



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

---

Bogotá D.C., veintiséis (26) de mayo de dos mil veinte (2020).

**Ref. Acción de Tutela. Nro. 11001-40-03-047-2020-00275-00**

Decide el Juzgado la acción de tutela instaurada por por **YENNY PAOLA LEMUS ABRIL** en contra de la **INMOBILIARIA CLARA I.Z DE RUBIANO & CIA LTDA.**

**I. Antecedentes**

**A. La pretensión**

**1.** Yenny Paola Lemus Abril, instauró acción de tutela en contra de la Inmobiliaria Clara I.Z De Rubiano & CIA LTDA, deprecando la protección de sus derechos fundamentales a la igualdad, la libertad y la paz, por lo que solicitó « [...] **ORDENAR a la parte accionada a recibir el inmueble arrendado objeto de la presente acción y en consecuencia ordenar la exoneración de la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento y el cobro de la indemnización moratoria, toda vez que el contrato no está siendo incumplido de manera voluntaria, sino con ocasión a la crisis que se viene presentando a nivel mundial, [...].»**

**B. Los hechos**

**1.** En la demanda de tutela expuso la accionante, que, Liceth Bonnet Lemus, suscribió un contrato de arrendamiento con la inmobiliaria accionada sobre el inmueble ubicado en la calle 17 No. 4-68 Edificio Proas apartamento 508, en la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de ser habitado por la accionante conforme autorización otorgada por Liceth Bonnet Lemus, quedando como responsable de cancelar los cánones de arrendamiento, servicios públicos y demás gastos que se generaran con ocasión al contrato celebrado.

**2.** -El 21 de abril de 2020, debido a las «*circunstancia a nivel mundial desencadenadas por la pandemia coronavirus COVID-19*» se comunicó, por medio de correo electrónico con la inmobiliaria, solicitando se le indicara que facilidades de pago le podrían brindar con respecto a los cánones de arrendamiento, ya que su trabajo se encuentra suspendido y no posee otros ingresos económicos aparte de los que se derivan de su empleo.

3. El 27 de abril de 2020, la accionada le dio respuesta en la cual le manifestó que «"[...], se permite informarle que usted puede cancelar su canon de arrendamiento del mes de Mayo de 2020 cualquier día entre el 1 y el 20 del mes de Mayo de 2020 sin ningún tipo de recargo. Lo anterior, en vista que la Inmobiliaria debe cumplir con el reporte de los siniestros en unos plazos mensuales establecidos para el cumplimiento de la póliza colectiva que tiene con la Aseguradora".»

4. El 4 de mayo de 2020, la accionante, solicitó a la inmobiliaria, la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, quien le respondió que «"[...] si su intención es dar por terminado el contrato de arrendamiento deberá enviar el aviso de **NO RENOVACIÓN** con un tiempo no menor a tres meses de anticipación al vencimiento del mismo, [...].»

Con la respuesta dada por la accionada, Yenny Paola Lemus considera que la inmobiliaria, pretende obligarla a «continuar con un contrato de arrendamiento», sin tener las condiciones para cumplir con el mismo, por lo cual le es imposible seguir con el inmueble objeto del citado contrato.

## II. El Trámite de Instancia

1. El 13 de mayo de 2020 se admitió la acción de tutela, y se ordenó el traslado a la accionada, para que remitiera copia de la documentación en cuanto a los hechos de la solicitud de amparo y ejerciera su derecho de defensa, librando las comunicaciones de rigor.

2. **INMOBILIARIA CLARA I.Z DE RUBIANO & CIA LTDA.**, teniendo en cuenta que la persona que contestó la tutela en representación de la accionada, no acreditó la calidad con que dice actuar, motivo por el cual no se tendrá en cuenta la respuesta allegada.

## III. Consideraciones

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 37 del Decreto 2591 de 1991 y en el num. 1º del art. 1º del Decreto 1382 de 2000, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción de tutela.

2. Bajo la teleología de la acción de tutela, con base en los hechos expuestos en el libelo demandatorio, corresponde a este Juez constitucional, resolver el **problema jurídico** que consiste en determinar si la acción de tutela es procedente para resolver controversias contractuales en materia civil, generadas en un contrato de arrendamiento.

3. La acción de tutela es una herramienta con la que se busca la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas ante la acción u omisión de las autoridades públicas o aún de los particulares, en los casos establecidos por la ley, previo el cumplimiento de ciertos requisitos.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> CSJ Civil, 24/Ene./2013, e15001-22-13-000-2012-00593-01, A. Salazar y CConst, T-001/1992 y C-543/1992, J. Hernández.

**3.1.** En suma, son aquellos requisitos: la **inmediatez**, esto es, que debe invocarse el amparo dentro de un plazo razonable desde el momento en que se configuró la aducida violación de los derechos fundamentales; el imprimírsele a ésta un **trámite preferente**, como quiera que el juez está obligado a tramitarla con prelación a los procesos judiciales y a procesos constitucionales y finalmente, la **subsidiariedad**, en el sentido que sólo procede cuando el afectado no tenga otro medio de defensa judicial a no ser que busque evitar un perjuicio irremediable<sup>2</sup>.

**3.2.** Es claro que la acción de tutela no “cabe cuando al alcance del interesado existe un mecanismo judicial ordinario para la protección de sus derechos”<sup>3</sup>, pues, se insiste, el carácter residual de aquella así lo impone (inc. 3º, art. 86 C. Pol.).

**3.3.** La naturaleza subsidiaria y excepcional de la acción de tutela, permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos. **Al existir tales mecanismos, los ciudadanos se encuentran obligados a acudir de manera preferente a ellos**, cuando son conducentes para conferir una eficaz protección constitucional.

**3.4.** De allí que **quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales debe haber agotado los medios de defensa disponibles por la legislación** para el efecto. Exigencia que se funda en el principio de subsidiariedad de la tutela, que pretende asegurar que una acción tan expedita no sea considerada en sí misma una instancia más en el trámite jurisdiccional, ni un mecanismo de defensa que reemplace aquellos diseñados por el legislador y menos aún, un camino excepcional para solucionar errores u omisiones de las partes en los procesos judiciales<sup>4</sup>. (Se resaltó)

**4.** Analizado el acervo probatorio, se colige que la acción de tutela deprecada por Yenny Paola Lemus Abril, está llamada al fracaso, pues si bien puede advertirse el cumplimiento de los dos primeros requisitos, lo cierto es que en lo tocante a la **subsidiariedad**, la accionante cuenta con un medio eficaz e idóneo, ante la jurisdicción civil y así resolver judicialmente las controversias originadas del contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil, en concordancia con la Ley 820 de 2003<sup>5</sup> y el Código General del Proceso.

**4.1.** Tampoco se encuentra en la argumentación de la accionante, sustento alguno que lleve a concluir la existencia de perjuicio irremediable, pues no se indica **(i)** la existencia de un perjuicio que afecte irremediablemente los derechos de Yenny Paola Lemus Abril, amén de que dicho perjuicio no fue alegado por el accionante ni se advierte de la documental aportada con el libelo, **(ii)** que haya adelantado alguna actividad judicial, ante el juez competente con el fin de obtener la protección de los derechos acá invocados y **(iii)** no se alegó ni mucho menos se demostró la ineficacia de los medios

<sup>2</sup> Sentencia T – 680 de 2010. M.P. Nilson Pinilla Pinilla

<sup>3</sup> Corte Constitucional Sent. T-722 de 26 de noviembre de 1998; Cfme: SU-542 de 28 de julio de 1999.

<sup>4</sup> Ibídem

<sup>5</sup> Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

legalmente establecidos por la justicia ordinaria, de lo que deviene la improcedencia de la presente acción incluso como mecanismo transitorio.

Así las cosas, se advierte que la presente acción no reúne los requisitos mínimos exigidos para su procedencia, aunado a que no se vislumbra la existencia de un perjuicio irremediable para la petente, por lo que se denegará el amparo deprecado, pues como ya se advirtió, la acción de tutela no se puede convertir, en un mecanismo que remplace las herramientas legales preconstituidas para tal efecto.

**IV. DECISIÓN**

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

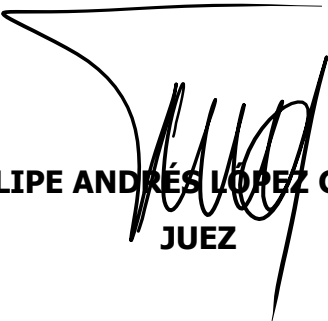
**Resuelve:**

**Primero. NEGAR** el amparo constitucional que invocó **YENNY PAOLA LEMUS ABRIL** en contra de la **INMOBILIARIA CLARA I.Z DE RUBIANO & CIA LTDA.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión judicial.

**Segundo. COMUNICAR** esta determinación a la accionante y a la accionada, por el medio más expedito y eficaz.

**Cuarto.** Si la presente decisión no fuere impugnada, **remítase** el expediente a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

**Comuníquese y Cúmplase**

  
**FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA**  
**JUEZ**

J.A.C.H