



Sentencia Tutela

Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00

ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.

ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTA

Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.

Bogotá D.C., treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

1. OBJETO DE LA DECISIÓN. -

Procede el Despacho a proferir fallo acorde a derecho dentro de la acción de tutela instaurada por la señora **ÁNGELA MARÍA VENTO SÁNCHEZ**, contra la **INMOBILIARIA BOGOTÁ**, por la presunta vulneración a sus derechos fundamentales a la vida, salud y vivienda.

2. HECHOS QUE MOTIVAN LA ACCIÓN. -

La señora **ÁNGELA MARÍA VENTO SÁNCHEZ**, interpone acción de tutela manifestando que el día 30 de junio de 2021 firmó contrato de arrendamiento por un año con la inmobiliaria accionada, respecto al inmueble que actualmente habita.

Así mismo informa, que el pasado 19 de octubre notificó mediante correo electrónico a la accionada, acerca de la existencia de unas humedades/hongos, que dificulta su convivencia y las de sus hijos, en dicho espacio.

Que en razón de lo anterior la INMOBILIARIA BOGOTA respondió que el área encargada se encargaría de solucionar el inconveniente, situación que, según la accionante, no ha sucedido pues afirma no haber recibido solución a la problemática y aún persistir las humedades.

Más adelante, narra que el día 30 de octubre llevó a su hija de 4 años por urgencias médicas debido a una aparente afección respiratoria aguda, lugar en donde permaneció internada por 10 días; de manera similar relata que el 11 de noviembre llevó a sus dos hijos a control médico, quien recomendó evitar los lugares húmedos para ambos menores debido a que padecen cuadros respiratorios.

Indica haber solicitado a la inmobiliaria en varias ocasiones la solución al problema sin obtener resultado “favorable”, razón por la cual decidió pedir a la accionada la terminación del contrato sin el pago de la cláusula penal, por considerar que la culpa recae sobre la INMOBILIRIA BOGOTÁ.

Comenta que la accionada desestima su pretensión de excluirla del pago de la cláusula penal, la cual consiste en la cancelación de 3 meses de arriendo para poder dar por terminado el contrato

Concluye afirmando *“que pese a las peticiones y quejas presentadas ante La ARRENDADORA, no se ha proferido un pronunciamiento sobre el particular ni se han impartido soluciones concretas, lo que puso en riesgo la salud de mi hija menor, además del riesgo a mi salud, bienestar y de mi familia, y actualmente, mis hijos menores antes mencionados, no pueden someterse a reparaciones de la vivienda por sus condiciones de salud, las cuales habían sido notificadas con anterioridad.”*

Como pretensión solicita que se ordene la finalización del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo, sin el pago de la cláusula penal, a fin de evitarle otro mal en la salud a sus hijos, especialmente a la hija menor.



Sentencia Tutela

Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00

ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.

ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTA

Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.

Como pruebas aportó:

- Copia del contrato de arrendamiento.
- Copia de solicitudes dirigidas ante la accionada.
- Respuestas a las solicitudes.
- Epicrisis de la hija menor.
- Constancias de la EPS.
- Pasaporte venezolano y permiso especial de permanencia.

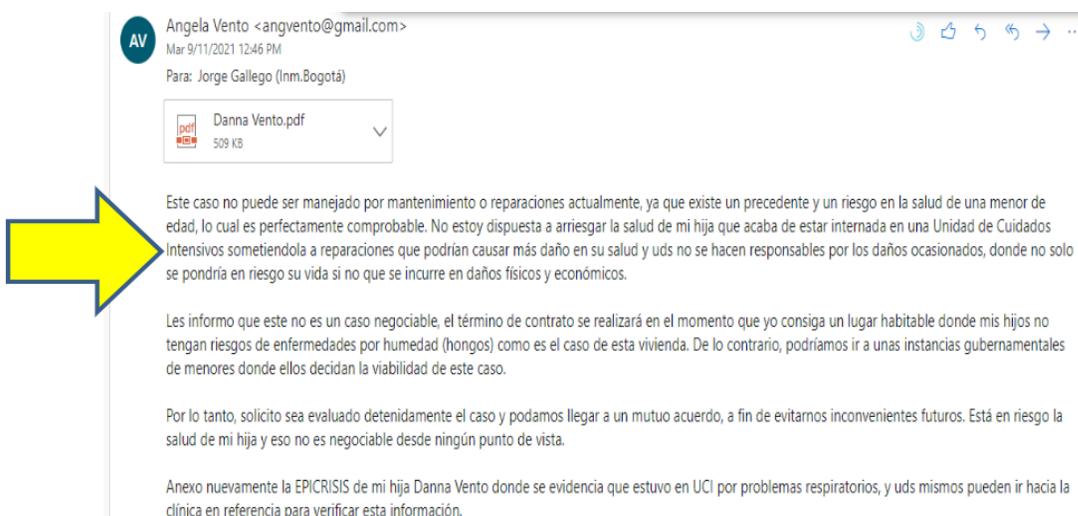
3. ACTUACIÓN PROCESAL. -

A fin de verificar si existe amenaza o vulneración de los derechos fundamentales invocados por la parte accionante, este despacho encontró procedente ordenar el traslado de la demanda a la entidad accionada, a fin de notificarle de la misma y para que dentro del término de dos (2) días rindiera las explicaciones pertinentes, anexando la prueba documental correspondiente, permitiéndole así ejercer su legítimo derecho de defensa y contradicción. Por lo anterior se recibió la siguiente respuesta:

3.1. LA INMOBILIARIA BOGOTÁ, a través de su apoderado judicial, señor William Alzate Rincón, se manifestó frente a cada uno de los hechos, en donde inicia la intervención alegando que la tutela no es el medio idóneo para finiquitar una relación contractual establecida en la ley 820 de 2003 y que en su clausulado establece los mecanismos para poner fin al contrato de manera anticipada.

Afirma el hecho de que la accionante les ha manifestado su voluntad de dar por terminado el contrato, por un aparente incumplimiento contractual, sin embargo asevera en el hecho de que la misma accionante reconozca la disponibilidad de la INMOBILIARIA en realizar los arreglos locativos, pertinentes para dar solución al problema de humedad pero que los mismos no se han podido realizar debido a la oposición a que estos se lleven a cabo, argumentando que si permite que se realicen las obras de mantenimiento, estas durante su desarrollo producirían mayores perjuicios en sus hijos.

Por lo dicho, manifiesta encontrar una contradicción en lo manifestado por la accionante en el entendido de que los acusa de no realizar los arreglos solicitados, pero de la misma manera impide que estos se lleven a cabo.





Sentencia Tutela

Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00

ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.

ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTA

Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.

Finaliza la intervención con la siguiente manifestación: *“Manifiesto a su Señoría que me opongo a todas y cada una de las pretensiones por cuanto existe una agenda oculta que no es más que, evadir el pago de la cláusula penal del contrato de arrendamiento que se encuentra vigente hasta el próximo 30 de junio de 2022, utilizando para ello la figura de la acción de tutela por supuesta violación a la salud y la vivienda de unos menores de edad, en un inmueble que cuenta con 3 habitaciones y cuya zona a intervenir es una zona muy pequeña y que de ninguna manera impide el uso y goce del bien.”*

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO. -

4.1. Procedencia de la Tutela. -

Dispone el artículo 5º del Decreto 2591 de 1991, en concordancia con el numeral 2º del artículo 42 de la misma norma, que la acción de tutela procede contra toda acción u omisión de las autoridades que hayan vulnerado, afecten, o amenacen vulnerar cualquiera de los derechos fundamentales, e igualmente, contra las acciones u omisiones de los particulares encargados de la prestación del servicio público.

Y a su turno el artículo 86 de la Constitución Política, que establece la acción de tutela, prevé que toda persona podrá reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados y amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad.

Igualmente, que *“La ley establece los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados 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”*.

4.2. De la Competencia. -

De conformidad con el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, en concordancia con el numeral 1º del artículo 1º del Decreto 1983 de 2017, a los Jueces Municipales, les serán repartidas para su conocimiento, en primera instancia, las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier organismo o entidad pública del orden departamental, distrital o municipal y contra particulares.

En consecuencia, este despacho es competente para conocer de la presente acción de tutela, por haber sido instaurada contra una entidad particular.

4.3. Legitimación en la causa por activa y pasiva. -

En la tutela de la referencia los requisitos en mención se cumplen cabalmente, puesto que la acción de tutela fue interpuesta por la señora **ÁNGELA MARÍA VENTO SÁNCHEZ**, por la presunta vulneración a sus derechos fundamentales a la vida, salud y vivienda



Sentencia Tutela
Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00
ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.
ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTÁ
Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.

Por su parte, la acción de amparo se dirigió contra la **INMOBILIARIA BOGOTÁ**, por la presunta vulneración a los derechos fundamentales de la accionada.

4.4. Problema Jurídico. -

Conforme a la petición de tutela, se trata de establecer si la oposición, por parte de la accionada, a dar terminación al contrato de arrendamiento en cuestión sin eximir del pago de la clausula penal a la accionante, configura una trasgresión a los derechos fundamentales alegados.

4.5. De los derechos fundamentales. -

4.5.1. Entraremos entonces a analizar si efectivamente los derechos que el accionante invocó, se encuentran amenazados, como son los de la Salud, Vida digna, y dignidad humana, al efecto, la Corte Constitucional, dijo:

“...derecho a la salud (...) a pesar de ser, en principio, un derecho prestacional, por conexidad con el derecho a la vida, se cataloga como un derecho fundamental, de carácter prestacional y fundado sobre el respeto a la vida y a la dignidad humana. La salud es un concepto que guarda íntima relación con el bienestar del ser humano y que, dentro del marco del Estado social, al convertirse en derecho, se constituye en un postulado fundamental del bienestar ciudadano al que se propende en el nuevo orden social justo, a fin de garantizar un mínimo de dignidad a las personas...”

“Esta Corte ha insistido reiteradamente que el derecho a la salud comprende la facultad que tiene todo ser humano de mantener tanto la normalidad orgánica como la funcional, tanto física como psíquica y psicosomática, de restablecerse cuando se presente una perturbación en la estabilidad orgánica y funcional de la persona, lo cual implica una acción de conservación y de restablecimiento por parte del poder público como de la sociedad, la familia y del mismo individuo. En este sentido, ha señalado, además, esta Corporación que “la salud es un estado variable, susceptible de afectaciones múltiples, que inciden en mayor o menor medida en la vida del individuo”.

“Finalmente la Sala debe reiterar que el derecho a la vida aumenta su radio de acción y obra como fuerza expansiva que lo conecta con otros derechos que sin perder su autonomía le son consustanciales. En este sentido, a juicio de la Corte, la salud y la integridad física son objetos jurídicos identificables, tal como lo ha expuesto múltiples veces esta Corporación. En efecto, en la sentencia T-494 de 1993, M.P. Dr. Vladimiro Naranjo Mesa, dijo la Corte lo siguiente:

“En este orden de ideas, es claro que la acción de tutela procede como mecanismo judicial para proteger el derecho a la salud cuando este se halle en íntima conexión con otros derechos como la vida e incluso la seguridad social...”.

En cuando a la “dignidad humana es un derecho fundamental cuyos titulares son únicamente las personas naturales. Según la Corte el derecho a la dignidad tiene un triple objeto de protección: a) la autonomía individual, b) las condiciones materiales para el logro de una vida digna y c) la integridad física y moral que resulte necesaria para lograr la inclusión social de una persona excluida o



Sentencia Tutela

Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00

ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.

ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTA

Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.

marginada. El derecho a la dignidad humana protege el derecho a vivir como se quiera, el derecho a tener una vida digna y el derecho a vivir sin humillaciones.

Por regla general de manera paralela y simultánea con otros derechos fundamentales con los cuales guarda una estrecha relación, como la vida, la igualdad, el trabajo, el libre desarrollo de la personalidad, la salud, el mínimo vital, la identidad personal y la propia imagen, entre otros (T-881/02)".

4.6. DEL CASO CONCRETO.

Desde este momento el despacho advierte que negará la presente acción de tutela por haberse violado el principio de subsidiariedad y por no haberse probado la existencia de un perjuicio irremediable.

Inicialmente se dejará en claro que se comprobó la existencia de un conflicto relativo a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento del bien inmueble, en donde habita la accionante. Lo anterior gira en torno a un eje específico:

- a) La negación de la inmobiliaria a aceptar la terminación anticipada sin eximir a la accionante del pago de la clausula penal.

Antes de iniciar a desarrollar el punto resaltado en precedencia, este despacho advierte la existencia de un mecanismo ordinario de defensa de los derechos exigidos por la parte actora, esto es, la posibilidad de acudir ante un juez civil e iniciar un proceso declarativo en donde se estipule sobre quien recae la responsabilidad, por el presunto incumplimiento contractual, y de esa manera proceder con la rescisión del mismo, dando de esta manera por zanjado el asunto de marras. No obstante, corresponde a este despacho, a la luz de la jurisprudencia vigente, determinar si efectivamente este asunto es susceptible de ser resuelto en esta instancia de manera excepcional.

No siendo más la introducción, se procede a resolver de fondo el tema de oposición. Respecto al primer asunto, esto es, decidir si la accionada procedió contrario al ordenamiento jurídico, para lo cual este despacho deja en claro que no logró visualizar, a priori, un comportamiento alejado de la legalidad, debido a que si bien la INMOBILIARIA BOGOTA reconoce no haber accedido a la pretensión de la accionante en lo que respecta al pago de la clausula penal, esta se sustenta en la convicción de que es sobre aquella en donde recae el incumplimiento contractual debido a que es ella la que impide se lleven a cabo las obras necesarias, como se demuestra a continuación:



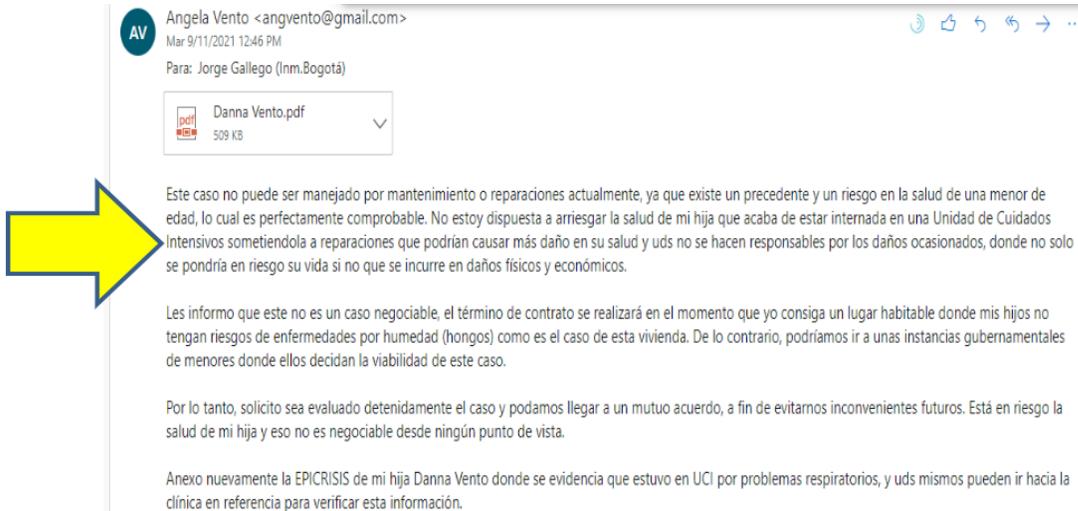
Sentencia Tutela

Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00

ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.

ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTA

Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.



Ahora bien, se debe recordar que el marco normativo que encierra el caso en comento se encuentra regulado en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento; así como la Ley 84 de 1873 mediante la cual se creó el Código Civil Colombiano. Hallándose en dichas disposiciones la facultad de establecer y cobrar la clausula penal bajo comento en este asunto.

Por lo dicho, es que este despacho no logra ver un comportamiento antijurídico por parte de la accionada. Valga la pena advertir que no es a este juez constitucional al que le compete decidir de fondo el asunto contractual que se discute en esta sede, por lo que el asunto de quien debe o no pagar la clausula penal, le corresponde es al juez especializado para tal fin.

De lo dicho se demuestra el incumplimiento del principio de subsidiariedad que rige la acción de tutela, no obstante, este principio admite una excepción, es decir, que en ocasiones cuando se evidencia la existencia de un mecanismo ordinario de defensa, se permite la intervención del juez constitucional, esto siendo viable cuando se demuestra la existencia de un perjuicio irremediable que amerite la protección inmediata de los derechos fundamentales del interesado.

Lo anterior da pie a decidir si existe o no un perjuicio irremediable. Para esto, el despacho procedió a evaluar los elementos materiales probatorios, así como las versiones de ambas partes, en donde se concluyó la no evidencia de un perjuicio irremediable, debido a que de los archivos fotográficos se pudo determinar efectivamente la existencia de ciertas humedades, pero que por su magnitud y ubicación en un espacio no muy extenso, determinado en un único punto de la vivienda, no se pudo inferir la necesidad de intervención inmediata y restringida de este juez constitucional. Lo anterior reforzado por el argumento de la accionada, el cual se comparte, en lo referente a que existen varios lugares dentro del inmueble libres de humedad en donde, temporalmente, se puede habitar hasta que el asunto principal sea resuelto.

En razón de lo dicho en precedencia, este despacho debe llamarle la atención a la accionante en el entendido de que esta herramienta legal, como lo es la acción de tutela, no existe para ser la principal herramienta de solución de descontentos de los ciudadanos colombianos, sino que la misma es de uso restrictivo, fraccionario, de ultima ratio y que obedece al principio de subsidiariedad, por lo cual, si la misma manifiesta descontentos debe acudir ante los medios ordinarios de



Sentencia Tutela

Radicación: 11-001-40-88-038-2021-0300 00

ACCIONANTE: ÁNGELA MARIA VENTO SÁNCHEZ.

ACCIONADO: INMOBILIARIA BOGOTA

Derechos Fundamentales: vida, salud y vivienda.

defensa. Recalcando que este medio judicial no es el llamado para atender este tipo de solicitudes, y que no se logró evidenciar trasgresión efectiva a ninguno de los derechos fundamentales de la accionante.

5. DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado 38 Penal Municipal con Función de Control de Garantías, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

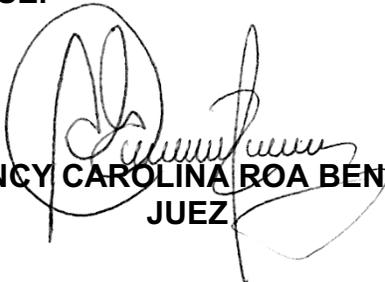
R E S U E L V E:

PRIMERO: **NEGAR** el amparo constitucional invocado por **ÁNGELA MARÍA VENTO SÁNCHEZ**, contra la **INMOBILIARIA BOGOTÁ**, por la presunta vulneración a sus derechos fundamentales a la vida, salud y vivienda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: De conformidad con los artículos 30, 31 y 32 del Decreto 2591 de 1991, notifíquese en legal forma la presente decisión y una vez cumplido este trámite, si dentro del término de los tres días siguientes, fuere impugnada, remítase al Superior funcional. En su defecto, se remitirá de manera inmediata a la **Corte Constitucional**, para su eventual revisión.

TERCERO: Contra el presente fallo procede el recurso de impugnación, como lo estipula el artículo 31 ídem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


FRANCY CAROLINA ROA BENÍTEZ
JUEZ