

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y**  
**COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C., once (11) de agosto de dos mil veinte (2020).

Tutela No. 2020-00509

Procede resolver la acción de tutela formulada por el señor **CRISTIAN FERNEY PÉREZ BERMÚDEZ** contra la **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**.

**I. ANTECEDENTES**

**HECHOS.** En síntesis, el accionante expuso lo siguiente:

- En el mes de febrero de 2020, suscribió Contrato de Arrendamiento con la inmobiliaria accionada.
- En abril, en su calidad de arrendatario informa a la inmobiliaria que el piso presenta malos olores.
- Al atender su manifestación, la inmobiliaria accionada con autorización del propietario realizó limpieza de los tapetes en el inmueble.
- El 20 de mayo de 2020, presentó vía electrónica escrito en ejercicio del derecho de petición a la **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, en el cual solicitó el cambio de los tapetes, porque luego del lavado se incrementó el mal olor.
- Después de radicada la petición, ha entablado varias conversaciones con la persona encargada de la inmobiliaria, quien le ha manifestado, el propietario del predio no cuenta con recursos económicos suficientes para el cambio de los tapetes.
- No obstante, para solucionar el inconveniente le solicitaron enviar cotización de materiales y mano de obra que se necesitaría para hacer el cambio.
- Lleva un mes en el envío de cotizaciones sin realizarse la obra; habida cuenta, la inmobiliaria le ha indicado estar a la espera del aval del propietario del inmueble.
- Le urge el cambio de los tapetes, ya que sufre de rinitis crónica y por la pandemia debe realizar teletrabajo desde su casa. Así, el olor es insoportable.

**PRETENSIONES.** el actor pide:

(i) Sean tutelados los derechos fundamentales de petición y vivienda digna. En consecuencia, (ii) Se ordene a la Inmobiliaria realizar el cambio de tapetes al verse afectada su salud.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

### II.1. TRÁMITE:

Presentada con el lleno de los requisitos legales del Decreto 2591 de 1991, la tutela fue admitida en Auto de 30 de julio de 2020. En la misma providencia se ordenó la notificación de la accionada de conformidad con el artículo 19 del Decreto 2591 de 1991.

Luego, en Auto calendado el 31 de julio de la esta anualidad, se ordenó la vinculación del señor **FERNANDO VEGA**, propietario del bien inmueble objeto de tutela.

Se les concedió término para ejercer la defensa y contradicción, rindieran informe pormenorizado frente a los hechos en que se fundamenta la acción y allegaran la documentación que consideraran pertinente.

La **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, contestó:

- Aclaro, el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes se celebró el 01 de marzo de 2020, mediante la figura de cesión de bien inmueble.
- Previo a recibir en cesión el inmueble, el actor visualizó el estado y las condiciones del mismo sin manifestar reparo alguno.
- El 21 de abril de 2020 el accionante les manifestó, el piso del apartamento presenta mal olor; por lo tanto, el 24 de abril siguiente, el Apoderado del propietario dio aval para realizar lavado de la alfombra.
- El 25 de abril del año que avanza, se realizó la limpieza y asepsia de la alfombra en el inmueble.
- El 20 de mayo de 2020, el señor **CRISTIAN FERNEY PÉREZ BERMÚDEZ**, presentó escrito en ejercicio del derecho de petición al correo electrónico de la inmobiliaria, solicitando el cambio de la alfombra del apartamento que habita.
- El 12 de junio siguiente, la inmobiliaria envió al actor la respuesta emitida por el Apoderado del propietario, quien indicó no contar su representado con los recursos necesarios para el cambio de alfombra; sin embargo, con el fin de atender su pedimento, autorizó un nuevo lavado de los tapetes.
- El 30 de junio de 2020, el Apoderado del propietario manifestó nuevamente la incapacidad económica de sufragar el costo del cambio de la alfombra. No obstante, da el aval para que se cotice el trabajo a realizar.

- El 24 de julio de 2020, el Apoderado del accionante aportó las cotizaciones de los materiales y mano de obra del cambio de los tapetes.
- El 30 de julio de 2020, la inmobiliaria trató de comunicarse con el Apoderado del propietario del bien inmueble, sin obtener respuesta alguna.
- En consecuencia, solicita se nieguen las pretensiones de la tutela, tras considerar no ha vulnerado derechos fundamentales al accionante.

El señor **FERNANDO VEGA**, propietario del inmueble permaneció silente a pesar de haber sido debidamente enterado de la presente acción.

Siendo este Despacho competente para decidir la presente acción, procede al efecto, previas las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **III.1. PROBLEMA JURÍDICO.**

Corresponde esclarecer si la sociedad accionada, **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, está vulnerado al actor los derechos de petición y vivienda digna al no acceder a su solicitud escrita de cambio de la alfombra por el mal olor que causa en el apartamento que le fue rentado.

#### **III.2. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL.**

La Constitución de 1991 determinó la organización del Estado Colombiano, estableciendo debía fundamentarse en los principios sociales de Derecho e implicando cada una de las instituciones que lo componen estar sujetas a una serie de directrices procesales encargadas de permear todo el ordenamiento jurídico.

De esta manera, se limita y controla el poder estatal con el fin de salvaguardar los derechos de los asociados para hacerlos efectivos, dejando de ser simples postulados retóricos cobrando vida en el marco de las relaciones materiales de la comunidad.

Las características fundamentales del estado de derecho son las actuaciones y los procedimientos, ya sean judiciales o administrativos, los cuales están sujetos a lo dispuesto en los postulados legales.

Por lo anterior, los principios y derechos constitucionales irradian a todo el ordenamiento jurídico un espíritu garantista, pues buscan la protección y realización del individuo en el marco del Estado al cual se asocian.

En ese orden, la acción de tutela establecida en el artículo 86 de la Carta Superior, constituye el instrumento idóneo de toda persona para lograr la garantía y protección de sus derechos fundamentales cuando resulten o sean vulnerados o

amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad o de un particular en los casos regulados para el efecto.

La materialización de los principios que conforman el Estado de Derecho a través de este procedimiento especial, es lograr a través de un pronunciamiento judicial restaurar la prerrogativa esencial conculcada o impedir la amenaza que se presente y/o configure.

La acción de tutela es el mecanismo idóneo para lograr la salvaguarda constitucional de los derechos fundamentales; no obstante, es un mecanismo subsidiario y residual. Esto es, procede cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial para lograr que sean protegidos sus derechos, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable (numeral 1º del artículo 6 del Decreto 2591 de 1991).

Este mecanismo de protección puede ser ejercido por la(s) persona(s) que considere(n) conculcado(s) o amenazado(s) uno o más de los derechos fundamentales, quien(es) podrá(n) actuar por sí misma(s) o a través de representante, Agente Oficioso o inclusive el Defensor del Pueblo y los Personeros Municipales (artículo 10 del Decreto 2591 de 1991).

Puede iniciarse ante violación o amenaza de cualquier autoridad administrativa o inclusive de algún particular en los casos especiales de 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.

Así, 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. *“La ley a la que se refiere el enunciado es el Decreto 2591 de 1991, que en el artículo 42 enumera nueve modalidades de la acción de tutela contra particulares. También son aplicables en este caso, los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015 Estatutaria sobre derecho de petición, que establecen los casos de procedencia del derecho de petición ante particulares, y por extensión, la procedencia de la acción de tutela en aquellos eventos en los que los particulares requeridos incurran en la violación del derecho de petición, resultando necesario acudir a la jurisdicción constitucional de tutela. La ley estatutaria no prevé un mecanismo administrativo o judicial que pueda o deba ser agotado, por aquellos peticionarios a los que un particular les ha negado la entrega de información o de documentos alegando la reserva de los mismos. Dentro de esta comprensión, y ante la inexistencia de otro medio de defensa, procede el ejercicio de la acción de tutela.”*<sup>1</sup>

Frente al derecho de petición, el artículo 23 de la Constitución preceptúa que, *“[t]oda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución”*, entre tanto, el artículo 13 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, precisa que la respuesta debe ser completa y de fondo.

**Artículo 32 Ley 1755 de 2015.** *“Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin*

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T 487 de 2017.

*personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.*

*Las organizaciones privadas solo podrán invocar la reserva de la información solicitada en los casos expresamente establecidos en la Constitución Política y la ley.*

*Las peticiones ante las empresas o personas que administran archivos y bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial, de servicios y las provenientes de terceros países se regirán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del Hábeas Data.*

**PARÁGRAFO 1o.** *Este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario.*

**PARÁGRAFO 2o.** *Los personeros municipales y distritales y la Defensoría del Pueblo prestarán asistencia eficaz e inmediata a toda persona que la solicite, para garantizarle el ejercicio del derecho constitucional de petición que hubiere ejercido o desee ejercer ante organizaciones o instituciones privadas.*

**PARÁGRAFO 3o.** *Ninguna entidad privada podrá negarse a la recepción y radicación de solicitudes y peticiones respetuosas, so pena de incurrir en sanciones y/o multas por parte de las autoridades competentes."*

Entonces, las autoridades y los particulares están obligados a resolver de fondo las peticiones interpuestas; es decir, deben brindar una respuesta que aborde de manera clara y detallada cada una de las inquietudes y/o solicitudes puestas en su conocimiento. Lo anterior no implica nada diferente a resolver materialmente la petición.

La jurisprudencia ha indicado que una respuesta de fondo deber ser:

*"(i) clara, esto es, inteligible y contentiva de argumentos de fácil comprensión;*

*(ii) precisa, de manera que atienda directamente lo pedido sin reparar en información impertinente y sin incurrir en fórmulas evasivas o elusivas;*

*(iii) congruente, de suerte que abarque la materia objeto de la petición y sea conforme con lo solicitado; y*

*(iv) consecuente con el trámite que se ha surtido, de manera que, si la respuesta se produce con motivo de un derecho de petición elevado dentro de un procedimiento del que conoce la autoridad de la cual el interesado requiere la información, no basta con ofrecer una respuesta como si se tratara de una petición aislada o ex novo, sino que, si resulta relevante, debe darse cuenta del trámite que se ha surtido y de las razones por las cuales la petición resulta o no procedente".<sup>2</sup>*

### **III.3. CASO CONCRETO.**

De acuerdo con los antecedentes, en el *sub lite* el actor pretende de esta instancia la protección a los derechos de petición y vivienda digna, los cuales considera vulnerados por la arrendadora, **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, al no contestar, ni dar solución al mal olor generado por las alfombras en el apartamento que le fue rentado.

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia T 430 de 2017

En las pruebas aportadas por las partes encontramos:

El accionante. Frente al escrito que presentó en ejercicio del derecho de petición acreditó con la tutela un pantallazo del correo de 20 de mayo de 2020, a través del cual indica radicó a la inmobiliaria la solicitud. No obstante, no aportó copia del documento.

En el correo se dice, le contesten de acuerdo con lo establecido por la ley para el derecho de petición. Se observa una fotografía del estado del tapete.

La accionada. En la contestación reconoció el dicho del actor frente a los requerimientos que se han generado en torno al tema del tapete, la primera en el mes de abril que dio lugar a un lavado del mismo. Pero, con ocasión de este procedimiento se incrementó el problema, lo cual acepta condujo a la petición del 20 de mayo de 2020, la cual comunicó al dueño del inmueble.

Refiere, el propietario a través de su Apoderado manifestó no contar con los recursos para el cambio del tapete y autoriza un nuevo lavado. Así mismo, se presente la cotización de materiales y mano de obra para analizar la viabilidad del reemplazo.

Sin embargo, esta inmobiliaria no indica que pasó con el nuevo lavado y sobre la cotización para el cambio de la alfombra, dice no haber podido comunicarse con el Abogado del dueño del inmueble, quien se torna renuente a contestar el teléfono.

Todo lo cual, no es razón suficiente para eludir su responsabilidad como administradora del inmueble y arrendataria frente al actor para contestar la petición con indicación de las posibles alternativas para la solución del inconveniente de la manera en que ambos extremos logren un acuerdo.

Así entonces, en lo atinente al derecho de petición que ejerció el actor a través del escrito que le presentó de manera directa a la inmobiliaria, se encuentra no hubo respuesta directa y puntual de esta administradora al solicitante, ni obra la notificación poniéndole en conocimiento contestación como lo establece la norma.

Una cosa es que la inmobiliaria se ponga en contacto con los propietarios para la solución de los inconvenientes que se presenten en los inmuebles que administra y otra que actúe solamente como vocera intermediaria. A pesar de aducir contestación a lo pedido, el pasado 12 de junio de 2020, de las pruebas allegadas al plenario no se demostró, pues no acreditó la nombrada respuesta y su comunicación al interesado.

En este orden de ideas, de todo lo informado y acreditado a esta instancia por la **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, no se aportó la prueba de haber contestado de forma directa y puntual a los requerimientos del accionante en su escrito y si lo consideraba necesario anexarle la copia de lo esbozado por el propietario del inmueble como soporte y, cumpliendo el requisito de comunicarla en debida forma con el soporte al respecto.

Entonces, no se ha satisfecho en debida forma el derecho de petición contestando la inmobiliaria directamente los puntos planteados por el accionante con la rigurosidad necesaria, acatando los requisitos propios y comunicando. En este caso, no basta con poner en conocimiento la manifestación del propietario a la inmobiliaria, lo cual estaría bien como soporte, pues debe existir y darse un pronunciamiento directo de la requerida y ser puesto en conocimiento del solicitante.

Así las cosas, ante la falta del cumplimiento de estas exigencias habrá de concederse el amparo constitucional solicitado frente al derecho de petición por cuanto se entiende no produjo la inmobiliaria contestación y, por ende, se desconoce contenido al respecto.

En lo que atañe al derecho a la vivienda digna ha de indicarse, resulta en un todo improcedente, por cuanto no confluye el presupuesto de subsidiariedad indispensable para habilitar el estudio de las súplicas reclamadas en el *petitum*.

En efecto, es de expresar, que *“La naturaleza subsidiaria y excepcional de la acción de tutela, permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos. Al existir tales mecanismos, los ciudadanos se encuentran obligados a acudir de manera preferente a ellos, cuando son conducentes para conferir una eficaz protección constitucional. De allí que quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales deba haber agotado los medios de defensa disponibles por la legislación para el efecto. Exigencia que se funda en el principio de subsidiariedad de la tutela descrito, que pretende asegurar que una acción tan expedita no sea considerada en sí misma una instancia más en el trámite jurisdiccional, ni un mecanismo de defensa que reemplace aquellos diseñados por el legislador”*.<sup>[1]</sup>

Como se indicó, a la documental aportada por el accionante se anexó una fotografía que da cuenta del mal estado del tapete que generó la inconformidad del solicitante y fue el objeto y motivo de los escritos que presentó ante la inmobiliaria, el último en ejercicio del derecho de petición que desencadenó la acción de tutela que nos ocupa.

También se anunció, en la respuesta emitida por la inmobiliaria accionada se reconoció la solicitud del señor **CRISTIAN FERNEY PÉREZ BERMÚDEZ**, para el cambio de los tapetes del apartamento tomado en arriendo, debido al mal olor no mejorado sino empeorado con el lavado.

En tal virtud observa el Despacho, la acción impetrada tiene origen en los inconvenientes que se están presentando en la ejecución del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes el 1° de marzo de 2020.

Por lo tanto, no es dable a través de la acción de tutela tramitar y decidir lo referente al daño del tapete, ni las consecuencias del mal olor, puesto que el actor podrá acudir a un Centro de Conciliación y amigable composición con el fin de llegar a un acuerdo que convenga a las partes; o en su defecto, instaurar la acción ordinaria correspondiente para que el Juez Civil dirima la controversia.

Así, cuenta con los mecanismos legales idóneos y preestablecidos para llegar a un acuerdo o debatir y lograr la solución a estos inconvenientes con el despliegue

probatorio que amerita el caso, incluido el peritaje y demás que se requieran para terminar el conflicto, ya sea con la solución del inconveniente o la terminación del contrato lo cual se decidirá por la autoridad competente.

Aunado a lo anterior, recuérdese, no le está dado al Juez Constitucional decidir controversias de carácter contractual y/o a través de esta jurisdicción entrar a reemplazar al funcionario natural que, en línea de principio, es el llamado a resolver ese litigio, ni sustituir los mecanismos ordinarios, pues ello equivaldría una intromisión indebida de sus competencias.

Así, resulta improcedente la acción frente al derecho a la vivienda digna porque no demuestra perjuicio irremediable que permita conocer el conflicto como mecanismo transitorio para evitarlo o cesarlo, ni se acreditan elementos que permitan la tutela en forma transitoria. Es decir, el supuesto de las dimensiones trazadas por la Jurisprudencia patria que hagan impostergable el recurso de amparo, como de suyo lo tiene decantado la jurisprudencia<sup>3</sup>.

El juez constitucional para dirimir la controversia enunciada, sería necesario acreditar las siguientes exigencias:

*“... (i) sea inminente, es decir que produzca, de manera cierta y evidente, la amenaza de un derecho fundamental; (ii) imponga la adopción de medidas urgentes para conjurarlo; (iii) amenace gravemente un bien jurídico que sea importante en el ordenamiento jurídico y; (iv) dada su urgencia y gravedad, imponga la impostergabilidad del amparo a fin de garantizar el restablecimiento del orden social justo en toda su integridad, pues, de lo contrario, la acción se torna improcedente...”<sup>4</sup>, supuestos que, se insiste, no se verifican en el caso sub-examine.*

Se itera, el actor sobre este punto no encaminó la presente acción como mecanismo transitorio para evitar la consumación de un perjuicio de estas características.

Téngase en cuenta, es carga del gestor exponer -con todo- las razones por las cuales ha sufrido un perjuicio irremediable, precisar por qué el medio judicial ordinario no es eficaz para proteger sus derechos fundamentales y al menos mencionar los hechos que le permitan al juez deducir la existencia del mismo, tal como se expuso en la Sentencia T-377 de 2011:

*“(...) no obstante la informalidad del amparo constitucional, quien pretenda acudir a la tutela, debe presentar y sustentar los factores a partir de los cuales se configura el perjuicio irremediable, ya que la simple afirmación de su acaecimiento hipotético es insuficiente para justificar la procedencia de la misma”.*

No demuestra, a partir de la acción u omisión de la accionada, se produzca una situación de perjuicio irremediable, pues por contraste se vislumbra remediable, no quedando otra vía que la establecida para resolver estos conflictos y afirmar la improcedencia de este mecanismo. Se repite, no es posible la incursión del juez de tutela para resolver una controversia contractual.

---

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-145 de 2012

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-210 de 2011.

Corolario de todo expuesto, habrá de concederse el amparo constitucional invocado frente al derecho de petición y se negarán las demás pretensiones. Por lo cual, se ordenará a la **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, en el término de cuarenta y ocho (48) horas, contadas a partir de la notificación de esta providencia, satisfaga el derecho de petición y notifique en debida forma de la contestación al señor **CRISTIAN FERNEY PÉREZ BERMÚDEZ**.

También, deberá informar el cumplimiento de la decisión a esta Judicatura.

#### IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticuatro (24) Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### V. RESUELVE:

**PRIMERO: CONCEDER PARCIALMENTE LA TUTELA** al señor **CRISTIAN FERNEY PÉREZ BERMÚDEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.1.000.706.022, en cuanto al **DERECHO DE PETICIÓN** contra la **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, por las razones expuestas en la motiva de esta providencia. En consecuencia,

**SEGUNDO: ORDENAR** a la **INMOBILIARIA VÁSQUEZ & VÁSQUEZ**, si aún no lo ha hecho, en el término de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la notificación de esta providencia, conteste y notifique en debida forma la petición del señor **CRISTIAN FERNEY PÉREZ BERMÚDEZ**, identificado con C.C. No.1.000.706.022, remitida por correo electrónico el 20 de mayo de 2020, e informe el cumplimiento de esta decisión ante esta Judicatura.

**TERCERO: NEGAR**, las demás pretensiones de la tutela.

**CUARTO: DESVINCULAR** al señor **FERNANDO VEGA**.

**QUINTO: NOTIFICAR** este fallo a las partes por el medio más expedito y eficaz, en la forma prevista por el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. La presente decisión podrá ser impugnada, dentro de los tres días siguientes a su notificación, en los términos del artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

**SEXTO: ENVIAR** la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión, si esta providencia no fuere impugnada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**DIANA GARCÍA MOSQUERA**

Juez

z.k.