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

Bogotá D.C., veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado N° 11001400302920240022000

Procede el despacho a decidir la acción de tutela promovida por Iván Francisco Gómez Alarcón contra Orozco & Laverde Cía. S.A.S.

ANTECEDENTES

1. El accionante reclamó la protección de sus derechos fundamentales a la vivienda digna, la salud, la seguridad social, dignidad humana, mínimo vital, igualdad y buena fe contractual, los cuales estimo lesionados por la accionada al no realizar las reparaciones locativas requeridas en el apartamento arrendado.

En síntesis, y como sustento fáctico del amparo, adujo que mediante misiva del 24 de enero del 2024 informó a la inmobiliaria que no continuaría con el contrato por cuanto no se han efectuado los arreglos locativos solicitados desde el 8 de agosto del 2023 y la accionada tomó medidas, adujo que se evidenció la falta de mantenimiento y el deterioro de la propiedad, pues comunicó el 10 de abril, el 8 de agosto y 28 de diciembre del 2023 afectaciones por humedad, ajuste de muebles, goteras, deterioro de lavamanos y baño y el escape de gas de la estufa. Así mismo, manifestó que, se encuentra en insolvencia para pagar los cánones adicionales al mes de marzo del 2024, que sólo accedió al arriendo del apartamento por un año debido a que estaba esperando la entrega del inmueble de propiedad de su señora madre y que se encuentra pagando un crédito lo que le genera un gasto adicional, de ahí que no tiene los recursos económicos para continuar pagando los cánones de arrendamiento.

Con fundamento en lo anterior, solicitó ordenar que la accionada termine el contrato de arrendamiento de vivienda N° 2212 de acuerdo a la fecha de vencimiento estipulada correspondiente al 31 de marzo del 2024, sin penalización alguna en virtud del incumplimiento demostrado por parte del arrendador.

2. Por auto calendado 11 de marzo del 2024 se avocó conocimiento de la presente acción y se ordenó la notificación de la parte convocada a fin de que ejerciera su derecho de defensa.

3. Notificado de la decisión, Orozco y Laverde Cia S.A.S, solicitó que se declare la improcedencia de la acción, porque por tratarse de una diferencia contractual, la tutela no resulta ser el procedimiento idóneo, toda vez que podría haber demandado el incumplimiento o resolución del contrato; precisó que, el uso o destinación dado al inmueble objeto de arrendamiento es de vivienda urbana y no comercial como lo argumentó el accionante; que, de acuerdo con el correo remitido por el accionante el 10 de abril de 2023, no reporta daños sino desgaste general del inmueble; que, envió contratistas para reparar los daños reportados por el arrendatario, por lo que no existe reporte alguno frente al cual no se haya dado respuesta y que frente a la petición del accionante relacionada con la terminación dio respuesta el 8 de febrero del 2024 a través de la cual le informó que había fenecido el término para comunicar la terminación.

La Secretaría del Hábitat, manifestó mediante el radicado Nº 1-2024-3028, que la señora Martha Esperanza Alarcón interpuso queja debido a la inconformidad con la respuesta de la inmobiliaria Orozco & Laverde CIA S.A.S.; que frente a la queja emitió respuesta mediante oficio con radicado 2-2024-9516 del 5 de febrero del 2024. Así mismo indicó que, a través de la Subdirección de Investigaciones de la entidad procedió a trasladar la queja a la inmobiliaria en procura de una pronta solución a los daños, a través del radicado n° 2- 2024-9523 del 05 de febrero del 2024, entidad que dio respuesta el 19 de febrero del 2024 y por último, sostuvo que al ser una controversia de carácter contractual el demandante puede acudir al Juez Civil para que se declare por justa causa la terminación del contrato de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

1. Este Juzgado es competente para conocer la presente acción constitucional, según lo establecido en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 y en el numeral 1º del artículo 2.2.3.1.2.1. del Decreto No. 1983 de 2017 que dispone "*las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier autoridad, organismo o entidad pública del orden departamental, distrital o municipal y contra particulares serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia, a los Jueces Municipales".*

La acción de tutela se ha consagrado como un mecanismo preferente y sumario al que puede acudir toda persona por sí misma o por quien actúe en su nombre, para la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública, siempre que, no se disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se invoque como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable (art. 86 de la C.N.).

2. Sabido es que uno de los principios rectores de la acción de tutela es la subsidiaridad (artículo 86 de la Carta Política) y conforme lo ha puntualizado la jurisprudencia constitucional, "*la inobservancia de este requisito se presenta no sólo por haber dejado de emplear los medios de defensa ordinarios previstos en la ley, lo cual constituye incuria, sino también porque aún existan otros mecanismos (…) tendientes a solucionar la afectación de los derechos cuya tutela reclama, o incluso porque el interesado haya acudido a esta senda constitucional en planteamiento de un debate que no propuso con antelación frente al funcionario competente*"(CSJ STC1926-2023, 2 mar.).

Sobre el mismo particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha enfatizado, como juez constitucional, que "*la tutela no es un mecanismo que se pueda activar, según la discrecionalidad del interesado, para tratar de rescatar las oportunidades perdidas, como tampoco para reclamar prematuramente un pronunciamiento del juez constitucional, que le está vedado, por cuanto no puede arrogarse anticipadamente facultades que no le corresponden, con miras a decidir lo que debe resolver el funcionario competente* (-CSJ STC, 31 mar. 2016, rad. 00067-01; reiterada en STC, 13 oct. 2016, rad. 01510-01 y STC18999, 15 nov. 2017).

3. Aplicadas las citadas premisas al asunto bajo examen, advierte el Despacho que en este asunto no se verifica el presupuesto de la subsidiariedad recién expuesto, ciertamente, porque si el *petitum* se encamina a solicitar se ordene la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, entonces lo primero que debe acreditarse es que la parte demandante haya interpuesto las acciones correspondientes ante la jurisdicción ordinaria, lo anterior habida cuenta del cariz residual y excepcional de la acción de tutela, de ahí que lo que se espera

es que el accionante despliegue toda su actividad, orientada a obtener lo que persigue con la acción constitucional.

Y ello es, justamente lo que acá se echa de menos, pues véase que, si bien se informó por el accionante que radicó petición en tal sentido, se advierte que el mismo fue resuelto mediante respuesta emitida el 8 de febrero del 2024, respuesta a través de la cual le informó que:

> "*Teniendo en cuenta que el arrendador ha cumplido con las obligaciones a su cargo realizado las reparaciones reportadas por usted, no vemos incumplimiento de nuestra parte que pudiere generar la terminación del contrato de arrendamiento.*
>
> *Ahora bien, la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento es el día 31 de marzo del 2024, si su intención era dar por terminado el contrato por el vencimiento del mismo, debe tener en cuenta el termino definido en el numeral 5 del artículo 24 de la ley 820 (…) solicitud de terminación que no se notificó por su parte en los términos del artículo procedente (…) Por otro lado, si es su deseo dar por terminado el aludido contrato en una fecha diferente a la inicialmente pactada y sin contar con los términos estipulados en el contrato, deberá cancelar lo estipulado en la cláusula penal del contrato equivalente a tres (03) cánones de arrendamiento vigente.*" (pág. 50 archivo 05).

Entonces, al margen de la polémica relativa a que el inmueble haya tenido afectaciones por falta de mantenimiento, lo cierto es que no es la tutela el mecanismo idóneo para resolver la situación planteada y por esa vía se resuelvan las decisiones que debe tomar el juez civil dentro de un proceso ordinario, pues como quedó visto el actor bien puede acudir a la acción ordinaria para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

Pero no solo por ello, sino porque, además, acá el perjuicio que se aduce no tiene ni mucho menos el carácter de irremediable, pues aun cuando en la tutela se indica que el accionante no tiene los recursos económicos para sufragar los cánones que se continúen causando, esa sola manifestación está lejos de constituirse en un daño de ese cariz que precisa la jurisprudencia constitucional.

Porque perjuicio irremediable no es cualquier situación, ni cualquier daño, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia: "[*n*]*o basta cualquier perjuicio, se requiere que éste sea grave, lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona*". Así, pues, "[*l*]*a gravedad obliga a basarse en la importancia que el orden jurídico concede a determinados bienes bajo su protección, de manera que la amenaza a uno de ellos es motivo de actuación oportuna y diligente por parte de las autoridades públicas*. *Luego no se trata de cualquier tipo de irreparabilidad, sino sólo de aquella que recae sobre un bien de gran significación para la persona, objetivamente. Y se anota la objetividad, por cuanto la gravedad debe ser determinada o determinable, so pena de caer en la indefinición jurídica, a todas luces inconvenientes. La urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea impostergable, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad. Si hay postergabilidad de la acción, esta corre el riesgo de ser ineficaz por inoportuna. Se requiere una acción en el momento de la inminencia, no cuando ya haya desenlace con efectos antijurídicos. Se trata del sentido de precisión y exactitud de la medida, fundamento próximo de la eficacia de la actuación de las autoridades públicas en la conservación y restablecimiento de los derechos y garantías básicos para el equilibrio social"* [T-956 de 2013].

Entonces, si es que en procura de su protección no se acudió a la jurisdicción ordinaria entablando las acciones pertinentes, y si no se explica cuál es ese perjuicio

irremediable que la tutela pretende atajar, la conclusión es que el amparo no tiene forma de abrirse paso.

Recuérdese que, en atención al carácter residual, la acción de tutela no es una herramienta instituida para reemplazar los procedimientos propios de otras autoridades, toda vez que "*no corresponde al juez de tutela cambiar los procedimientos ni desplazar la jurisdicción respectiva, en cuanto al amparo no puede utilizarse como último recurso al alcance de las partes, pues ello sí comportaría quebrantar abierta y gravemente el debido proceso. No es la acción de tutela el mecanismo que suple a los procedimientos ordinarios de reclamación y defensa establecidos en la ley según la especialidad de las distintas jurisdicciones ni tiene el carácter alternativo de opción para ejercer o reclamar derechos mal encauzados*" (T-639-2012, 17 Agos.).

Agregarse que, el mecanismo de protección en estudio tampoco resulta viable como remedio transitorio, puesto que no acreditó la inminente ocurrencia de un perjuicio irremediable que reflejara la necesidad de anticipar un pronunciamiento que, en principio, corresponde a la vía administrativa, no se olvide que "*el juez constitucional no puede sustituir ni desplazar competencias propias de otras autoridades judiciales o administrativas, ni anticipar o revocar decisiones sobre un asunto sometido a su consideración, so pretexto de una supuesta violación a derechos fundamentales*" (CSJ, sents. de febrero 18 de 2010, exp. 2009 00430; febrero 22 de 2010, exp. 2009 01902, y octubre 22 de 2010, exp. 2010 01742).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el amparo invocado por Iván Francisco Gómez Alarcón, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: COMUNICAR a los interesados la presente decisión por el medio más expedito. Déjense las constancias pertinentes.

TERCERO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, si esta decisión no es impugnada en el término de tres (3) días.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

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: **d958161da204807cb1b930da8c0835c45f995930dd63c868b9fb9b25a5e72858**

Documento generado en 21/03/2024 06:41:55 p. m.

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