



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS
Santiago de Cali, treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO: ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE: JOSE JULIAN GUTIERREZ VILLA
ACCIONADO: INMOBILIARIA ASEINCO
RADICACIÓN: 05-2023-00112-00
SENTENCIA No. T-114 (1a. Instancia)

Procede el Despacho a decidir la acción de tutela incoada por la señora Bravo Escobar y Naranjo Perea en defensa de su derecho fundamental de petición, que a su parecer ha sido vulnerado por la accionada.

ANTECEDENTES

Manifiesta el accionante que, desde el 12 de enero de 2022, suscribió un contrato de arrendamiento con la inmobiliaria accionada, respecto del apartamento donde residía. Precisa que, si bien desde febrero de 2022, se reportaron las humedades presentadas en la vivienda, ello no se atendió oportunamente, pues solo dos meses después la inmobiliaria realizó un arreglo parcial, indicando que el resto del trabajo le correspondía a la administración, lo cual en efecto se realizó. No obstante, al poco tiempo dicha humedad volvió a estar presente.

En virtud de lo antes manifestado y debido a que lo acaecido generó una afectación a las ocupantes del inmueble, adujo que el 9 noviembre de 2022, solicitó ante la accionada la terminación del contrato; sin embargo, en respuesta a su pedimento el 18 de noviembre de ese año, la inmobiliaria contestó la solicitud negando lo pedido, sin tener en cuenta que la humedad no se generó por un mal uso de sus ocupantes y que de otro lado, que la situación presentada, conllevó un riesgo para la integridad de la menor que allí residía, teniendo en cuenta sus patologías de base.

Sostiene la accionante que a espera que se solucionará el impase, se prorrogó el contrato automáticamente; sin embargo, debido al riesgo que conllevaba la humedad y con el fin de evitar un daño irremediable en su salud, el 1 de marzo del presente año las ocupantes del inmueble se retiraron del mencionado inmueble; por lo anterior el 4 de marzo de 2023, afirma se hizo la entrega del bien y de las llaves del apartamento en las oficinas correspondientes.

Teniendo en cuenta lo anterior, allega el accionante derecho de petición de fecha 22 de marzo de 2023, mediante el cual pide a la inmobiliaria accionada, que no realice el cobro de la clausula penal, se efectúe el cobro de la renta hasta el 4 de marzo de 2023, hasta tanto se desocupó y se entregaron las llaves del mismo; cumplido ello, pide se disponga la terminación del contrato de arrendamiento. Por ultimo y por considerar que se ha vulnerado su derecho fundamental de petición solicita se ordene al accionante que emita respuesta de fondo respecto de lo solicitado.

TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto No. 2550 del 16 de mayo de 2023, fue admitida la acción de tutela promovida contra la accionada, se vinculó al Conjunto Residencial Punta del Este y se les corrió traslado en aras de que se pronunciarán sobre los hechos edificadores de la acción y controvirtieran lo pertinente para lo cual se concedió el termino de tres días.

Intervención de la parte accionada y entidades vinculadas.

INMOBILIARIA ASEINCO Y CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTA DEL ESTE-: Pese a encontrasen debidamente notificados dentro del término concedido para tal fin no dieron respuesta a los hechos y argumentos expuestos en la presente acción de tutela.

CONSIDERACIONES Y ANALISIS DEL CASO CONCRETO

La acción de tutela es un procedimiento preferente y sumario establecido para hacer efectiva la protección actual e inmediata de los derechos fundamentales que haya resultado vulnerado o amenazado por acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular en los casos que determine la ley. Este despacho es competente para asumir el trámite constitucional



iniciado por el accionante contra la accionada y resolver el problema jurídico traído a estudio para lo cual se analizará si concurren los requisitos de procedibilidad de la acción y en caso de ello ser así, deberá determinarse si la accionada de conformidad con los supuestos facticos fijados ha trasgredido el derecho fundamental deprecado.

Así pues, revisados los requisitos básicos de procedibilidad de la presente solicitud de amparo constitucional en relación al derecho de petición, se evidencia que quien la formula, se encuentra legitimado para actuar en contra de la accionada en virtud a que es el titular del derecho fundamental que consideran amenazado y/o trasgredido, por lo tanto, se haya verificada la **legitimación por activa**, lo mismo ocurre en relación a la **legitimación por pasiva** en tanto se acciona contra quien se considera como trasgresora; de otro lado se tiene que para la fecha en que fue presentada la acción de tutela, presuntamente permanecía la vulneración alegada a través de este mecanismo constitucional, por consiguiente, el amparo deprecado se estima oportuno¹, con lo cual se satisface el requisito de **inmediatez**. Ya respecto del requisito de **subsidiariedad**, debe señalarse desde ya que aquél, define la procedencia de la acción ante la inexistencia de otro mecanismo de defensa, en tal virtud la viabilidad de la acción se supedita a que, en el evento de existir otros mecanismos, estos se agotaron. O en su defecto se acredita que aquellos no son idóneos y se requiere evitar un perjuicio irremediable.

Así pues, antes de definir el asunto traído a estudio, es importante señalar que, en relación al ejercicio del derecho de petición ante particulares, corresponde señalar que la ley 1755 de 2015 *“instituyó su viabilidad frente a los particulares cuando se observara el cumplimiento de ciertos requisitos que fueron consagrados en el referido Decreto. En efecto, dicha disposición señala en su artículo 42, que para la procedencia de la acción de tutela contra particulares se requiere la ocurrencia de una de las siguientes situaciones: (i) que la persona contra la que se instaure sea prestador de un servicio público; (ii) cuando su comportamiento afecte de forma grave y directa el interés colectivo; (iii) en los casos que exista situaciones de subordinación o indefensión; (iv) cuando se solicite rectificación de informaciones inexactas o erróneas; (v) que el particular actúe o deba actuar en ejercicio de funciones públicas y (vi) que la persona ejerza el derecho de hábeas data.”*²

De otro lado, la Corte Constitucional ha precisado las reglas jurisprudenciales indicando que *“Por tratarse de una garantía constitucional debe entenderse que el derecho de petición procede ante particulares en los siguientes casos: (i) cuando efectúan la prestación de un servicio público; (ii) en casos donde ejercen funciones públicas; (iii) siempre que desarrollen actividades que comprometen el interés general; (iv) en los casos en los que la protección de otro derecho fundamental haga imperativa la respuesta; (v) supuestos de indefinición o subordinación o (vi) cuando el legislador lo autoriza”* respecto de la existencia de una relación de subordinación³ o un estado de indefensión⁴, corresponde precisar que la primera *“alude a la existencia de una relación jurídica de dependencia, como ocurre, por ejemplo, con los trabajadores respecto de sus patronos, o con los estudiantes frente a sus profesores o ante los directivos del establecimiento al que pertenecen”*⁵ y en relación a al estado de indefensión señala que la misma se estructura cuando una persona *“ha sido puesta en una situación que la a la hace incapaz de repeler física o jurídicamente las agresiones de las cuales viene siendo objeto por parte de un particular, las cuales ponen en peligro sus derechos fundamentales. En otras palabras, no tiene posibilidades jurídicas ni fácticas para reaccionar defendiendo sus intereses. En cada caso, el juez debe realizar un análisis relacional con la finalidad de determinar el estado de indefensión en la que se encuentra la persona”*⁶

En este punto corresponde manifestar que la accionante afirmó que presentó derecho de petición ante la inmobiliaria accionada el 22 de marzo de 2023; mediante el cual solicitó que no se realice el cobro de la cláusula penal, que se efectúe el cobro de la renta hasta el 4 de marzo de 2023, fecha en que se desocupó el bien y se entregaron las llaves del mismo; cumplido ello, pide efectúe la terminación del contrato de arrendamiento; por dicho motivo acude a este mecanismo constitucional con el fin de que la inmobiliaria conteste frente a lo solicitado; al respecto como quiera la accionada guardó silencio en relación con la acción de tutela formulada y atendiendo a lo normado en el artículo 20 del decreto 2591 de 1991 se tendrán por ciertos los hechos expuestos por el accionante en relación a la presentación del derecho de petición antes mencionado.

¹ Sentencia T-161 de 2019 *“Así las cosas, este Tribunal ha reconocido la posibilidad de flexibilizar el estudio de la configuración del presupuesto de inmediatez, cuando: (i) evidencie que la vulneración se ha prolongado indefinidamente o es continuada, independientemente de que el hecho a partir del cual se inició la aludida vulneración sea lejano en el tiempo, o (ii) cuando atendiendo a la situación de la persona no sea posible exigirle que acuda a un juez, so pena de imponerle una carga desproporcionada”*

² Sentencia T-268 DE 2013

³ Sentencia T-430/17

⁴ Sentencia T-487 de 2017 Magistrado Ponente Alberto Rojas Ríos.

⁵ Sentencia T-430/17

⁶ Sentencia T -463 de 2017



Señalado lo anterior, se evidencia que la accionada ante quien se presentó la solicitud no presta un servicio público, no tiene facultades como autoridad, ni desarrolla actividades que comprometen el interés general. Tampoco se advierte que mediante la solicitud incoada se pretenda la rectificación de información inexacta o errónea ni que se propenda por la salvaguarda del derecho al habeas data ni de otro derecho fundamental que haga exigible su respuesta y que permita la intervención de esta autoridad judicial, pues si bien se expuso que en su momento existió una posible afectación en salud de una menor, desde marzo del presente año, antes de que se presentara el aludido derecho de petición la familia no reside en la vivienda. Luego, del asunto examinado no se evidencia que ejercite el derecho de petición con miras a garantizar el goce de otro derecho fundamental, que haga imperativa la respuesta pretendida, ni se vislumbra que la ausencia de la respuesta solicitada lesione un derecho fundamental.

Tampoco se vislumbra una relación asimétrica entre las partes; por el contrario, se tiene por sentado que la solicitud incoada se relaciona con la inconformidad que la accionante soporta, en relación al contrato de arrendamiento que suscribió con la inmobiliaria accionada, pues mediante la solicitud incoada, pretende que la inmobiliaria accionada, no efectúe el cobro de la cláusula penal, efectúe el cobro de la renta hasta el 4 de marzo de 2023 y disponga la terminación del contrato de arrendamiento, indicándole que ya desocupó el inmueble debido a la situación antes

En tal virtud, en el caso examinado, teniendo como fundamento los lineamientos de la Corte Constitucional y las normas que regulan el derecho de petición en el caso particular la accionada dadas las condiciones ya indicadas no se encuentra obligada a contestar la solicitud impetrada; luego, no se vislumbra afectación al derecho fundamental de petición de la accionante, pues como ya se indicó, la solicitud no resultaba exigible como derecho de petición, por las razones antes indicadas. En consecuencia, habrá de negarse el amparo reclamado respecto al derecho de petición.

Por otra parte, es claro para este Despacho dando una interpretación extensiva a los supuestos facticos de la presente acción constitucional que lo solicitado por el inconforme es que se de viabilidad a la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento conforme lo esgrimido y solicitado ante la inmobiliaria accionada; advirtiéndose entonces que la pretensión suscitada es de carácter económico y contractual sin que la misma trascienda al plano constitucional, pues lo pedido debe ser dirimido bajo las competencias del juez civil, a quien por expreso mandato, se le atribuye solucionar las acciones promovidas que tengan por objeto exigir obligaciones, exoneraciones y/o el reconocimiento de derechos conforme a la relación contractual, extracontractual y/o comercial que se desprenda del contrato celebrado como base total de lo pretendido por el presunto incumplimiento alegado. Lo anterior, en pro de preservar el reparto de competencias dispuestas en el ordenamiento jurídico, que sin duda alguna justifica el principio de subsidiariedad que orienta el ejercicio de la acción de tutela.

Tampoco se encuentra demostrada la inminencia de un perjuicio irremediable que desplace el mecanismo antes mencionado que permita a esta Juzgadora tramitar la presente acción constitucional como mecanismo transitorio, pues no se acreditó tal circunstancia fáctica y sin existir algún elemento de juicio que demuestre que el accionante no se encuentra en condiciones de actuar debidamente dentro del procedimiento que resulta idóneo para resolver la controversia planteada. Pues si bien la Corte Constitucional ha sostenido, en principio, que la acción de tutela es informal, tal hecho no exonera al actor, de su carga probatoria, en relación a que es titular de los derechos fundamentales alegados y a que ello se encuentre plenamente probado. En consecuencia y como quiera que el accionante cuenta con la facultad de acudir a los mecanismos ordinarios de defensa, se negará la tutela por improcedente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Cali, administrando justicia en nombre del pueblo y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE, la acción de tutela impetrada por JOSE JULIAN GUTIERREZ VILLA, por las razones expuestas en precedencia.

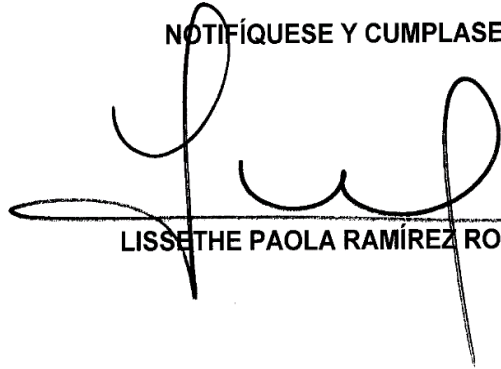
SEGUNDO: NOTIFIQUESE a las partes esta providencia, por el medio más expedito (artículo 36 del Decreto 2591/91).



TERCERO: Sí no fuere impugnada la providencia dentro del término de los tres (3) días siguientes a su notificación, envíese a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, (artículo 31 del Decreto.2591/91).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



LISSETHE PAOLA RAMÍREZ ROJAS