



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado No. 11001400302920240020800

Surtido el trámite de rigor, siendo competente esta sede judicial para conocer de la presente acción pública, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Decreto 2591 de 1991, en concordancia con el Decreto 333 de 2021, procede el Juzgado a decidir la acción de tutela instaurada por Oliver Vladimir Cárdenas Rodríguez y José Oliver Cárdenas Serna contra el Grupo Inmobiliario Rent House S.A.S.

ANTECEDENTES

1. Los señores Oliver Vladimir Cárdenas Rodríguez y José Oliver Cárdenas Serna formularon acción constitucional conforme lo reglado en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia contra el Grupo Inmobiliario Rent House S.A.S., por la presunta vulneración de su derecho fundamental a la propiedad privada en la medida en que no han logrado la anulación de los contratos suscritos entre dicha accionada y los inquilinos de los inmuebles de su propiedad, al estar invalidados por no existir contrato de administración entre los propietarios y la referida inmobiliaria, como administradora.

Lo anterior, con base en los siguientes hechos:

Son propietarios de unos apartamentos y fueron contactados por la accionada, quien los convenció de tomar un contrato de administración con ella, lo cual aceptaron. Sin embargo, han tenido problemas en la ejecución de ese negocio y se sienten estafados por lo que interpusieron una denuncia penal que fue rechazada. También gestionaron acción ante la Procuraduría, pero no han podido dar con el paradero del empleado de esa inmobiliaria que los contactó.

2. Admitida la acción el 5 de marzo pasado, se dispuso la notificación de la accionada y la vinculación de la Secretaría de Hábitat del Distrito y la Superintendencia de Industria y Comercio.

2.1. El Grupo Inmobiliario Rent House S.A.S. pidió negar el amparo porque las pretensiones escapan de la competencia del juez de tutela y deben ser conocidas por los jueces civiles.

2.2. La Secretaría de Hábitat del Distrito y la Superintendencia de Industria y Comercio pidieron su desvinculación, porque no han vulnerado los derechos de los accionantes.

3. Verificado lo anterior, procede el Despacho a entrar a resolver la presente acción constitucional, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. En el presente caso, corresponde al Juzgado determinar i) si esta acción de tutela es procedente para analizar la supuesta amenaza o vulneración del derecho fundamental a la propiedad privada de los señores Oliver Vladimir Cárdenas Rodríguez y José Oliver Cárdenas Serna, al supuestamente abstenerse de suscribir con ellos un contrato de administración inmobiliaria y ejecutar de manera indebida dicho negocio jurídico y, en caso afirmativo, ii) si la vulneración alegada se produjo.

2. Para resolver el primero de esos interrogantes, memórese que la acción de tutela fue establecida en el artículo 86 de la Constitución Política como un procedimiento preferente y sumario para proteger los derechos fundamentales. Este instrumento jurídico es de carácter subsidiario y procura brindar a las personas la posibilidad de acudir a la justicia de manera informal, buscando la protección en forma inmediata y directa, de los derechos constitucionales fundamentales que considere vulnerados en todos aquellos eventos en que el afectado no disponga de otros medios de defensa judicial, o de los recursos que de ellos se derivan.

Véase que a esta acción constitucional se le asignó un carácter residual, en virtud del cual esta no procede si la persona afectada en sus derechos fundamentales, por acción u omisión, tiene a su alcance otros medios de defensa judiciales para obtener la correspondiente protección, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable¹.

3. En el caso que se analiza, de la lectura de los supuestos fácticos esgrimidos en el escrito de tutela el Despacho estima que lo pretendido por los señores Oliver Vladimir Cárdenas Rodríguez y José Oliver Cárdenas Serna es la anulación de los contratos suscritos entre el Grupo Inmobiliario Rent House S.A.S. y los inquilinos de los inmuebles de su propiedad, al estar invalidados por no existir contrato de administración entre los accionantes -como propietarios- y la referida inmobiliaria -como administradora-, pedimentos que, desde ya se anuncia, escapan de la

¹En relación al perjuicio irremediable la Corte Constitucional, en sentencia T.896 de 2007 refirió: “En segundo lugar, cuando la tutela se interpone como mecanismo transitorio, habida cuenta de la existencia de un medio judicial ordinario idóneo, es preciso demostrar que ésta es necesaria para evitar un perjuicio irremediable. Dicho perjuicio se caracteriza, según la jurisprudencia, por lo siguiente: **(i)** por ser inminente, es decir, que se trate de una amenaza que está por suceder prontamente; **(ii)** por ser grave, esto es, que el daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona sea de gran intensidad; **(iii)** porque las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable sean urgentes; y **(iv)** porque la acción de tutela sea impostergable a fin de garantizar que sea adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad...”

competencia del juez constitucional, pues, este mecanismo no fue establecido para lograr la satisfacción de intereses de contenido económico o contractual, a menos que se encuentren en pugna derechos fundamentales, lo que no se alegó ni probó en este caso.

Sobre este puntual aspecto esa misma Corporación ha señalado 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”. (Sent. T-903 de 2014).

En este orden de ideas, es claro que los accionantes tienen la facultad de hacer uso de las acciones judiciales pertinentes, las cuales podrá ejercer ante la Jurisdicción Ordinaria en su especialidad civil por nulidades, incumplimiento contractual, inexistencia o resolución o, incluso, ante la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, a su elección. En este último caso, la competencia se circunscribe a las controversias contractuales que surjan entre un consumidor financiero y una entidad vigilada. Además, en este caso no se observa vulneración alguna que amerite la emisión de órdenes por parte de este Juzgado o, como lo ha dicho la Corte Constitucional, hay *“Improcedencia de la acción de tutela ante la inexistencia de una conducta respecto de la cual se pueda efectuar el juicio de vulnerabilidad de derechos fundamentales.”*²

A ello se suma que los accionantes no demostraron y ni siquiera manifestaron ser sujetos de especial protección constitucional, ni encontrarse ante alguna situación particular e impostergable que amerite la intromisión del juez constitucional, de modo que por esta otra razón tampoco procede el análisis.

Resuelto en forma desfavorable el primer interrogante, el Despacho se releva del estudio del segundo.

4. Por lo tanto, se negará el amparo invocado.

DECISIÓN

Con sustento en lo expuesto, el **JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

² T-130 de 2014 del 11 de marzo de 2014. M.P.: Luis Guillermo Guerrero Pérez.

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la protección constitucional solicitada por los señores Oliver Vladimir Cárdenas Rodríguez y José Oliver Cárdenas Serna, por las razones expuestas.

SEGUNDO: NOTIFICAR esta decisión a los interesados por el medio más expedito, conforme lo prevé el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: ENVIAR las presentes diligencias a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de que este fallo no sea impugnado.

NOTIFÍQUESE,

SANDRA GIRALDO RAMÍREZ
JUEZA

Firmado Por:
Sandra Giraldo Ramírez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 029
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: **58100278f3ddc6cf508ed891fdb47aa1b318061013a77f6ff45fda9cf1ba2e34**

Documento generado en 14/03/2024 10:39:42 AM

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