



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**
j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., seis (6) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Ref. ACCIÓN DE TUTELA No. 11001-41-89-039-2021-01613-00

ACCIONANTE: EDGAR JUNIOR ZARATE GAITAN Identificado con cédula de ciudadanía No. 1.018.453.398

ACCIONADA: INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA identificada con NIT 830.008.297-8

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela de la referencia, una vez rituado en legal forma el trámite correspondiente.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos

Se exponen como fundamentos de la tutela, en síntesis, que el accionante **EDGAR JUNIOR ZARATE GAITAN**, tomó en arriendo por medio de la **INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA** el bien inmueble ubicado en la carrera 24B No. 9A –64 Sur, tercer piso, la fraguita, de la ciudad de Bogotá, donde al momento de la entrega se le informó que todo proceso relacionado con el contrato seria entre la inmobiliaria y el accionante; realizándose el inventario del bien inmueble en arriendo, dejando inscrito los arreglos necesarios como: tejas rotas donde entra el agua, fugas de agua del baño, entre otras, a la fecha no han realizado ninguna de las enunciadas en el respectivo inventario y por el contrario han solicitado que se retiren partes del inmueble que están inventariadas para mejorar el apartamento de la propietaria que se ubica en el primer piso.

Agrega que, en días posteriores a la tenencia el bien inmueble, la propietaria del mismo se dirige al accionante y exige no colocar objetos en el patio de ropas, ya que el suelo es en baldosa translúcida tenía que dejar despejada el área para permitir fluir la luz del día hacia los apartamentos inferiores, dejándolo sin posibilidad de utilizar el patio de ropas, se ha manifestado el taponamiento de sifones del apartamento, a lo que la propietaria responde que hay que limpiarlos con la mano y retirar los residuos superficiales y esto no ha funcionado, además, el día 25 de junio de la presente anualidad el accionante salió fuera del país y la propietaria del inmueble tomo uso del garaje para guardar su vehículo, teniendo el accionado que dejar su vehículo en un estacionamiento pago teniendo en cuenta que el alquiler del apartamento fue con parqueadero incluido.

Por otro lado, el 5 de julio la propietaria del inmueble, suspendió la llave del agua, teniendo conocimiento que en la vivienda quedo una familiar que vive con el accionante mayor de 60 años, sin poder hacer las necesidades diarias, este evento se repitió durante 3 a 4 días sin previo aviso o comunicación de la inmobiliaria o de la propietaria del bien.

Finalmente, el día 19 de julio el accionante se acerco a las instalaciones de la **INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA**, donde fue atendido por el señor **RUBEN**

QUIROGA instaurando una queja exponiendo las inconformidades donde la respuesta fue que en una próxima situación, serían más que suficientes para solicitar un cambio de vivienda sin ninguna penalidad.

2. La Petición

Con fundamento en lo anterior, solicita se amparen sus derechos fundamentales a la salud por conexidad con el derecho fundamental a la vida, en consecuencia, se ordene “...*declarar el incumplimiento del contrato por parte de la Inmobiliaria Ruben Quiroga, se corra la cláusula penal a mi favor y en virtud del incumplimiento de la Inmobiliaria, declarar por terminado a mi favor el contrato de arrendamiento celebrado con la Inmobiliaria Ruben Quiroga y Generar el paz y salvo con la inmobiliaria*”.

3.- Trámite Procesal

Una vez admitida la presente acción, se ordenó la notificación a la accionada y las vinculadas, a efectos de que ejercieran el derecho a la defensa sobre los hechos alegados, en donde la primera, **INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA & CIA LTDA:** “(...) *como se evidencia con el derecho de petición, con el traslado del mimo a la propietaria MONICA ALEXANDRA NIETO PINO, las explicaciones de esta como la contestación del derecho de petición y los demás documentos probatorios no ha habido ninguna vulneración de los derechos. Igualmente la tutela no es el camino para dar concluida la relación contractual. Hemos cumplido a cabalidad con las obligaciones a cargo y lo que creemos es que algunos compromisos se han celebrado sin el conocimiento de la INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA & CIA LTDA ni del suscrito representante legal sino entre arrendatario y propietaria del inmueble. En la contestación al derecho de petición le indicamos que no tenemos ningún inconveniente de que se revise la oferta de los inmuebles que tenemos a disposición en arredramiento para que se pueda celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con los requisitos que correspondan*”.

La **SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**, indicó que: “(...) *Me opongo a la vinculación de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, toda vez, que como se demostrará, la acción, respecto de mi Poderdante, se encuentra incurso en falta de legitimación por pasiva. Así mismo es necesario precisar que estas van dirigida a la INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA; razón por la cual está Superintendencia no está llamada a responder por las razones que seguidamente expondré, no obstante, me opongo a todas ellas en cuanto puedan llegar a ser entendidas referidas a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios(...)*”

Finalmente, los señores **EDUAR EGIDIO RAMIREZ GUZMAN y MONICA ALEXANDRA NIETO PINO**, guardaron silencio, pese a encontrarse notificados en debida forma.

II. CONSIDERACIONES

De la Acción 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,

o contra particular frente al cual se encuentre en condiciones de subordinación. Esta acción 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.

La acción de tutela en consecuencia 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.

Problema Jurídico

En el caso objeto de análisis, el problema jurídico consiste en determinar si al accionante se le han vulnerado sus derechos fundamentales a la salud con conexidad al derecho fundamental a la vida, con ocasión al incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 24B No. 9A –64 Sur, tercer piso, la fraguita, de la ciudad de Bogotá.

Del Derecho a la Salud

Frente al tema, la Ley 1751 del 16 de febrero de 2015 (Ley Estatutaria de Salud) en su art. 2° establece el derecho a la salud como fundamental y el art.10° señala que las personas tienen derecho a acceder a los servicios de salud que le garanticen una atención integral, oportuna y de alta calidad.

Sobre la naturaleza del derecho a la salud, la H. Corte Constitucional en Sentencia T-081 de 2016 señaló:

“Por medio de la Sentencia T-760 de 2008, la Corte estableció que la salud es un derecho fundamental autónomo “en lo que respecta a un ámbito básico, el cual coincide con los servicios contemplados por la Constitución, el bloque de constitucionalidad, la ley y los planes obligatorios de salud, con las extensiones necesarias para proteger una vida digna.” El legislador reconoció a la salud como derecho fundamental mediante la Ley 1751 de 2015, en cuyo Artículo 2° se especifica que es un derecho autónomo e irrenunciable y debe ser prestado de manera oportuna, eficaz y con calidad (...)

Procedencia de la acción contra particulares.

Debe tenerse en cuenta que la procedencia de la acción de tutela en contra de particulares es de naturaleza excepcional, tal y como lo ordena el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991; de tal suerte que para que se declare su prosperidad se deben reunir los siguientes requisitos; a saber:

*“1. Cuando el accionado preste un servicio público de educación para proteger los derechos consagrados en los artículos 13, 15, 16, 20, 23, 27, 29, 37 y 38 de la Carta Magna. 2. Cuando el accionado preste un servicio público de salud, para proteger los derechos a la vida, la intimidad, la igualdad y la autonomía. 3. Cuando el accionado preste un servicio público domiciliario. 4. **Cuando se demuestre la relación de subordinación e indefensión del accionante frente a la entidad privada accionada.** 5. Cuando la accionada viole el derecho consagrado en el artículo 17 de la C. P. 6. Cuando la entidad accionada sea la encargada de resolver una solicitud de habeas corpus. 7. Cuando se solicite rectificación de informaciones erróneas e inexactas. 8. Cuando el particular actúe en ejercicio de funciones públicas.”*

Dada la calidad de trabajador que tiene la accionante para con la entidad accionada, se considera que la primera citada se hallaba en situación de subordinación respecto de la segunda. Por tales razones, se estima procedente darle el trámite de ley conforme a la norma antes citada.

De la Subsidiariedad

"La Corte Constitucional ha estudiado en varias ocasiones el principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad de la acción de tutela, por cuanto a este medio de protección se puede acudir frente a la vulneración o amenaza de derechos fundamentales, pero siempre que no exista otro medio de defensa que sea idóneo, o cuando existiéndolo no sea expedito u oportuno o sea necesario el amparo para evitar un perjuicio irremediable."

*"Así las cosas, antes de pretenderse la defensa por vía de tutela, el interesado debe buscar la protección a través de otros medios judiciales que resulten eficaces y que estén disponibles, por cuanto la acción de tutela no tiene la virtud de poder desplazar mecanismos previstos en la normatividad vigente"*¹.

Derechos Contractuales

La acción de tutela resulta improcedente cuando con ella se pretende discutir aspectos meramente contractuales, así lo ha reiterado la Corte Constitucional:

*"...pues la finalidad del amparo constitucional es servir de instrumento de salvaguarda iusfundamental, **más no como mecanismo encaminado a resolver controversias de stirpe contractual** y económico. Así, la Corte ha estimado que el amparo deviene improcedente frente a reclamaciones estrictamente económicas, pues el diseño constitucional de la acción de tutela permite colegir que ella no está prevista como medio paralelo y supletorio de los mecanismos legales ordinarios"*².

Y, en más reciente oportunidad preciso:

*"En cuanto, a la procedencia de la acción de tutela para desatar controversias de tipo contractual, esta Corporación se ha pronunciado en numerosas oportunidades en torno a la **improcedencia de la acción de tutela para debatir asuntos de naturaleza contractual**, considerando que, el amparo por vía de tutela es excepcional, por tratarse de controversias que se derivan de acuerdos privados celebrados por las partes, que, en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular"*³

Aunado a ello, resulta insuficiente que se alegue la vulneración de un derecho fundamental, para el caso la salud y la vida, para acceder a la protección por vía de tutela, ya que *" en materia del amparo tutelar, que la jurisdicción constitucional debe pronunciarse sobre controversias de orden estrictamente constitucional; por lo tanto, resultan ajenas a la misma las discusiones que surjan respecto del derecho..., cuando el mismo es de índole económica, en tanto que las discusiones de orden legal escapan a ese radio de acción de garantías superiores, pues las mismas presentan unos instrumentos procesales propios para su trámite y resolución"*⁴.

1 Sentencia T571 de 2015

2 Sentencia T 499 de 2011

3 Sentencia T – 900 de 2014

4 Sentencia T-114 de 2013

Caso Concreto

En primer lugar, observa el Despacho que en el caso objeto de estudio existe una controversia entre el señor EDGAR JUNIOR ZARATE GAITAN y la propietaria MONICA ALEXANDRA NIETO PINO del inmueble que se encuentra arrendado y administrado por la INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA & CIA LTDA, donde el accionante solicita se declare el incumplimiento del contrato por parte de la Inmobiliaria, así mismo se corra la cláusula penal, se declare terminado el contrato de arrendamiento y se genere el paz y salvo.

Con orientación en lo anterior y en la jurisprudencia que viene de memorarse, aflora la improcedencia del amparo constitucional invocado, en la medida que el accionante cuenta con otro medio de defensa judicial como es el de acudir ante la jurisdicción ordinaria mediante un proceso verbal declarativo, vía idónea para reclamar lo solicitado en sede constitucional

Adicionalmente a ello, se tiene que la pretensión principal es obtener por parte del Juez Constitucional una decisión referente al incumplimiento de un contrato de arrendamiento -tema contractual-, toda vez que como lo ha asentado la jurisprudencia, las discrepancias suscitadas con ocasión de una relación contractual, para el caso, entre el arrendador y la arrendataria, deben ser dirimidas a través de la jurisdicción civil.

Debe recordársele al accionante que la acción de tutela es una herramienta excepcional, que no tiene la función ni la finalidad de desplazar a los jueces ordinarios y legalmente facultados para dirimir las controversias asignadas por la ley. Tampoco puede erigirse en instrumento supletorio para revivir oportunidades, ampliar términos procesales o sustituir los procedimientos legalmente establecidos, como tampoco para crear instancias adicionales a las existentes.

Puestas así las cosas, surge de manera clara la causal de improcedencia consagrada en el artículo 6° numeral 1° del Decreto 2591 de 1991, referida a la existencia de otra vía o recurso judicial, motivo por el cual queda neutralizada la intervención del Juez de tutela en el asunto, precisamente porque ese instrumento es de orden subsidiario y residual, solo opera ante la ausencia en el ordenamiento jurídico de otra herramienta, más aún cuando valoradas las circunstancias del caso, el mecanismo referenciado se avizora eficaz.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional solicitado por el señor **EDGAR JUNIOR ZARATE GAITAN** Identificado con cédula de ciudadanía No. 1.018.453.398, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En los términos del artículo 30 del Decreto 2591 de 1991 notifíquese esta providencia en forma telegráfica o por cualquier medio expedito a las partes.

TERCERO: 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. Si esta providencia no fue impugnada en tiempo oportuno, envíese la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

Firmado Por:

**Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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:

d8dafd16cf0503705cddb625dc82efd0b07511f245928ec062dc964a8c65b9d9

Documento generado en 06/10/2021 04:06:37 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**