

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL**

(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá - Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de Octubre de 2018 del C.S.J).

Bogotá D.C., veintisiete (27) de julio del dos mil veinte (2020)

Ref. 110014003082-2020-00462-00

Procede el despacho a resolver respecto de la **ACCIÓN DE TUTELA** instaurada por las señoras **INGRID KERALIA ALARCÓN VARELA** y **ZULAY ALARCÓN RIVERA** en contra de la sociedad **INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL Y CIA S.A.S.**

Con vinculación de **PREJURIDICOS S.A.S.**, de la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DEL HABITAT** y de la **SECRETARÍA DE GOBIERNO DE BOGOTÁ.**

I. ANTECEDENTES

1. Las accionantes pretenden que se les tutelen sus derechos fundamentales de petición y al debido proceso presuntamente vulnerados por la sociedad Inmobiliaria Rafael Ángel y CIA S.A.S., reclamando que a través de este medio se le ordene a la accionada que proceda a iniciar el procedimiento respectivo con el fin de que se materialice la restitución del inmueble arrendado a las solicitantes, el cual se encuentra localizado en la Calle 141 No. 9-41, Interior 2, apartamento 502 de la ciudad de Bogotá.

Así mismo, solicitó que se le ordene que la accionada proceda a celebrar un acuerdo de pago con la arrendatarias respecto de los cánones de arrendamiento causados entre abril a junio de 2020, absteniéndose de realizar cualquier proceso de cobro prejurido o jurídico, atendiendo lo dispuesto en el Decreto 579 del 15 de abril de 2020.

Por último, pidió que se compulsen copias con destino a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat de Alcaldía Mayor de Bogotá con el fin de que inicie las investigaciones pertinentes sobre las anomalías presentadas en el caso en particular.

1.2. Dentro del término de traslado, la Secretaría Distrital del Hábitat pidió su desvinculación de la presente acción de tutela, aduciendo falta de legitimación en la causa por pasiva, puesto que, dentro del ámbito de sus competencias no le corresponde efectuar ningún pronunciamiento respecto de las solicitudes que son objeto de amparo constitucional, máxime, cuando revisado el sistema de Automización de Procesos y Documentos – Forest, se observó que las accionantes no han presentado ninguna clase de queja en contra de la Inmobiliaria accionada.

1.3. La sociedad Prejurídicos S.A.S., igualmente solicitó su desvinculación en este asunto, señalando que no ha vulnerado ningún derecho fundamental de las accionantes, porque, su única gestión es la de realizar cobro a los arrendatarios que se encuentran en mora en el pago de sus cánones de arrendamiento, sumado a que el derecho de petición referido en los hechos de esta tutela fue presentado ante Rafael H y CIA S.A.S.

1.4. Por su parte, la Secretaría de Gobierno de Bogotá – Alcaldía Local de Usaquén igualmente solicitaron su desvinculación en este asunto, alegando que no han vulnerado ningún derecho fundamental de las señoras Ingrid Keralia Alarcón Varela y Zulay Alarcón Rivera, pues, los hechos indicados en el escrito de tutela no han sido puestos en conocimiento de dicha entidad.

A su vez expuso que se debe declarar la improcedencia de la presente tutela, como quiera que, las accionantes tienen a su alcance varios medios judiciales establecidos por el legislador para la protección de sus derechos, bien sea a través de los mecanismos alternativos de solución de conflictos establecidos para tal fin, o mediante la jurisdicción ordinaria civil.

1.5. Finalmente la inmobiliaria accionada adujo que no ha vulnerado ningún derecho fundamental de las accionantes, como quiera que, mediante comunicación del 12 de junio de 2020 otorgó respuesta al derecho de petición presentado, contestación que fue remitida a los correos electrónicos informados y del cual no se recibió ninguna constancia de devolución por parte del servidor.

Agregó que no se había podido gestionar ningún acuerdo de pago con las accionantes hasta que la inmobiliaria no se comunicara con la propietaria del inmueble, ya que los únicos ingresos que percibe son los generados por los cánones de arrendamiento causados, situación que además impedía que se pudiera rebajar el valor de los arrendamientos en mora.

II. CONSIDERACIONES

2.1. De lo anterior se desprende que aquí lo que corresponde resolver es: **i)** Si por esta vía residual y subsidiaria se puede ordenar la restitución del inmueble entregado en arrendamiento a las accionantes, resolviendo además, sobre un acuerdo de pago con relación a los cánones causados entre abril y junio de 2020; y, **ii)** Determinar si se configuró o no la vulneración al derecho fundamental de petición.

2.2. Previo a realizar cualquier análisis de fondo en el caso en particular, es oportuno precisar que la acción de tutela es una herramienta que busca la protección inmediata de las garantías fundamentales de las personas ante la acción u omisión de las autoridades públicas o los particulares; sin embargo, este mecanismo constitucional es, de igual forma, excepcional, pues, solamente puede ser ejercido ante la inexistencia de algún otro medio de defensa judicial.

De esta manera, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto 2591 de 1991 la acción de tutela tiene como finalidad proteger derechos fundamentales, cuando estos resulten vulnerados y/o afectados. Al respecto la Corte Constitucional en Sentencia T-130 de 2014 señaló:

“El objeto de la acción de tutela es la protección efectiva, inmediata, concreta y subsidiaria de los derechos fundamentales, ‘cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares. ‘Así pues, se desprende que el mecanismo de amparo constitucional se torna improcedente, entre otras causas, cuando no existe una actuación u omisión del agente accionado a la que se le pueda endilgar la supuesta

amenaza o vulneración de las garantías fundamentales en cuestión”.

En este orden de ideas, en virtud del principio de “subsidiariedad” que reviste a la tutela, no ha de olvidarse que a ésta no se puede acudir cuando existen otras vías alternativas en lo jurídico para buscar la efectividad de los derechos fundamentales alegados como vulnerados, más, cuando intervienen demandas que buscan definir aspectos de tipo litigioso o contractual que rayan con los asuntos legales. En tal sentido, la Corte Constitucional mediante sentencia T-973 de 2010 expuso:

*“... respecto de las prestaciones que llevan implícitas el pago de obligaciones económicas que se encuentran sometidas a litigio, la Corte ha sido enfática en sostener que, si bien es cierto que en algunos casos se ha admitido la procedencia de la acción, ellos han sido excepcionalmente sustentados en la falta de idoneidad del medio ordinario, lo anterior dependiendo de las circunstancias fácticas de cada caso, lo cual excluye de plano que pueda concederse el amparo judicial para dichos fines de forma masiva e indiscriminada. De igual manera, en la Sentencia T-528 de 1998, la Corte señaló que: “[..].**ha sido clara la jurisprudencia de la Corporación al indicar que los fallos emitidos en materia de acción de tutela no tienen la virtualidad para declarar derechos litigiosos, menos aun cuando de estos se predica su carácter legal..”** (Subraya fuera de texto).*

2.3 Finalmente téngase en cuenta que el legislador ha previsto mecanismos para resolver los conflictos derivados de la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario (Ley 820/03), por lo cual, por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece la legislación, tales como: (a) la vía jurisdiccional a través del proceso verbal sumario o verbal de menor o mayor cuantía, según el caso, máxime, cuando aquí las arrendatarias buscan que el arrendador reciba la cosa arrendada (Ley 1564/12, arts. 384 y 385); (b) mecanismos alternativos de solución de controversias; (c) el proceso policivo cuando la controversia se trata de perturbación de la posesión, arrendamiento de un inmueble, situaciones en las cuales se afecta la tranquilidad de las personas, etc.

2.4. Acorde con lo anterior y descendiendo al estudio del caso que ahora ocupa la atención del Despacho de forma anticipada se advierte que la presente acción de tutela no está llamada a prosperar, en la medida en que, no es el medio adecuado para resolver las pretensiones formuladas por las accionantes, debido a su carácter subsidiario, puesto que, para solucionar la desavenencias que se han presentado entre las accionantes y la inmobiliaria Rafael Ángel y CIA S.A.S., respecto del apartamento que les fue entregado en tenencia (Calle 141 No. 9-41, Interior 2, apartamento 502), están previstas las acciones establecidas por el legislador (Ley 823/03), más aún, cuando el Juez de tutela no es la autoridad natural para resolver ese tipo de controversias de índole contractual.

Adicionalmente porque con las pruebas allegadas, no se demostró que las señoras Ingrid Keralia Alarcón Varela y Zulay Alarcón Rivera se encuentren frente a la existencia de un perjuicio irremediable, que justifique obviar los procedimientos legales para zanjar sus controversias con la inmobiliaria accionada y obtener, por un lado, la terminación del contrato suscrito entre las partes y por otro, que el arrendador les reciba el bien dado en arrendamiento (Ley 1564/12, art. 385), máxime, cuando con

ello se puede invadir la autonomía de la voluntad de la que gozan los contratantes frente a la continuación o no de los negocios jurídicos celebrados.

2.5. Por otra parte, frente a la afectación del derecho fundamental de petición, es necesario recordar que la jurisprudencia constitucional ha sido reiterativa en señalar que la respuesta que se otorgue al derecho de petición, debe ser real y concreta, lo cual implica que debe ser de fondo, clara y precisa y por demás oportuna: entendiéndose por respuesta de **fondo**, aquélla que contenga una solución a la inquietud del interesado, esto es, la que resuelve el asunto principal de la solicitud; **por clara**, aquélla que se distingue bien, la que despeja la incertidumbre y es fácil de comprender, inteligible, evidente, cierta y determinada; finalmente debe ser **oportuna**, es decir, que se produce a tiempo y dentro de la oportunidad legal.

A su vez el artículo 14 de la Ley 1755 de 2015 dispone que las entidades y/o particulares tienen quince (15) días para contestar de fondo las peticiones respetuosas que le sean presentadas, desde el momento que las reciben.

2.6. Expuesto lo anterior y teniendo en cuenta las pruebas documentales anexadas al expediente, es del caso advertir que no se encuentra la violación denunciada, como quiera que, se acreditó que a las accionantes se les otorgó respuesta a la solicitud formulada, sin importar su sentido (favorable o desfavorable), contestación que fue remitida mediante correo electrónico los días 12 de junio y 15 de julio de 2020, a la dirección reportada por las peticionarias en la solicitud que hoy pretenden ser objeto de amparo constitucional (inalvare@yahoo.es).

En este punto, oportuno es resaltar que más allá de la discusión que pueda darse, frente a si la respuesta que se adujo dada el 12 de junio fue o no entregada a las accionantes, lo cierto es que nada se dijo frente a la que se entregó el 15 de julio del año que avanza, con ocasión del presente trámite, por lo cual, de haber existido vulneración por la no respuesta oportuna, con esta última comunicación habría cesado la afectación, lo cual impondría igualmente negar el amparo reclamado por hecho superado.

Finalmente y además de lo que atrás se dijo, en cuanto que las accionantes y arrendatario tienen los mecanismos que el legislador ha previsto para resolver las controversias surgidas con ocasión del contrato de arrendamiento, que se reitera, no es posible dirimirlo a través de este mecanismo residual y excepcional, si se considera se incurrió en alguna conducta que amerite se adopten medidas por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, se deberán elevar las correspondientes reclamaciones ante dicha entidad.

2.7. En conclusión de los argumentos que preceden y como quiera que no se acreditó la existencia de la violación denunciada, se negará el amparo solicitado.

III. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SENSENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del

12 de Octubre de 2018 del C.S.J.), administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional reclamado por las ciudadanas **INGRID KERALIA ALARCÓN VARELA** y **ZULAY ALARCÓN RIVERA** en contra de la sociedad **INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL Y CIA S.A.S.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DESVINCULAR del trámite a **PREJURIDICOS S.A.S.**, a la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT** y a la **SECRETARÍA DE GOBIERNO DE BOGOTÁ**, por no encontrarse vulneración a los derechos reclamados por las accionantes en cabeza de estas entidades.

TERCERO: Comuníquese esta decisión a los interesados haciéndoseles saber que contra la presente, dentro de los tres (3) días a su notificación procede el recurso de apelación y, de no ser impugnada, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

an

Firmado Por:

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 82 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

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: **5b1f85d99c29206c2bc34c6ef66bacb036038244c09bb7b76c495744ef82d3af**

Documento generado en 27/07/2020 11:36:29 a.m.