente al fallo de tutela de fecha 8 de abril de 2024, de conformidad con lo expuesto en el artículo 31 del decreto 2591 de 1991. Por secretaría procédase de conformidad, remitiendo el expediente a los Juzgados Civiles del Circuito de la Ciudad que por reparto corresponda. Ofíciase.

Cúmplase,

La Jueza,

DEISY ELISABETH ZAMORA HURTADO

AP

Firmado Por:

Deisy Elizabeth Zamora Hurtado

Juez

Juzgado Municipal

Civil 035

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **6f347d0060689bec2b5856e41f4cddd540dcd131ce772659e8b2d5b542a83283**

Documento generado en 15/04/2024 02:03:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>