



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, abril veinticuatro (24) de dos mil veintitrés (2023).

Fallo tutela. 110014003004-2023-00290-00.
Confirmación. 1367214.

1. Luz Melva Correa Molina con cédula 41.712.346, Alex Yharlan Rojas Correa con cédula 79.908.157 y Carmenza Ramírez Roza con cédula 52.216.735, en nombre propio y en representación de los menores Anna Isabela Rojas Ramírez y Juan José Bernal Ramírez mediante apoderado judicial, presentaron acción de tutela contra Rafael Ángel H y CIA S.A.S, indicaron que en julio de 2021, su poderdante Luz Melva Correa Molina suscribió contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Casa 9 (189-09) del Conjunto Residencial Maranta con la convocada.

En lo fundamental, manifestaron que el grupo familiar compuesto por los accionantes residen en el mencionado inmueble, el cual ha presentado problemas de humedad y deterioro de sus instalaciones; destaca que en el año 2022 la empresa prestadora del servicio de gas natural suspendió el suministro del mismo por circunstancias atribuibles al deterioro del sistema de distribución del servicio; sin embargo, el mismo fue reestablecido aproximadamente un mes después, estos hechos fueron objeto de reclamación ante la Superintendencia de Industria y Comercio.

Aseguraron que en el mes de marzo de 2023 ocurrió un accidente al interior de la vivienda, el cual fue el desprendimiento del mueble de la despensa ubicado en la cocina, ocasionando daños materiales; el cual pudo provocar una lesión que comprometiera la integridad de los habitantes. Afirmó que esta situación fue provocada debido a la humedad y la falta mantenimiento preventivo, correctivo del inmueble, el cual requiere una intervención compleja para su reparación.

Lo anterior, fue puesto en conocimiento de la Sociedad accionada, así como la solicitud de terminación unilateral del contrato; no obstante, arguyó que la inmobiliaria solo hasta la interposición de esta acción constitucional

emitió respuesta indicando que no es procedente la terminación unilateral del contrato, además de adelantar reparaciones a la vivienda, las que considera el apoderado de los accionantes no son adecuadas para la subsanación de las fallas.

En tal sentido, solicitó que se ordene a la Inmobiliaria Rafael Ángel H y CIA S.A.S., trasladar a los moradores del predio objeto de arrendamiento junto con sus muebles y enseres a una vivienda digna, de las mismas condiciones económicas, dependencias, áreas, garaje, estrato y por el tiempo que reste para la terminación del contrato; además, que los gastos generados por ese traslado sean asumidos por la convocada y se compulse copias a las autoridades competentes para que sea investigada de manera oficiosa el proceder de la Sociedad requerida, en específico, a la Superintendencia de Industria y Comercio.

2. La presente acción constitucional fue admitida en auto de 12 de abril de 2023, en el cual se dispuso la vinculación del Conjunto Residencial Marantal; igualmente, mediante providencia de 21 de abril de 2023, se ordenó la vinculación de la Superintendencia de Industria y Comercio y del Héctor Aldana Moreno en calidad de propietario del inmueble.

La Inmobiliaria Rafael Ángel H y CIA S.A.S., a través de su representante legal, solicitó que se declare improcedente la acción, puesto que los convocantes cuentan con otros medios para dirimir el conflicto suscitado, aseveró que su representada no ha vulnerado los derechos fundamentales de los precursores; por el contrario, aseguró que es responsabilidad de ellos, en calidad de arrendatarios poner en conocimiento a tiempo de las por sobre todo, hacer un debido uso de los muebles y enceres con los que cuenta la vivienda.

Sumado ha ello, destaca que su objeto es el de la administración de inmuebles de terceros, para darlos en arriendo, tal y como ocurre en el presente caso, por lo cual solicitó se vinculara al propietario de la vivienda, el señor Héctor Aldana Moreno.

La Superintendencia de Industria y Comercio solicitó su desvinculación, dado que sus actuaciones han sido desplegadas dentro de un proceso de protección al consumidor, el cual es de naturaleza civil y corresponde su conocimiento en el ámbito de sus funciones y competencias.

Los demás vinculados, notificados en debida forma se mantuvieron silentes.

3. Consideraciones.

Corresponde determinar (i) si es procedente la acción de tutela contra particulares y (ii) establecer si la acción de tutela es la vía pertinente para dirimir controversias respecto al cumplimiento de un contrato de arrendamiento

El artículo 86 de la Constitución señala que *"La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión."*

A su vez el Decreto 2591 de 1991, reglamentario de esta acción constitucional, reguló las siguientes hipótesis en que resulta viable el amparo frente a los particulares: prestación de un servicio público, ejercicio de funciones públicas, afectación grave y directa del interés colectivo, y estado de indefensión o subordinación.

En el caso bajo estudio, la acción se dirige contra una persona jurídica que presta servicios inmobiliarios, en principio y en virtud de que el acto que genera la relación entre las partes es un contrato de arrendamiento, podría vislumbrarse que no existe el elemento de la subordinación; a pesar de ello, el elemento de indefensión se hace notorio sobre el particular, máxime cuando se trata de la pugna de derechos que recaen sobre menores de edad; en este contexto, la Corte Constitucional ha determinado que:

"(...) la indefensión hace referencia a una situación relacional que implica la dependencia de una persona respecto de otra, por causa de una decisión o actuación desarrollada en el ejercicio irrazonable, irracional o desproporcionada de un derecho del que el particular es titular. De este modo, la situación de indefensión debe ser evaluada por el juez atendiendo las circunstancias del caso concreto, las personas involucradas, los hechos relevantes y las condiciones de desprotección, que pueden ser económicas, sociales, culturales y personales, en orden a establecer la procedencia de la acción de tutela" (T-454 de 2018).

Así las cosas, se encuentra pertinente y conducente este mecanismo.

4. Caso concreto.

De la revisión del expediente de tutela se establece que la accionante Luz Melva Correa Molina y la accionada Rafael Ángel H y CIA S.A.S suscribieron contrato de arrendamiento de la Casa 9 (189-09) del Conjunto Residencial Maranta; en la ejecución del contrato se han presentado controversias entre las partes, en especial, en lo que concierne con el estado del inmueble, atribuyéndose el uno al otro de la responsabilidad del deterioro de este.

Estos hechos han dado lugar al intercambio de comunicaciones entre ellos, de los cuales se resalta la solicitud de terminación unilateral del contrato remitida por los convocados, la cual no fue de recibo de parte de la querellada; por el contrario, argumentó en su contestación lo que su contraparte persigue es desligarse del pago de la cláusula penal por la terminación del contrato.

Así mismo, se dilucida que ninguna de las partes ha iniciado un procedimiento judicial encaminado a zanjar las inconformidades respecto al cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el contrato de cada uno de los extremos en contienda. Es por eso por lo que no se puede pretender que por vía constitucional se tome una decisión frente al particular, pues ello excedería la competencia del Juez Constitucional, invadiendo la órbita de competencia de la jurisdicción ordinaria.

En tal sentido, la presente acción esta llamada al fracaso.

La Corte Constitucional ha señalado que *"La exigencia del requisito de subsidiariedad se funda en que la protección de los derechos fundamentales no es un asunto reservado al juez de tutela. Los jueces y los mecanismos ordinarios de defensa también han sido diseñados para garantizar la vigencia de los derechos constitucionales, incluidos los de carácter fundamental. En esta medida, la verificación de este requisito busca evitar la paulatina sustitución de los mecanismos ordinarios de protección de derechos y de solución de controversias". En efecto, el uso "indiscriminado" de la tutela puede acarrear: "(i) que se desfigure el papel institucional de la acción de tutela como mecanismo subsidiario para la protección de los derechos fundamentales, (ii) que se niegue el papel primordial que debe cumplir el juez ordinario en idéntica tarea, como quiera que es sobre todo éste quien tiene el*

deber constitucional de garantizar el principio de eficacia de los derechos fundamentales (artículo 2 Superior) y (iii) que se abran las puertas para desconocer el derecho al debido proceso de las partes en contienda, mediante el desplazamiento de la garantía reforzada en qué consisten los procedimientos ordinarios ante la subversión del juez natural (juez especializado) y la transformación de los procesos ordinarios que son por regla general procesos de conocimiento (no sumarios)” (T-238 de 2022).

Finalmente, en lo atinente a la Vinculación de la Superintendencia de Industria y Comercio y el Conjunto Residencial Marantal, habrá de ordenarse su desvinculación, pues sus actuaciones y competencias, resultan ajenas a lo perseguido en esta acción sumaria.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve.

Primero. Negar el amparo la acción de tutela elevada por Luz Melva Correa Molina, Alex Yharlan Rojas Correa y Carmenza Ramírez Rozo, en nombre propio y en representación de los menores Anna Isabela Rojas Ramírez y Juan José Bernal Ramírez contra la Rafael Ángel H y CIA S.A.S por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Desvincular de este trámite a la Superintendencia de Industria y Comercio y al Conjunto Residencial Marantal.

Tercero. Comunicar esta decisión a las partes por el medio más expedito y eficaz.

Quinto. Remitir el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión de no ser impugnado el fallo.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

Firmado Por:
Maria Fernanda Escobar Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **5c32fc53848d7ddfae5d5b076a92849fd1dd22c2f49df6dedae9eef22b506bc5**

Documento generado en 24/04/2023 05:31:01 PM

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