



**JUZGADO SESENTA Y UNO (61°) CIVIL MUNICIPAL** transformado  
transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en **JUZGADO  
CUARENTA Y TRES (43°) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Carrera 10 N° 14 – 33 Piso 14 - Bogotá D.C. – Colombia

Asunto: ACCIÓN DE TUTELA  
Radicación: 11001 40 03 061 **2020 00617 00**  
Accionante: FRANCIA MILENA GRAJALES VALDES  
Accionada: INMOBILIARIA MEJORAR VIVIENDA

Bogotá D.C., Veintiocho (28) de Septiembre de dos mil veinte (2020).

---

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro de la acción de tutela de la referencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

### I. HECHOS

De la demanda de acción de tutela interpuesta, se extrae que la accionante quien actúa en su propia causa, pretende que se le amparen los derechos fundamentales de petición y a la salud, que estima están siendo conculcados por la accionada, con fundamento en la situación fáctica que a continuación se sintetiza:

1. Informa que, el 10 de febrero del presente año, presentó documento a la empresa accionada en el que le hacía saber que iba a entregar el apartamento arrendado, por causa de fallecimiento su esposo, quien era la persona encargada de pagar el cánon de arrendamiento entre otras circunstancias personales que revela en su libelo demandatorio.

2. Indicó, en la actualidad posee una discapacidad del 35% en su mano derecha, catalogada por la Junta Regional de Invalides y síndrome epiléptico y que, al quedarse sin el sustento económico, se vio obligada a trasladarse a su casa materna, donde convive con su hijo menor, su suegra de 75 años quien padece diabetes e hipertensión.

3. Sostuvo que la empresa accionada contestó la petición argumentando que la iban a multar por pasarse de 10 días de informar con anterioridad a los 3 meses estipulados en el contrato, multa equivalente a 3 cánones de arrendamiento por valor de \$2.832.000, esto en contravía del Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 expedidos por el Presidente de la República con ocasión a la emergencia económica, social y ecológica y del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en cuyos artículos 1º y 3º se ordenó suspender las acciones de desalojo y se dispone que en relación con los cánones de arrendamiento las partes deberán llegar a un acuerdo de pago, sin que en dichos acuerdos, pueda incluirse penalidades, indemnizaciones, ni sanciones, así como tampoco intereses de mora.

4. Expuso, la accionada aparte que realiza un cobro de los cánones de arrendamiento de mayo y junio del presente año, efectúa otros cobros relacionados de “chapas y llaves y gastos de cobranza”, cobros realizados con llamadas y mensajes por parte de la entidad de cobranza FIAZACREDITO, quienes indican que si no se realiza el pago serán reportados tanto el arrendatario como el fiador, situación que a su parecer es incongruente frente a los Decretos ya mencionados y a la insistencia de no continuar con el contrato, además por cuanto desocupó el bien el 20 de abril y finaliza el contrato el 30 del mismo mes, siendo a su apreciar injustificado el cobro de cánones que le realizan de los meses de mayo y junio entre otros conceptos que indica en tabla detalle y sobre los que incluso trato de negociar sin posibilidad de acuerdo.

---

5. Manifestó, que el 20 de abril pasado, a través de apoderado judicial que el fiador contrató aun cuando con dificultad al encontrarse en condiciones económicas difíciles por la situación del covid19, radicaron un oficio solicitando la cancelación del contrato de arrendamiento, obteniendo como respuesta que el cobro de los meses en mención se efectúa como quiera que no hubo intención por parte de los arrendatarios en entregar el apartamento, lo cual indica es falso, teniendo en cuenta que en varias ocasiones hubo comunicación entre el abogado y la inmobiliaria.

6. Finalmente, expresó que no tiene los medios económicos para pagar lo que requiere la sociedad accionada y no contar con recursos siquiera para cubrir necesidades básicas, conllevando lo anterior a su deterioro del estado de salud al punto de haber estado internada en cuidados intensivos, por lo que la angustia le hace formular la tutela en uso de los artículos 20, 23 y 86 de la Constitución Política.

## II. PRETENSIONES

El acápite demandatorio se contrae a deprecar el amparo tutelar de los derechos fundamentales que se estiman conculcados y solicita que consecuente a ello, se emita orden a la inmobiliaria accionada, para que, en suma:

1. Realice la cancelación de contrato de arrendamiento, como quiera que el arrendatario falleció, y más aún, cuando se realizó el pago de cánones conforme al contrato hasta el 30 de abril pasado, dejando el inmueble en perfecto estado.

2. Desista de cualquier cobro, como quiera que dicha situación ocurrió dentro de la contingencia del Covid-19 y por no contar con recursos económicos además del duelo que soporta con la pérdida de su cónyuge.

3. No cobre los meses de mayo y junio del presente año, en el entendido que no vivía en esos meses en el inmueble, pues el apartamento fue entregado el 20 de abril pasado.

4. Decline de las amenazas de pago y cesen los mensajes de que se realizaran los reportes negativos en entidades de riesgo y los recurrentes hostigamientos.

5. Emita respuesta de fondo a la solicitud que elevó a la accionada, como lo determinan los contenidos constitucionales.

## III. COMPETENCIA

Este Despacho es competente para conocer de la presente acción de tutela de acuerdo a los parámetros establecidos por el Decreto 2591 de 1991 en concordancia con el Decreto 1382 de 2000 y lo establecido en el Decreto 1983 de 2017, reglamentarios de la acción constitucional en estudio; amén del precedente jurisprudencial emanado de la H. Corte Constitucional sobre la materia<sup>1</sup>.

## IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez asumido el conocimiento de la presente acción, mediante providencia de fecha dieciocho (18) de Septiembre de 2020, se dispuso entre otros, oficiar a la sociedad accionada, para que se manifestara sobre todos y cada uno de los hechos que dieron origen a la presente acción y ejerciera el derecho de defensa que les asiste.

En la mencionada actuación, de manera oficiosa, se solicitó a la Secretaría General del Consejo de Estado, a la Secretaría 02 del Tribunal Administrativo de Cali- Valle del Cauca, para que informaran si en dichos Despachos Judiciales, obra acción de tutela por los mismos hechos y pretensiones o si se apartaron del

---

<sup>1</sup> Véase entre otros, el Auto No.124 de 25 de marzo de 2009 proferido por la mencionada corporación relacionado con la competencia en tutela que no es dable de confundirse con las reglas de reparto de esta clase de acciones.

conocimiento, remitiéndola a otra sede judicial, como quiera que la accionante, remitió por medios virtuales el presente amparo a diferentes correos electrónicos de varias dependencias judiciales de la Rama.

Así mismo, se requirió a la accionante para que informara razones que la motivaron al envío la acción de tutela a diversas dependencias judiciales, máxime si se tenía en cuenta que el domicilio de la inmobiliaria es en la ciudad de Cali Valle del Cauca, además, si el amparo lo conocía otro Despacho Judicial, y finalmente que precisara si el señor Juan Camilo Hoyos Grajales actúa como actor o como agenciado de manera oficiosa.

Colofón a lo anterior, es importante para proseguir con el estudio de la constitucional formulada, anotar que si bien en el escrito de tutela se mencionó a una empresa de cobranzas, se tiene que se hace a manera ilustrativa acerca del cobro que por su conducto de aquella realiza la inmobiliaria accionada a la accionante y el fiador, pues lo cierto es, que la promotora de la acción no formuló queja alguna directa a dicha empresa y cuando todas las pretensiones se dirigen a que se emita orden a la encartada inmobiliaria, por lo cual es un aspecto frente a cual no se considera que ello ameritase hacer vinculación alguna o que por el hecho de no haberse realizado infiera en la decisión que ha de adoptarse, máxime ante el trámite prevalente que demanda esta clase de acciones y el tema que centra la queja constitucional.

## V. RESPUESTAS OTORGADAS

- La accionante **FRANCIA MILENA GRAJALES VALDES**, ante el requerimiento efectuado por esta sede de tutela, manifestó que la instauró en varios correos electrónicos porque desconocía el correo donde debía mandar la tutela y que, por el afán de resolver su problema, la remitió a las direcciones que encontró en la internet.

También, sostuvo que, no le ha llegado ningún otro requerimiento de ninguna sede judicial, diferente a la que recibió por parte de este despacho y finalmente, informando que, JUAN CAMILO HOYOS GRAJALES es su hijo y colocó el correo electrónico de él como contacto debido a la condición médica que posee, porque en cualquier momento puede decaer y así, él puede estar pendiente de cualquier cosa que suceda con la tutela.

- De su parte y en virtud de la prueba que de oficio se dispuso, la **SECRETARÍA GENERAL DEL CONSEJO DE ESTADO**, a través del Auxiliar Judicial, informó que en revisión del software de gestión judicial Siglo XXI, se constató que, el día 17 de abril de 2020, se sometió a reparto una demanda de tutela y le correspondió conocer al despacho del H. Mag. Dr. Julio Roberto Piza Rodríguez (E) con radicado No. 11001-03-15-000-2020-01184-00, quien profirió auto que admitió la misma el 28 del mismo mes y año, providencia que le fue notificada el 7 de mayo de 2020; posteriormente se profirió auto del 19 de mayo en el cual dispuso “*Vincular a la Inmobiliaria Mejorar Vivienda, establecimiento de comercio de propiedad de la señora Erika Mariot Cifuentes (...)*” y para el 11 de junio de 2020, se profirió fallo el cual se dispuso “**Amparar** el derecho fundamental de petición de la señora *Francia Milena Grajales Valdés*, de conformidad con lo expuesto en la presente providencia” (...), providencia que fue notificada el 18 del mismo mes y año.

Junto al informe emitido, anexa copias (escaneadas o en medio digital) de las providencias en alusión como del escrito de tutela que allí se atendió, las cuales hacen parte integrante de este expediente y a las que igualmente se ha de precisar, se realiza lectura -estudio para emitir la decisión en esta instancia.

- La accionada, **Inmobiliaria Mejorar Vivienda** y la **Secretaría 02 del Tribunal Administrativo de Cali Valle del Cauca**, no sé pronunciaron dentro del

término que les fue indicado para que se manifestaran, esto es, mantuvieron prudente conducta silente.

## VI. PROBLEMA JURÍDICO

El Despacho se contrae a resolver si en el caso expuesto, la inmobiliaria accionada ha vulnerado o no el derecho fundamental de petición incoado en su momento por la accionante a través de apoderado judicial, y, por otro lado, establecer si es la acción de tutela el mecanismo adecuado e idónea para acoger las demás pretensiones expuestas por quien la promueve a efectos de zanjar divergencias frente a un contrato de arrendamiento y emitir órdenes a la accionada en la forma pretensionada.

## VII. CONSIDERACIONES

### 7.1. DE LA ACCION DE TUTELA

El artículo 86 de la Constitución Política de 1991 estableció que toda persona tiene acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, 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 y, en algunos casos, de particulares frente a los cuales se encuentre en condiciones de subordinación.

Al respecto, la H. Corte Constitucional ha indicado que:

*“Esta Corporación ha señalado reiteradamente, con fundamento en el artículo 86 Superior y el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991, que la acción de tutela procede contra particulares en alguna de las siguientes circunstancias: (i) cuando el particular presta un servicio público; (ii) cuando la conducta del particular afecta grave y directamente el interés colectivo y, (iii) cuando el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión frente al particular.*

*La última situación señalada, hace referencia al supuesto en el que, debido a las circunstancias fácticas concurrentes, una persona se encuentra impotente o sometida en relación con otra y, por tanto, se halla en la imposibilidad de defender sus derechos.<sup>2</sup>*

Así mismo, se ha establecido como requisito que procedibilidad, que esta sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En consecuencia, la acción de tutela es viable cuando quiera que un derecho fundamental constitucional se encuentre bajo amenaza o vulneración, situación que deberá ser demostrada o probada, por quien reclama su protección.

### 7.2. DEL DERECHO DE PETICIÓN Y DEL MISMO FRENTE A PARTICULARES.

En materia de vulneración del derecho de petición, es abundante la jurisprudencia que señala los parámetros que le permiten al Juez Constitucional determinar si una conducta cercena o pone en riesgo este derecho de carácter fundamental, al respecto, en sentencia T-646 de 2007, bajo la ponencia del Doctor Manuel José Cepeda Espinosa, señaló los criterios o requisitos que debe contener la respuesta que una entidad debe cumplir, a saber; *“(i) Ser oportuna; (ii) Resolver de fondo, en forma clara, precisa y congruente con lo solicitado; (iii) Ser puesta en conocimiento del peticionario”* y a renglón seguido señaló *“[s]i no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición”*. Criterios jurisprudenciales, que servirán de base al estudio del sub judice.

Es que en efecto, el artículo 23 de la Constitución Nacional instituye el Derecho de Petición como el que tiene toda persona para presentar peticiones respetuosas que impliquen un interés particular o público; de igual manera se

<sup>2</sup> Sentencia T-117/18

establece que el peticionario tiene derecho a que su solicitud sea resuelta de manera oportuna y eficaz. *Por ello tratándose del derecho de petición que le asiste a todas las personas incluso las jurídicas*, los órganos de la administración y *los particulares*, están obligados a dar oportuna respuesta, no pudiéndose patrocinar la dilación en perjuicio del solicitante, para lo cual el artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 y en armonía con el art.32º *ibídem*, establece que “*salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción.*”

Corolario, no puede pasarse por alto diversos tiempos otorgados según la clase de solicitud, esto es, conforme y lo señala la Ley en comento, recordemos que en tratándose se derechos de petición, existen unas reglas generales según las *distintas modalidades de peticiones (general o particular, de información, de documentación, entre otros)*, estableciendo así que la entidad a quien se le ha elevado un derecho de petición, cuenta con tiempo perentorio para dar respuesta dependiendo de lo solicitado y, “*que estará sometida a término especial la resolución de algunas peticiones*, advirtiéndose que *cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos señalados por la norma en comento, se debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto*”<sup>3</sup>; tiempo que hoy día ante la coyuntura que registra el país por la emergencia sanitaria, económica, social y ecológica suscitada por el virus COVID-19 fue modificado (para ampliarlo) conforme y lo dispuesto en el artículo 5º del Decreto Nacional 491 del 28 de Marzo de 2020<sup>4</sup>.

Con todo, lo que luce evidente para el estudio dejado a consideración del Juez Constitucional, es hacer miramiento a los términos en los que se debe atender cada una de las solicitudes y según el tipo de averiguación que en ellas se pide, los que en todo caso han de ser claros y deben respetarse por la entidad a quien se dirigen los pedimentos por parte de las personas que muestren interés en ello.

### 7.3. PRINCIPIO DE SUBSIDIARIEDAD

El principio de subsidiariedad, conforme al artículo 86 de la Constitución, implica que la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial para hacer cesar la vulneración a los derechos fundamentales, o en caso de que exista otro mecanismo, aquel no sea idóneo o eficaz para garantizarlos, o porque se utiliza como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En otras palabras, las personas deben hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que el sistema judicial ha dispuesto para conjurar la situación que amenaza o lesiona sus derechos, de tal manera que se impida el uso indebido de la acción de tutela como vía preferente o instancia judicial adicional de protección<sup>5</sup>.

Siendo así, el análisis de la procedibilidad de la acción de tutela exige al juez la verificación de las siguientes reglas jurisprudenciales: procede el amparo como i) *mecanismo definitivo*, cuando el actor no cuenta con un mecanismo ordinario de

<sup>3</sup> Ver Arts.13, 14 y ss. de la Ley 1755 de 2015

<sup>4</sup> Normativa que a la letra reza:

“Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

*Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.*

*Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:*

(i) *Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción.*

(ii) *Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción.*

*Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo.*

*En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011. Parágrafo. La presente disposición no aplica a las peticiones relativas a la efectividad de otros derechos fundamentales.”*

<sup>5</sup> Sentencia T-401 de 2017

protección o el dispuesto por la ley para resolver las controversias, no es idóneo y eficaz, conforme a las especiales circunstancias del caso que se estudia<sup>6</sup>; ii) Procede la tutela como *mecanismo transitorio*: ante la existencia de un medio judicial que no impide la ocurrencia de un perjuicio irremediable, conforme a la especial situación del peticionario<sup>7</sup>. Además, iii) Cuando la acción de tutela es promovida por personas que requieren especial protección constitucional -como los niños, mujeres cabeza de familia, personas de la tercera edad, población LGBTI, personas en situación de discapacidad, entre otros- el examen de procedencia de la acción de tutela se hace menos estricto, a través de criterios de análisis más amplios, pero no menos rigurosos.

La jurisprudencia constitucional ha establecido que un evento o situación puede ser considerado como perjuicio irremediable si convergen estos tres elementos: i) **debe ser cierto e inminente** –esto es, que no se deba a meras conjeturas o especulaciones, sino a una apreciación razonable de hechos verídicos<sup>8</sup>-, ii) **debe ser grave**, desde el punto de vista del bien o interés jurídico que lesionaría, y de la importancia de dicho bien o interés para el afectado<sup>9</sup>, y iii) **debe requerir atención urgente**, en el sentido de que sea necesaria e inaplazable su prevención o mitigación para evitar que se consume un daño antijurídico en forma irreparable<sup>10</sup>.

Desde esta perspectiva *el principio de subsidiaridad*, es aquel que permite al Juzgador, colegir que la acción deprecada no se esté utilizando como medio judicial alternativo, adicional o complementario de los establecidos por la ley para la defensa de los derechos, pues cierto es que esta acción no busca remplazar los procesos ordinarios o especiales y, menos aún, desconocer los mecanismos impuestos (dentro) de estos procesos para controvertir las decisiones que se adopten.

Quiere decir lo anterior, que cuando un Juez de la República quede investido de la facultad de realizar juicios de constitucionalidad en virtud de la resolución de acciones de tutela puestas a su consideración, lo primero que debe entrar a analizar, es si para el caso concreto, existen otros medios ordinarios de defensa; si tal proposición resulta afirmativa, deberá declarar la improcedencia de la acción de amparo y en consecuencia se exhortará a los tutelantes para que se dirijan ante el juez ordinario que de manera preferente debe conocer del fondo del asunto.

#### **7.4. DE LOS DERECHOS INVOCADOS EN EL AMPARO CONSTITUCIONAL**

En el sub-lite, es preciso resaltar sin ahondar en el tema respecto de los diversos derechos fundamentales invocados en la acción promovida, por cuanto esta Juzgadora por economía procesal y debido al trámite preferente, sumario y expedito de esta clase de acciones, no estima necesario hacer una reproducción acerca del precedente jurisprudencial que se tiene acerca de los mismos, debido a que tanto su núcleo esencial como las demás características, se encuentran ampliamente decantadas por nuestra H. Corte Constitucional y es la razón por la cual se aprecia como redundante hacer una transcripción de lo por ella pregonado en su jurisprudencia<sup>11</sup>.

### **VIII. CASO EN CONCRETO**

Revisado el escrito de tutela y en virtud de los diversos entes a los que por medio electrónico se remitió, se precisa, preliminarmente, conforme a la respuesta allega a este cartulario acorde a la prueba de oficio decretada por esta judicatura

<sup>6</sup> Sentencias T-800 de 2012, T-436 de 2005, y T-108 de 2007, entre otras.

<sup>7</sup> Sentencias T-800 de 2012, T-859 de 2004.

<sup>8</sup> Sentencia T-494 de 2010.

<sup>9</sup> Sentencia T-699 de 2012.

<sup>10</sup> Sentencia T-494 de 2010

<sup>11</sup> La cual dada las facilidades de medios electrónicos con que se cuenta en la actualidad, su consulta podrá efectuarse en la página web -oficial de la Relatoría de la H. Corte Constitucional que la mencionada Corporación tiene a disposición de la ciudadanía.

en auto admisorio y, de lo expresado por la accionante en virtud del requerimiento que allí igualmente se le hizo, que para que la acción de tutela sea considerada como *temeraria*, se han fijado unos elementos<sup>12</sup> que han de ser estudiados para determinar su configuración, a fin de establecer si con ella se contrarían el principio de la buena fe y constituyen una forma de abuso del derecho, *verbi gratia*, para una declaración de temeridad se requiere un análisis detallado de la pretensión, los hechos que la fundamentan y los elementos probatorios.

Lo anterior, toda vez que *la buena fe se presume en toda actuación de los particulares ante las autoridades públicas, por ello se encuentra ampliamente pregonado que la temeridad es un aspecto que debe ser valorada cuidadosamente por los jueces para prevenir decisiones injustas y además aquella no puede ser inferida*<sup>13</sup> pues la sola presentación de más de una acción de amparo constitucional entre las mismas partes, por los mismos hechos y con el mismo objeto no constituye automáticamente una actuación arbitraria. Por lo tanto, para esta Juzgadora es admisible continuar con el análisis de la acción de tutela enfilada, al no divisar temeridad, porque aun cuando en efecto se entrevé identidad sujetos y causa (peticiones frente a un contrato de arrendamiento), lo indiscutible es que no se colige que corresponda a idénticas pretensiones y por sobre todo, no se advierte carencia de argumentación válida que permita convalidar la duplicidad en el ejercicio del derecho de acción para que sea despachada de manera desfavorable la acción interpuesta, menos aún centrarnos en exceso de rigorismos formales dado el domicilio de los extremos de la acción y cuando el máximo tribunal en la jurisdicción ha pregonado las diferencias entre la competencia de un juez de tutela y las reglas de reparto de esta clases de acciones.

Descendiendo así a la situación fáctica expuesta por la accionante, manifiesta que fue transgredido el derecho de petición radicado el 20 de abril de 2020, el que de las diversas documentales por ella aportadas, se evidencia que este, fue incoado el 28 de abril pasado, tal como se evidencia en la pagina 19 y 20 del escrito de tutela, consistente en la terminación del contrato de arrendamiento por fallecimiento del arrendatario Sr. Víctor Hugo Hoyos Escudero (Q.E.P.D.).

Con apoyo en las consideraciones expuestas líneas atrás, al descender al caso en concreto expuesto por la accionante, mediante esta acción constitucional, busca que la Inmobiliaria accionada cancele el contrato de arrendamiento, que desista de cualquier cobro, dentro de los cuales se encuentran los cánones de los meses de mayo y junio del presente año, bajo el entendido que el inmueble fue entregado el pasado 20 de abril y se ordene a la accionada desista de las amenazas de cobro y cesen los mensajes de que se realizaran los reportes negativos en entidades de riesgo y finalmente que se dé respuesta de fondo a la solicitud arriba en mención.

Así pues, de conformidad con los hechos narrados en la acción de tutela - corroborados con las pruebas aportadas- y siguiendo de cerca las consideraciones previamente esbozadas, a continuación, se examinará lo solicitado con la acción de tutela impetrada, no sin antes advertir, que el análisis del caso, se efectuará en dos sentidos, el primero frente al derecho de petición incoado y en segundo lugar frente a las demás pretensiones como se explicó en el problema jurídico.

En ese orden de ideas y sin mayores consideraciones, como quiera que dentro del término otorgado en auto que admitió el presente trámite constitucional,

<sup>12</sup> Ibidem. Que los señala así: *“(i) La identidad de partes, es decir, que ambas acciones de tutela se dirijan contra el mismo demandado y, a su vez, sean propuestas por el mismo sujeto en su condición de persona natural, ya sea obrando a nombre propio o a través de apoderado judicial, o por la misma persona jurídica a través de cualquiera de sus representantes legales. (ii) La identidad de causa petendi, o lo que es lo mismo, que el ejercicio simultáneo de la acción se fundamente en unos mismos hechos que le sirvan de causa. (iii) La identidad de objeto, esto es, que las demandas busquen la satisfacción de una misma pretensión tutelar o sobre todo el amparo de un mismo derecho fundamental. (iv) Por último, y como se dijo anteriormente, a pesar de concurrir en un caso en concreto los tres (3) primeros elementos que conducirían a rechazar la solicitud de tutela, el juez constitucional tiene la obligación a través del desarrollo de un incidente dentro del mismo proceso tutelar, de excluir la existencia de un argumento válido que permita convalidar la duplicidad en el ejercicio del derecho de acción. Esta ha sido la posición reiterada y uniforme de esta Corporación, a partir de la interpretación del tenor literal de la parte inicial del artículo 38 del Decreto 2591 de 1991, conforme al cual: “Cuando sin motivo expresamente justificado<sup>12</sup> la misma acción de tutela sea presentada por la misma persona o su representante ante varios jueces o tribunales, se rechazarán o decidirán desfavorablemente todas las solicitudes.”*

<sup>13</sup> Sentencia T-1215 del 11 de diciembre de 2003. MP. Clara Inés Vargas Hernández.

la accionada no otorgó respuesta alguna al requerimiento realizado por esta sede de tutela, su conducta, en virtud de la “*Presunción de Veracidad*” consagrada en el artículo 20 del decreto 2591 de 1.991, debe asumirse como indicio en su contra y por consiguiente no hay otro camino sino aquel por el cual “*se tendrán por ciertos los hechos y se entrará a resolver de plano(...)*” el asunto que nos ocupa.

Puestas así las cosas y atendiendo los planteamientos jurisprudenciales bosquejados en la parte dogmática de esta providencia, resulta clara la conducta omisiva de la INMOBILIARIA MEJORAR VIVIENDA, al no existir una réplica clara, completa y de fondo al escrito elevado por quien en su momento era el apoderado judicial de la tutelante bajo amparo de una petición y que fue aportado como prueba con el libelo introductor, por lo cual se colige la presencia de vulneración del derecho fundamental de petición, lo que da lugar a que se acoja lo solicitado en las pretensiones de la tutela impetrada y por consiguiente brindar el amparo de tutela a través de este mecanismo y, eso sí, con la salvedad que se hará que el mismo es forma exclusiva al derecho de petición (Terminación del Contrato de Arrendamiento y sin injerencia alguna acerca del sentido de la respuesta, toda vez que lo que es obligatorio para la accionada es responder sobre el tema objeto de la petición bajo los cauces legales y por cuanto se torna inadmisibile que el juez de tutela realice intromisión alguna frente al objeto de la solicitud, máxime cuando la petición que motiva esta acción de amparo se deduce claramente conlleva o tiene inmersos aspectos de refutar contratos civiles entre particulares y obligaciones como derechos-legales entre las partes que lo suscribieron o tienen interés en el mismo, por lo cual no es dable abordar tal asunto por esta especial vía como se verá más adelante y analizando de esta manera, el requisito de procedibilidad exigido por la Ley como es el de la *subsidiariedad*.

Por lo tanto, sin advertir necesidad de ahondar en exposiciones frente a una de las partes del caso en concreto debido a la conducta silente del extremo accionado en este trámite suprallegal, esta Juzgadora conforme el sub-examine concederá el amparo únicamente frente al derecho fundamental de petición, resaltando que el mismo se otorgará para que se atienda el pedimento radicado ante la accionada, quien lo recepcionó y quien debe ser la encargada de atenderlo en la forma que legalmente corresponda, determinación que se adopta conforme la documental obrante a folios, lo manifestado por la parte actora y lo normado en el en el Art.20 del Decreto 2591 de 1991 (presunción de veracidad en materia de tutela, cuando el demandado no rinde el informe solicitado por el Juez); toda vez dentro del plazo correspondiente la accionada no efectuó pronunciamiento alguno frente a la presente acción constitucional ni allega soporte de haber dado respuesta de fondo, de manera clara y concreta al derecho de petición radicado por el peticionario y aquí accionante por medio que es hoy día permisible de ser tenido en cuenta (mensaje de datos o correo electrónico), máxime cuando en el término concedido en ésta acción la accionada, guardo silencio frente a la notificación que por conducto de la Secretaria se le hizo de esta acción de amparo, circunstancias por las que no existe otro camino sino el de conceder dicha garantía constitucional a fin de que la accionada en el término que en el presente fallo en la resolutive se le indicará, resuelva la petición que motiva la tutela, con surtimiento de la notificación correspondiente a la dirección reportada por la petente o por cualquier medio expedito.

Entonces, la Inmobiliaria accionada por conducto de su representante legal o quien haga sus veces, habrá de otorgar respuesta al pedimento que le elevó el 28 de abril del 2020 la accionante a través de su apoderado judicial, en lo que respecta a la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento, advirtiendo que la misma, no debe ser en estricto sentido positiva sino abarcar de fondo el asunto formulado y ser congruente con el tema objeto del petitum y/o explicar las razones de alguna imposibilidad para abstenerse de hacerlo, por cuanto, dicho sea demás, no es dado abordar dentro del trámite de tutela su materialización por ser una discusión de connotación meramente legal para las cuales cuenta la activante con los instrumentos procesales dispuestos por el legislador para tal fin y recurrir a las acciones pertinentes de ser necesario, esto es, no opera tal finalidad por esta vía

expedita debido el carácter subsidiario del que se halla revestida esta clase de acciones y porque se desbordaría la facultad del Juez de tutela para ésta clase de asuntos; habida cuenta que lo que en últimas se persigue con el pedimento tiene relación con componentes de connotación civil sobre los cuales no puede pretermitir el Juez constitucional requisitos para su consecución.

En esta misma línea, frente a las demás pretensiones, deberá tener en cuenta la parte accionante, que la acción de tutela no fue creada con el propósito de sustituir los recursos u acciones ordinarias para ordenar a un particular que deje de ejercer los cobros que provienen de un contrato de arrendamiento, o que en su defecto se termine dicho contrato, ni mucho menos para mejorar la situación procesal de la parte que dejó de utilizarlos en su provecho, sino para garantizar, proteger y velar por los derechos fundamentales de los ciudadanos, que han sido vulnerados, evento que no se vislumbra en el caso dejado a consideración de esta Juez Constitucional.

Lo anterior, como quiera, que si bien, la accionante esta cursando por momentos difíciles por la pérdida de su esposo, por los cobros coercitivos que esta ejerciendo la accionada, por la situación relacionada con el Covid-19 y por los escasos recursos económicos que indica registra, conllevándola a desmejorar en su estado de salud, no es menos cierto, que todas estas situaciones no escapan a las complejas situaciones que hoy día pasan muchos ciudadanos y que en efecto se comprenden, no obstante no es este el escenario para solventar su situación particular la que incluso a voces de la misma tutelante a sobrelleva con apoyo y solidaridad de la familia, amén de lo expuesto en la copia de la fallo de tutela que a este trámite se allego por el Consejo de Estado donde se debe una sustitución pensional, entre otros ,y porque en primer lugar, la divergencia que tiene con la inmobiliaria como sucesora del arrendatario inicial para dar por terminado el contrato de arrendamiento y evitar le sigan haciendo cobros o cualquier otro requerimiento que dicho de más se enmarca a un aspecto económico, deben ser resueltas en la jurisdicción ordinaria en materia civil, donde existe una serie de actuaciones judiciales, que pueden ayudar a solucionar dicha problemática que la aqueja, y que si bien manifiesta que no cuenta con medios económicos, no se puede desconocer que la normatividad procesal civil (Código General del Proceso) establece en el artículo 151, la posibilidad de solicitar el amparo de pobreza, al momento de incoar la acción que se considere pertinente, además, en los consultorios jurídicos de las facultades de derecho de las diferentes universidades, y otras entidades tanto municipales como estatales, le pueden brindar el apoyo jurídico que necesite, si considera que la actitud “desconsiderada” de la inmobiliaria accionada dista frente a los Decretos expedidos por el Gobierno Nacional, situación anterior, que requiere un análisis más a fondo, y por tanto no corresponde hacerlo mediante el trámite expedito de la acción de tutela, toda vez que existen otros mecanismos internos y de acción judicial que garantizan de manera idónea, no solo los derechos personales que estiman vulnerados, sino que permite a las partes desvirtuarlos, mediante el ejercicio del derecho de contradicción o incluso puede acudir a cualquier mecanismo de solución alternativa del conflicto suscitado por virtud del tantas veces citado contrato de arrendamiento.

Así pues, ha de recordarse que el carácter subsidiario de la acción de tutela impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales. Desde luego, para acudir a la acción de tutela el peticionario debe haber actuado con diligencia en los procesos y procedimientos ordinarios, pero también que la falta injustificada de agotamiento de los recursos legales deviene en la improcedencia del mecanismo de amparo establecido en el artículo 86 Superior y, que su afán por solucionar un asunto legal por mucho que lo reclame una persona por diversas circunstancias, no da pie a pretermitir el agotamiento de aquellas vías establecidas por el legislador.

En ese mismo sentido, ha sido reiterada la doctrina jurisprudencial al decir que, en virtud del principio de subsidiariedad de la tutela, los conflictos jurídicos

relacionados con los derechos fundamentales deben ser, en principio, resueltos por las vías ordinarias -jurisdiccionales y administrativas- y sólo ante la ausencia de dichas vías o cuando las mismas no resultan idóneas para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, resulta admisible acudir a la acción de amparo constitucional<sup>14</sup>.

Lo cierto es que en el sub examine, no existe hecho concreto del cual se pueda inferir una situación real y un argumento para sustentar el quebrantamiento de los derechos fundamentales que de ellos se invocan, y si bien, bajo el material probatorio allegado, se puede evidenciar que la accionante en el año 2014 fue dictaminada por la Junta Regional de Calificación de Invalidez de Valle del Cauca, con síndrome del túnel carpiano y para junio de 2019, tuvo atención a través de la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, por enfermedad cerebrovascular, en la actualidad no existe prueba suficiente que determine un deterioro más agravado del estado de salud de la accionante y que sean consecuencia de los requerimientos (cobros prejudicados) efectuados por la inmobiliaria accionada, y a su vez, que no hay un hecho real que determine una afectación económica, como quiera que de la pruebas aportadas por la Secretaría General del Consejo de Estado, y de la respuesta otorgada por la Policía Nacional en la acción de tutela que cursó en esa dependencia judicial, se evidencia que en el mes de agosto dicha entidad debía incluir en la nómina de pensionados a la accionante y a su menor hijo, presumiéndose de esta manera que cuenta con un apoyo económico y así no se avizora el acaecimiento de un perjuicio irremediable que es lo que de forma extraordinaria permitiría al Juez de tutela invadir campos establecidos en la justicia ordinaria y lo que se deduce, es una incomodidad y temor de la accionante frente a la perspectiva que ha adoptado la inmobiliaria frente al contrato de arrendamiento y las exigencias que reclama por su clausulado pero que con todo, debe tener la tutelante presente que puede controvertirlos en el escenario correspondiente y ante el juez natural a quien se le han encargado esa clase de asuntos.

Por lo aquí estudiado, se impone denegar el amparo frente a los demás derechos reclamados, toda vez que no se comprobó que exista en el tiempo un perjuicio irremediable a efectos de dar prioridad a las pretensiones solicitadas y, frente a este tema, la H. Corte Constitucional mediante sentencia T- 365 de 2006, señaló:

*“...la existencia de perjuicio irremediable no se reduce a simples afirmaciones del demandante, sino que exige la acreditación del mismo dentro del proceso:*

*No sobra subrayar que cuando se alega la existencia de un perjuicio irremediable no basta con **meras afirmaciones**, toda vez que incumbe a la parte que lo alega aportar prueba que permita su acreditación en sede de tutela. [Así se ha pronunciado este Tribunal] en reiterada jurisprudencia, entre las que se encuentra la sentencia T-278 de 1995, en la cual se expresó: ‘En relación con el perjuicio irremediable, la Corte Constitucional ha tenido la oportunidad de expresar que, para que este se configure **no basta la sola afirmación del accionante**, sino que aquél debe estar plenamente acreditado en el proceso, y que además se adopte como mecanismo transitorio, mientras resuelve el derecho por parte del juez competente para decidir la situación en forma definitiva...’.*

En conclusión y bajo las anteriores premisas al debate *ius fundamental*, ha de señalar esta Juzgadora, que las pretensiones primera a cuarta de la demanda de tutela, no están llamadas a prosperar, en razón a que no se cumplen los requisitos de procedibilidad y subsidiariedad para su aquiescencia, como quiera que, cuenta la accionante con otros mecanismos de defensa, aunado a que no se evidencia un perjuicio irremediable, que de paso a resolver la controversia en sede constitucional y por ello solo se acogerá el amparo al derecho de petición que invoca en el último inciso del acápite de pretensiones y en la forma que se dejó expuesta en párrafos anteriores.

<sup>14</sup> Corte Constitucional. Sentencia del 21 de junio de 2.011. M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub Expediente 19001-23-33-002-2013-00203-00

## IX. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres (43) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución,

### RESUELVE:

**PRIMERO: TUTELAR**, de manera exclusiva, el derecho fundamental de petición invocado por FRANCIA MILENA GRAJAES VALDES, conforme a las razones esbozadas en la parte motiva de este proveído y en consecuencia se emite la siguiente orden.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la INMOBILIARIA MEJORAR VIVIENDA, por conducto de su representante legal o quién haga sus veces y se halle debidamente facultado para ello, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación del presente fallo, si aún no lo ha hecho, resuelva de fondo, de manera clara y precisa, congruente con lo solicitado por el accionante y conforme a derecho corresponda, la petición que le formuló por vía electrónica y por conducto de apoderado, el día 28 de abril del 2020, mediante el cual solicitó la terminación del contrato de arrendamiento, advirtiendo a ambos extremos de la tutela acorde con lo expuesto en la motiva de este fallo, que la orden aquí impartida es independientemente del sentido de la respuesta (sea positiva o negativa, siendo un aspecto que no puede el juez de tutela inferir), toda vez que lo obligatorio para la accionada es resolver los planteamientos allí elevados y dentro de los cauces de ley y/o explicar las razones de alguna imposibilidad, con surtimiento de la notificación correspondiente a la dirección reportada por la peticionaria y de lo cual deberá dar oportuna información al Juzgado.

**TERCERO: NEGAR** las pretensiones primeras a cuarta del escrito de tutela, conforme lo esbozado en la parte motiva de esta sentencia.

**CUARTO: NOTIFICAR** esta decisión a los intervinientes en la forma más expedita, de conformidad *con lo establecido en el artículo 30 del decreto 2591/91*.

**QUINTO: INDICAR** a los extremos de la acción, que contra la presente providencia procede la impugnación ante el Superior, en los términos previstos en el artículo 31 ibídem.

**SEXTO: REMITIR** por Secretaría en su oportunidad y por medio establecido para ello, el expediente a la H. Corte Constitucional, a efectos de su eventual revisión, y, en el evento en que no sea impugnado el presente fallo (Arts.32 y 33 ejusdem).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA**  
JUEZ

Ds/\*Rm

Firmado Por:

**RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA**  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 061 CIVIL MUNICIPAL DE 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: 33f243952f3779dbc2b112ec5b4129b73e117bda87557899b80d42eeeb4ae3e9  
Documento generado en 28/09/2020 10:07:29 a.m.