Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D C, ocho (8) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Acción de Tutela No. 11001 40 03 019 2021-00123 00

Procede el despacho a decidir lo que en derecho corresponde frente a la acción de tutela formulada por Lorena Montenegro Portilla contra la Inmobiliaria Muñoz por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales y los de la menor Martina Pachón Montenegro, a la vivienda digna, salud, vida y debido proceso.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos fácticos

La accionante adujo en síntesis, que suscribió un contrato de arrendamiento con la accionada por el término de un año, contado a partir de diciembre de 2018 para ocupar el inmueble ubicado en la carrera 63 No. 23ª-84 apartamento 402 del Edificio Riberas del Paraná- Barrio Salitre de esta ciudad, sin embargo, desde que lo ocupó ha presentado problemas graves de humedad en habitaciones, baños, closet, muebles; al punto que sus objetos personales han sufrido daños, además, su salud se ha visto afectada como la de su menor de 19 meses de edad, última que con ocasión de los factores ambientales y malos olores, fue diagnosticada con rinitis aguda.

Agregó, que pese a varias reparaciones locativas efectuadas por la arrendadora, el problema persiste y más en época de lluvia, por lo que, en conversación telefónica con la accionada, ésta indicó que la humedad presentada era problema de la Copropiedad, situación que reiteradamente se ha puesto en conocimiento tanto de la arrendadora como de la administración del Edificio Riberas del Paraná, por mensajes de datos, fotos, videos, llamadas telefónicas, y peticiones por escrito, sin que a la fecha hayan dado respuesta y solución al problema

Agregó, que ante la falta de respuesta y la negligencia de la convocada, puso en conocimiento de la situación a la Secretaría del Hábitat. De otro lado, precisó que pese a la insistencia de dar por terminado el contrato unilateralmente, la accionada se niega, hasta tanto no se cumplan con las obligaciones contractuales o en su lugar, debe cancelar una indemnización, dado que el convenio se encuentra vigente.

.

2. Pretensiones

En consecuencia, solicitó el extremo actor la protección constitucional de sus prenombrados derechos fundamentales y los de su hija, Martina Pachón Montenegro, en consecuencia ordenar a la accionada: *(i) "…que en forma inmediata proceda a terminar el contrato de arrendamiento suscrito entre la accionante y la referida inmobiliaria en noviembre de 2018, sin que haya lugar al pago de ninguna indemnización o hasta que la autoridad administrativa o judicial determine quién debe pagarla. (ii)… autorice con destino a la Administración del Edificio Riberas del Paraná, en forme inmediata mi salida del apartamento, previo pago de los días de marzo a que haya lugar por concepto de arrendamiento por el tiempo que se demore en tramitarse esta acción constitucional, (iii), "…designe a una persona para que me reciba el inmueble en arriendo y expida el correspondiente recibido del inmueble".*

3. Trámite Procesal

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Mediante auto adiado 23 de febrero del corriente año, se admitió la acción de tutela, se dispuso la vinculación del Edificio Riberas del Paraná- Barrio Salitre, Secretaría del Hábitat, Secretaría Distrital del Medio Ambiente e Idu, se ordenó el traslado a la accionada y a las vinculadas para que dieran contestación a cada uno de los hechos en que se fundamenta la súplica constitucional, además, se requirió a la accionante para que adosara las pruebas descritas en la acción y posteriormente se vinculó a Héctor Harvey Carrillo Hernández, Colsanitas S.A., Hospital Universitario Fundación Santa Fe de Bogotá- Centro Medico y de Atención Prioritaria Gran Estación.

La Secretaría del Medio Ambiente, adujo la falta de competencia para conocer sobre las relaciones contractuales de los particulares y la falta de legitimación en la causa por pasiva ante la inexistencia de vulneración a los derechos fundamentales invocados.

La Secretaría del Hábitat, indicó que el 29 de enero del año en curso fue radicada una petición, solicitando la intervención para la recisión del contrato de arrendamiento suscrito por la Inmobiliaria Muñoz, a la cual se le dio respuesta clara y de fondo el 18 de febrero anuario mediante radicado No. 2-2021-07358, remitida al correo electrónico de la promotora, aduciendo que:*…"los aspectos relacionados con los inconvenientes generados los presuntos incumplimientos por parte del arrendador con ocasión a la falta de mantenimiento de las condiciones locativas del inmueble, así como los eventos atinentes a la terminación del contrato de arrendamiento a causa de la inobservancia a las obligaciones pactadas, constituyen situaciones que exceden las facultades legales atribuidas a esta autoridad y por lo tanto no resulta procedente asumir su conocimiento en procura de resolver de fondo la controversia presentada*". Además, adujo que fue presentada una segunda petición el 18 de febrero del año en curso, pendiente de ser resuelta en los términos establecidos en el Decreto 491 de 2020.

Por último expreso que ante la ausencia de facultades legales para resolver la situación planteada, se le sugirió a la accionante hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos con el propósito de dirimir las controversias derivadas del presunto incumplimiento por parte de la convocada. Mas pidió la desvinculación y por ende negar el amparo.

La Inmobiliaria Muñoz S.A.S, se opuso a las pretensiones de la acción, e informó que efectivamente existe un contrato de arrendamiento del inmueble, suscrito con la promotora, desde el 1º de diciembre de 2018, indicó, respecto a las solicitudes de reparaciones locativas, quela sociedad realizó las obras correspondientes de manera oportuna, en la medida de lo permitido dada la crisis de emergencia sanitaria del Covid-19. Precisó que se debe probar que los problemas de humedad se hayan generado desde el inicio de la ejecución de la relación contractual

Adicionalmente acotó, que la agenciada remitió una comunicación respecto de la terminación unilateral del contrato, la cual no se ajustaba a las causales contempladas en la Ley de arrendamiento.

Por último, enfatizó que el convenio se ha prorrogado en dos oportunidades, sin que haya existido la manifestación de la actora de dar por terminado, luego, si el problema de humedad se presentó desde el inicio de la ejecución, la accionante contaba con los medios para para culminar el vínculo contractual previo aviso a la arrendador y/o entablar las acciones civiles pertinentes para lograr la recisión del contrato. Por lo demás, solicitó la improcedencia del amparo.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Por su parte, el Edifico Riberas manifestó que de los hechos esgrimidos en la protección no se infiere ninguna responsabilidad que vincule a la administración, pues los cuestionamientos radican en cabeza de la sociedad arrendadora por abstenerse de efectuar las reparaciones que le permitan habitar el inmueble en óptimas condiciones.

Finalmente, agregó que ninguna de las partes ha comparecido a solicitar intervención del Comité de Convivencia, órgano mediador de los conflictos, para dar solución a la terminación del contrato de común acuerdo, sin más, se atiene a la decisión que se adopte, ante la posible vulneración de los derechos fundamentales alegados por la agenciada.

Colsanitas S.A., invocó la falta de legitimación en la causa por pasiva, dado no ha vulnerado derecho fundamental alguno de la accionante y al tratarse de un inconveniente del contrato civil de arrendamiento la responsable en la solución es la empresa accionada.

Por último, Héctor Harvey Carrillo Hernández, propietario del inmueble, el Hospital Universitario Fundación Santa Fe de Bogotá y el Centro Medico y de Atención Prioritaria Gran Estación, no se pronunciaron al respecto.

II. CONSIDERACIONES

1. La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política como un mecanismo para la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas, cuando los mismos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades o particulares en ciertos casos.

La finalidad última de esta causa constitucional es lograr que el Estado, a través de un pronunciamiento judicial, restablezca el derecho fundamental conculcado o impida que la amenaza que sobre él se cierne se configure.

2. Al respecto, debe advertirse que este mecanismo constitucional es de carácter subsidiario, toda vez que el ordenamiento jurídico prevé diversos medios de defensa ordinarios para la protección de los derechos fundamentales de las personas, en este sentido, el juez de tutela debe observar con estrictez cada caso concreto y determinar la existencia o no de otro medio judicial idóneo para proteger de manera eficiente los derechos amenazados; no obstante, será procedente de manera transitoria ante la existencia de un perjuicio irremediable.

En este orden de ideas, si a pesar de disponer de otros medios judiciales se acude a la acción de tutela en aras de evitar un perjuicio irremediable el juez deberá verificar los factores relevantes en cada caso concreto para determinar su procedencia los cuales de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional son los siguientes: “(i) debe ser inminente; (ii) debe requerir de medidas urgentes para ser conjurado; (iii) debe tratarse de un perjuicio grave; y (iv) solo puede ser evitado a partir de la implementación de acciones impostergables.” (C. Const. Sent. T -956/13).

3. De otro lado, es importante resaltar que la Jurisprudencia ha sido reiterativa en cuanto al carácter residual de la acción de tutela la cual no está consagrada para revisar las decisiones adoptadas por otras autoridades en el marco de sus competencias, puesto que el derecho de amparo no fue implementado como un recurso final –y ni siquiera como uno adicional- al que puedan acudir las partes para cuestionar las determinaciones proferidas por aquellas en el cumplimiento de sus funciones. De allí que la Constitución Política le reconozca una naturaleza subsidiaria (art. 86), y que la jurisprudencia patria,

consecuente con esa característica, predique que dicho mecanismo "*no es en manera alguna un nuevo arbitro procesal, de jerarquía extraordinaria, ni de preferente escogencia por quien lo invoque, sin que pueda tampoco ser convertida en un instrumento paralelo a las vías ordinarias fijadas en la ley*" (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil; Sent. feb. 1º de 1993. Exp. 422).

Sobre este particular y de conformidad con lo previsto en el Artículo 8° del Decreto 2591 de 1991, según el cual, la acción de tutela será procedente como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable el Alto Tribunal, precisó:

"*En primer lugar, el perjuicio debe ser inminente o próximo a suceder. Este exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos fácticos que así lo demuestren, tomando en cuenta, además, la causa del daño. En segundo lugar, el perjuicio ha de ser grave, es decir, que suponga un detrimento sobre un bien altamente significativo para la persona (moral o material), pero que sea susceptible de determinación jurídica. En tercer lugar, deben requerirse medidas urgentes para superar el daño, entendidas éstas desde una doble perspectiva: como una respuesta adecuada frente a la inminencia del perjuicio, y como respuesta que armonice con las particularidades del caso. Por último, las medidas de protección deben ser impostergables, esto es, que respondan a criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable*" (C. Const. Sent. T-1316/2001).

Es decir, no puede el juez de tutela impartir trámite a una acción de tutela sin que realmente concurra la necesidad de evitar un perjuicio irremediable que cumpla con los anteriores presupuestos los cuales deben transcender la mera expectativa, excluyéndose aquellas situaciones cuya ocurrencia sea lejana o siquiera mediata, además de esperarse, de acuerdo al curso normal de los eventos, que de no haber intervención del juez de tutela el evento lesivo de derechos muy seguramente ocurrirá[1].

4.- Bajo los anteriores derroteros, en el caso objeto de estudio de entrada advierte que la acción constitucional emprendida resulta improcedente por ausencia del requisito de subsidiariedad que haga viable su estudio de fondo, además, no existe al interior del asunto elemento de convicción alguno que acredite la configuración de un perjuicio irremediable.

En efecto, no es posible acceder al amparo deprecado en razón a que la aquí accionante cuenta con los mecanismos ordinarios puestos a su disposición para debatir ante el juez natural las circunstancias que alega en la tutela, pues analizar las actuaciones surtidas con relación a un contrato de arrendamiento y determinar si hay lugar a la terminación del convenio y por entre la entrega del bien, constituye una controversia de carácter netamente legal que debe ser tramitada ante la Jurisdicción Ordinaria en su especialidad Civil, mediante las acciones previstas para ello por el legislador, siendo obligación del extremo actor acudir a esta vía, sobre el punto la Corte Constitucional en Sentencia T-903 de 2014 expresó:

*"…**se** ha entendido que el presente mecanismo es improcedente para dirimir conflictos de naturaleza económica que no tengan trascendencia iusfundamental, pues la finalidad del amparo constitucional es servir de instrumento de salvaguarda iusfundamental, más **no como mecanismo encaminado a resolver controversias de estirpe contractual y económico**, por cuanto para esta clase de contiendas, existen en el ordenamiento jurídico las respectivas acciones y recursos judiciales previstos por fuera de la jurisdicción*

[1] Corte Constitucional. Sentencia T-225 de 1993. M. P. Vladimiro Naranjo Mesa y T-840 de 2014 M.P. María Victoria Calle Correa.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

constitucional. Los únicos casos en que excepcionalmente la acción de tutela pueda llegar a desatar pretensiones y conflictos de tipo económico o contractual, es porque consecuencialmente concurre la defensa de una garantía fundamental, de manera que, para lograr su efectiva protección, el juez de tutela debe definir aquellas controversias." (Énfasis fuera de texto)

Aunado a lo anterior, no existen elementos de convicción que permitan acreditar en debida forma la configuración de un perjuicio irremediable en su condición de inminencia, urgencia, gravedad e impostergabilidad, pues la convocante no acreditó que no tuviera otro lugar habitable, en otras palabras, que se encontrada en imposibilidad de irse del lugar; si bien la tutela por su naturaleza, posee un carácter informal, ello no implica que se exima a la promotora de la misma de acreditar al menos de manera sumaria la vulneración de sus derechos fundamentales o los de su hija, amén que, como lo afirmó la accionada, si la magnitud de la situación –humedad- se presentó desde el inicio del contrato de arrendamiento, esto es, diciembre de 2018, no se advierte la razón para que se prorrogara en dos oportunidades, en las que la accionada tenía la facultad de darlo por terminado de manera unilateral previo aviso a la arrendadora conforme a la Ley de arrendamiento.

Así las cosas, concurre de forma clara la causal de improcedencia consagrada en el artículo 6° numeral 1° del Decreto 2591 de 1991, relacionada con la existencia de otra vía o recurso judicial, motivo por el cual queda neutralizada la intervención del Juez de tutela, precisamente porque este instrumento, es de orden subsidiario y residual, sólo opera ante la ausencia en el ordenamiento jurídico de otro mecanismo de defensa.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo de los derechos fundamentales de Lorena Montenegro Portilla y los de su menor hija Martina Pachón Montenegro, de conformidad con lo señalado en las motivaciones de esta providencia.

SEGUNDO: DESVINCULAR a las demás convocadas.

TERCERO: NOTIFICAR a los extremos procesales la presente determinación por el medio más expedito.

CUARTO: REMITIR las actuaciones a la Corte Constitucional para la eventual revisión, en caso de no ser impugnada.

Notifíquese y Cúmplase,

GINA ALEJANDRA PECHA GARZÓN
JUEZ