



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTITRÉS (23) PENAL MUNICIPAL  
CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO DE BOGOTÁ D.C.**

**Juez:** Luz Angela Corredor Collazos  
**Radicación:** 110014009023202200166  
**Accionante:** Katty Beysabel Camacho Hoyos  
**Accionado:** Rentabien  
**Motivo:** Acción de tutela 1° instancia  
**Decisión:** Improcedente

*Bogotá D. C., seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022).*

### 1. ASUNTO

El Juzgado Veintitrés (23) Penal Municipal con Función de Conocimiento de Bogotá D.C., decide sobre la acción de tutela instaurada por KATTYA BEYSABEL CAMACHO HOYOS, en nombre propio, en protección de sus derechos fundamentales de petición, salud y vida, cuya vulneración le atribuye a RENTABIEN.

### 2. HECHOS

Indica la accionante que arrendo el apartamento 318 ubicado en la Calle 63B # 71C-45 en Bogotá, a través de la empresa accionada, el cual no se encuentra en óptimas condiciones para habitar, al presentar humedad y daños estructurales que afectan la salud.

Agrega que el 7 de abril de 2022, radico una solicitud de arreglo del bien, a través del correo electrónico de RESNTABIEN, sin recibir respuesta alguna, razón por la cual radico una nueva petición el 18 de octubre de 2022, respondiéndole que le enviarían un arquitecto especializado, presentándose al lugar un ayudante de construcción, quien informo que el problema de humedad no tiene solución.

Por consiguiente, solicita la protección de los derechos deprecados, y se ordene la terminación del contrato de arrendamiento con la compañía accionada, sin aplicar la cláusula de incumplimiento del mismo.

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL

**3.1.** Mediante auto del 23 de noviembre de 2022, el Despacho avocó el conocimiento de la presente acción constitucional, disponiendo correr traslado de la misma a la accionada RENTABIEN, y vinculadas MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO y a la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAD DE BOGOTÁ D.C., para que en el término improrrogable de un (1) día contado a partir del recibo de la respectiva notificación, se pronunciaran y allegaran los documentos que considerara pertinentes.<sup>1</sup>

**3.2.** El Representante Legal de RENTABIEN, señaló que todas las peticiones radicadas por la accionante han sido contestadas y tramitadas.

Refirió que la ejecución del contrato de arrendamiento inicio el 1 de abril del año en curso, entregándole el inmueble el 11 del mismo mes y año, al escogerlo de conformidad con las condiciones y características que deseaba la demandante, pues tuvo tiempo de verlo antes de formalizar el contrato, estando de acuerdo con el estado del inmueble.

Preciso que el 26 de abril recibieron el primer requerimiento de realizar varios arreglos, sin hacer alusión a la humedad, respondiéndole que únicamente se realizarían los arreglos fuera del inventariado, como en efecto se realizaron estos; agrego que el 18 de octubre del año en curso, recibieron una carta solicitando la terminación del contrato a causa de humedad en la vivienda, sin conocer de este asunto previamente, razón por la cual se remitió al técnico experto a realizar un diagnóstico, el cual concluyo que no hay ningún

<sup>1</sup> Ver archivo 008 en cuaderno digital.

tipo de humedad que provenga del predio.

Indico que, si la solicitud de terminación del contrato no se logra de mutuo acuerdo, es obligación de la parte solicitante pagar la cláusula penal referente a tres cánones de arrendamiento, como ocurren en este caso, puesto que la accionante solicita la terminación de contrato, a pesar de que su representada realizó todos los actos pertinentes, sin ser notificada previamente de la humedad de la vivienda, sino alegar directamente la terminar del contrato.

Por último, solicito declarar improcedente la acción de tutela por ausencia del requisito de procedibilidad de subsidiariedad, al no agotarse los medios de defensa dispuesto por la ley.

**3.3.** El Apoderado del MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, solicito declarar improcedente la acción contra el ente ministerial y se exonere de cualquier responsabilidad, en consecuencia, se desvincule del trámite tutelar por falta de legitimación en la causa por pasiva, al no tener injerencia ni competencia alguna con los hechos mencionado, así como tampoco vulnerar los derechos fundamentales alegados por la accionante.

**3.4.** La Subsecretaria de la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAD DE BOGOTÁ D.C., solicito la desvinculación de la entidad por falta de legitimación en la causa por pasiva y ausencia de responsabilidad imputable a la secretaria vinculada.

## 4. CONSIDERACIONES

### 4.1. Competencia

De conformidad con las previsiones del artículo 86 de la Carta Política, en concordancia con los artículos 1º, 37 y 42 del Decreto 2591 de 1991, y el Decreto 306 de 1992, así como con el numeral 1º del artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1938 de 2017, la suscrita juzgadora es competente para resolver la presente acción de tutela.

### 4.2. Naturaleza de la acción de tutela

El ámbito conceptual que enmarca el campo de aplicación de la acción de tutela, está dado tanto en la consagración que de ella hace nuestra Constitución Política en el artículo 86, como su desarrollo normativo en los Decretos 2591 de 1991 y 306 de 1992 que lo reglamentan. En efecto, de esa normatividad surge esa figura jurídica, que puede definirse como una institución especial cuya finalidad es proteger los derechos y libertades fundamentales de la persona, mediante un procedimiento judicial preferente y sumario, cuando aquellos resultan vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de particulares.

### 4.3. Problema jurídico a resolver

El Despacho trata de establecer si a partir de la situación fáctica probada dentro del proceso, se advierte violación o amenaza de vulneración de derechos fundamentales invocados por la señora KATTYA BEYSABEL CAMACHO HOYOS, por parte de RENTABIEN, al no cancelar el contrato de arredramiento sin aplicar la cláusula penal de incumplimiento del mismo.

## 5. DEL CASO EN CONCRETO

Sea lo primero señalar que conforme lo establece el artículo 86<sup>2</sup> de la Carta Política, la acción de tutela es un mecanismo constitucional de carácter residual, preferente y sumario, cuyo objeto es la protección judicial inmediata de los derechos fundamentales de la persona

<sup>2</sup> **ARTICULO 86.** Toda persona tendrá acción de tutela para 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 éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.

La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo. El fallo, que será de inmediato cumplimiento, podrá impugnarse ante el juez competente y, en todo caso, éste lo remitirá a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Esta acción solo 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.

En ningún caso podrán transcurrir más de diez días entre la solicitud de tutela y su resolución.

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.



que lo solicita directa o indirectamente, con ocasión de la vulneración o amenaza que sobre estos se ha causado por autoridades públicas o excepcionalmente por particulares; siendo un recurso que se encuentra supeditado a los requisitos de legitimidad por activa y pasiva, de inmediatez y subsidiariedad.

Para el caso en conocimiento del Despacho, se acredita la legitimación tanto por pasiva como por activa. En el entendido que, es la señora KATTYA BEYSABEL CAMACHO HOYOS, quien acude al amparo constitucional en protección de sus derechos fundamentales, es decir se cumple con los presupuestos del art. 10 del Decreto 2591 de 1991; al igual que RENTABIEN, para ser objeto pasivo de la acción de tutela, al tratarse de una entidad incluida en el numeral 1° del artículo 2.2.3.1.2.1. del Decreto 1983 de 20173.

Al respecto, se vislumbra satisfecho el *requisito de inmediatez* por cuanto la acción de tutela se interpuso en un tiempo prudencial, dado que, entre la actuación presuntamente vulneradora del derecho de la señora KATTYA BEYSABEL CAMACHO HOYOS, esto es la respuesta de no terminar el contrato de arrendamiento sin aplicarse la cláusula penal contenido en el mismo, remitida el 18 de octubre del 2022, transcurrieron 1 mes y 5 días al interponer la acción de tutela el 23 de noviembre de los corrientes.

Frente al requisito de subsidiariedad, la acción de tutela solo procede como mecanismo de protección definitivo (i) cuando el presunto afectado no disponga de otro medio de defensa judicial; o (ii) cuando existiendo, ese medio carezca de idoneidad o eficacia para proteger de forma adecuada, oportuna e integral los derechos fundamentales invocados, a la luz de las circunstancias del caso concreto. Además, procederá como *mecanismo transitorio* cuando se acuda para evitar la consumación de un perjuicio irremediable en un derecho fundamental.

Es decir, el amparo constitucional es residual y subsidiario a los medios de defensa ordinarios existentes en el ordenamiento jurídico.

En ese tenor, en relación con los derechos fundamentales deprecados, la acción de tutela se torna improcedente para que se ordene a la entidad accionada, terminar el contrato de arriendo sin aplicar la cláusula penal de incumplimiento contenido en el mismo, en cuanto el ordenamiento jurídico consagra una vía ordinaria para resolver las controversias que surjan al interior de un contrato de naturaleza privada, esto es, la acción de cumplimiento o resolutoria dispuesta en el artículo 1546 del Código Civil.

Siendo de esta forma, reiterado en la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional, la improcedencia de acciones para debatir asuntos de carácter contractual, como se observa:

*“El hecho de que la Constitución permee las normas inferiores del ordenamiento jurídico, entre ellas los contratos, a través de la dimensión objetiva de los derechos fundamentales, no implica que dentro de todo contrato esté inmersa una discusión de rango iusfundamental que deba ser conocida por el juez de tutela. Para el conocimiento de controversias de tipo contractual se debe acudir al juez ordinario quien, por supuesto, debe iluminar su labor en la materia en la cual es especializado con la norma constitucional.*

*(...) las controversias contractuales que carecen de inmediata relevancia iusfundamental, es decir, aquellas en las cuales no están implicados derechos fundamentales, por el contrario, cuando en el marco de un disputa de carácter contractual están en juego garantías y derechos reconocidos por la Constitución, no se puede excluir prima facie la procedencia de la acción de tutela, pues en este caso corresponderá al juez constitucional apreciar la naturaleza de la amenaza o vulneración de los derechos y decidir si existen o no medio ordinarios de defensa judicial que tengan la eficacia del mecanismo constitucional, o si existe un inminente perjuicio irremediable”.<sup>4</sup>*

En este punto, es imperioso reiterar que la acción de tutela no sustituye los mecanismos

---

<sup>4</sup> Sentencia T-594 de 1992. Reiterada en la Sentencia T-150 de 2016 de la Corte Constitucional



legales dispuestos por el legislador, al dejarse de lado que la accionante cuenta con otros medios de defensa ante la Jurisdicción Ordinaria, especialidad civil, a través de acción de cumplimiento o resolutive, la cual resulta como idónea y eficaz para la protección de los derechos que considere vulnerados la demandante KATTYA BEYSABEL CAMACHO HOYOS, espacio procesal en donde puede ejercer sus derechos a la defensa y contradicción para acceder a sus pretensiones.

Por manera que, la señora CAMACHO HOYOS tiene a su disposición los escenarios naturales para realizar el debate probatorio sobre la limitación alegada a su derecho, e interponer los recursos ordinarios en contra de las decisiones que eventualmente se adopten.

Ante este panorama, en el cual se advierte que existe otro medio de defensa judicial al alcance de la accionante, el cual resulta idóneo y eficaz para proteger de forma adecuada, oportuna e integral los derechos deprecados en esta acción de tutela; el mecanismo preferente y sumario procedería como mecanismo transitorio cuando se acuda para evitar la consumación de un perjuicio irremediable.

Dicho perjuicio irremediable, como lo ha expuesto la Corte Constitucional ha de ser entendido así:

*“(…) De acuerdo con la doctrina constitucional pertinente, un perjuicio irremediable se configura cuando el peligro que se cierne sobre el derecho fundamental es de tal magnitud que afecta con inminencia y de manera grave su subsistencia, requiriendo por tanto de medidas impostergables que lo neutralicen. Sobre las características jurídicas del perjuicio irremediable la Corte dice en su jurisprudencia lo siguiente:*

*En primer lugar, el perjuicio debe ser inminente o próximo a suceder. Este exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos facticos 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 estas 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”<sup>5</sup>*

Bajo esas consideración, no se advierte la eventual configuración de un perjuicio irremediable, máxime cuando no se desprende de las pruebas arribadas al trámite constitucional que, exista una afectación de salud en los habitantes de la vivienda, incluyendo a la accionante, conexo con la condición de humedad del inmueble, aunado a que no se encuentra que el estado de la humedad sea severo, impidiendo morar en dicho bien; deslumbrando la ausencia de un perjuicio irremediable de los derechos fundamentales invocados, aunado a que el incumplimiento contractual no implica un perjuicio de dicho tenor ante la inexistencia de urgencia, gravedad, inminencia y impostergabilidad.

Conforme a lo expuesto, para el Despacho los argumentos de la demandante no dan cuenta de la configuración de un perjuicio grave e inminente que requiera de medidas urgentes para que sea conjurado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO 23 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO.** Declarar **IMPROCEDENTE** la acción de tutela promovida por **KATTYA BEYSABEL CAMACHO HOYOS**, conforme a la parte motiva de esta providencia.

<sup>5</sup> Sentencia T-606 de 2015 de la Corte Constitucional

**SEGUNDO. DESVINCULAR** a MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO y a la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAD DE BOGOTÁ D.C, por falta de legitimación en la causa por pasiva en el presente caso.

**TERCERO. COMUNÍQUESE** a los interesados que contra la presente decisión procede la IMPUGNACIÓN ante el inmediato superior dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la misma, sin perjuicio de su cumplimiento inmediato, conforme lo preceptúa el inciso primero (1º) del artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

**CUARTO.** En firme la presente decisión, se **REMITIRÁ** el cuaderno original de Tutela a la Corte Constitucional, para su EVENTUAL REVISIÓN.

**QUINTO. NOTIFÍQUESE** el contenido del fallo a las partes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 30 del Decreto 2591 de 1991.

### **Notifíquese y Cúmplase.**

Firmado Por:  
Luz Angela Corredor Collazos  
Juez  
Juzgado Municipal  
Penal 023 De Conocimiento  
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: **6f6954907a02c1b21d2d94a750aaf5033d33bb746bb5e51420c60ae57409f476**

Documento generado en 06/12/2022 02:03:22 PM

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