

**JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C. Diciembre quince de dos mil veintidós.

**Ref: Tutela No. 2022-1073-01 de MONICA LESLY CARDONA CORREA contra ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA BIENCO S.A.S INC. • COORDINADOR COMERCIAL INMOBILIARIA BIENCO S.A.S INC. - JESÚS DAVID SOLER • SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT.**

Procede el Despacho en esta instancia a decidir la impugnación que formuló la parte accionante contra el fallo de tutela de noviembre 11 de 2022 proferido por el Juzgado 45 Civil Municipal de esta ciudad, dentro de la **ACCION DE TUTELA** arriba referenciada.

**ANTECEDENTES :**

**LA ACCION Y EL DERECHO FUNDAMENTAL INVOCADO**

La señora MONICA LESLY CARDONA CORREA actuando a través de apoderado, acude a esta judicatura, para que le sea tutelado su derecho Fundamental de petición, que considera esta siendo vulnerado por la parte accionada.

Narra el accionante en sus hechos que: el día 27 de agosto de 2021, compareció ante la ADMINISTRACIÓN DE LA INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc, para realizar el acuerdo bilateral CONTRATO DE MANDATO entre la Mencionada entidad y ella. Y ese mismo día ambas partes bajo acuerdo de voluntades, firmaron un Contrato de Mandato para administración del inmueble: “Apartamento 101 ubicado en la carrera 72 # 52 A -20/24, cuya matrícula inmobiliaria se relaciona con No. 50C-420261 y escritura pública 0121 del 22/01/2009, Notaria 18 del Circulo de Bogotá”.

Que actuando bajo el principio de buena fe, entregó plena confianza a la INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc. para llevar a cabo el contrato. Sin embargo, a la fecha, dicha entidad vulneró los derechos fundamentales al incumplir las cláusulas del Contrato De Mandato: Recálquese, que según las cláusulas del contrato celebrado con la INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc, en su Parágrafo segundo, se aduce que: “Al momento de recibir el bien inmueble para ADMINISTRACIÓN, se procederá a realizar un INVENTARIO FILMICO Y FOTOGRÁFICO del inmueble por parte de la ADMINISTRADORA. Lo mismo se hará al momento de hacer entrega del inmueble al futuro arrendatario. Estos documentos electrónicos (fotografías y vídeo) le serán enviados al

propietario por correo electrónico o mensaje de datos o vía whatsapp. Y en todo caso se conservarán en los archivos digitales de la ADMINISTRADORA y serán plena prueba del estado de los inmuebles en cada uno de esos momentos.”

Que, la inmobiliaria en mención: Nunca le entrego la copia del contrato de mandato llevado a cabo entre las partes. Nunca le entrego a mi poderdante copia del INVENTARIO FILMICO Y FOTOGRAFICO del inmueble por parte de la ADMINISTRADORA. Incumpliendo las cláusulas del contrato celebrado con la INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc, en su Parágrafo segundo. No se le entregó copia del inventario inicial del apartamento. No le pidieron permiso como dueña del apto' para colocar cables, vigas, tubos de pvc por las paredes del apartamento, lo cual originó el deterioro del mismo. No le solicitaron permiso para taladrar el techo de dicho apartamento revestido en drywall completamente nuevo. No le entregaron las fotografías, ni videos de la entrega inicial y final del bien inmueble.

Señala que desde el mes de mayo, mediante escrito formal le había solicitado a La INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc, la devolución del apartamento que estaba a su cargo, sin embargo, dicha inmobiliaria sacando excusas, después de 3 meses, la citó el día siete (7) de septiembre de 2022, a las 11:00 am, para realizar la entrega del apartamento por parte de la INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc, NO OBSTANTE, al ingresar al apartamento en mención, descubre EL PÉSIMO ESTADO DE DETERIORO DEL BIEN INMUEBLE, LO CUAL VIOLA EL CONTRATO DE MANDATO ESTABLECIDO ENTRE LAS PARTES Y SUS DERECHOS FUNDAMENTALES a la igualdad, su intimidad personal y familiar, el derecho al debido proceso, el derecho a vivienda digna y el principio de buena fe.

Señala que el inmueble fue entregado por parte de ella en optimas condiciones sin embargo cuando asistió a la cita para recibirlo descubrió el pésimo estado.

Que el día 9 DE SEPTIEMBRE DE 2022, interpuso primer derecho de petición al COORDINADOR COMERCIAL DE LA INMOBILIARIA BIENCO S.A.S Inc. (SEDE BOGOTA), esto es, el señor JESÚS DAVID SOLER, cuyo correo electrónico se corresponde con Mail: [jesus.soler@bienco.com.co](mailto:jesus.soler@bienco.com.co) – y Celular: 3183542669 y éste nunca respondió la petición solicitada. A la fecha no hay respuesta del derecho de petición enviado, el cual tampoco fue respondido.

Indica que interpuso un tercer derecho de petición, esta vez ante LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT entidad, que de acuerdo a sus funciones (La Ley 820 de 2003) tiene competencia: “las competencias otorgadas a las entidades de inspección, vigilancia y control en materia contratos de arrendamientos de vivienda urbana, las

cuales están señaladas en el artículo 33", 19.No obstante, LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT el día 13 de octubre de 2022, mediante Comunicación Oficial N° 2-2022-63490 da respuesta, sin resolver de fondo, clara, precisa y de manera congruente lo solicitado en el Derecho de Petición, por lo que solicita tomar como silencio administrativo la ausencia de respuesta por parte de LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA BIENCO S.A.S INC. Frente a la petición realizada el día 9 de septiembre y 1 de octubre de 2022 y la violación del derecho fundamental de petición por parte de ésta entidad

Que tampoco respondió por el pago de las últimas facturas de cada servicio público, por lo cual, tuvieron que ser pagados por ella Reflejando una vez más, el incumplimiento del contrato de mandato, y la violación al derecho fundamental de petición.

Solicita que a través de este mecanismo se ampare el derecho fundamental de petición de acuerdo al artículo 23 de la carta política. Ante la omisión de la Entidad Accionada (INMOBILIARIA BIENCO S.A.S - COORDINADOR COMERCIAL JESÚS DAVID SOLER).

Por haber correspondido el conocimiento de la tutela al Juzgado 45 Civil Municipal, fue admitida mediante providencia de noviembre primero de 2022 ordenando notificar a la parte accionada para que diera respuesta. Una vez notificada la parte accionada dio respuesta así:

**CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC, hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS**

Señala que es cierto que entre la aquí reclamante y la empresa accionada se suscribió un contrato de mandato para la administración de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble Apartamento 101 ubicado en la carrera 72 # 52 A - 20/24. Que es cierto que la inmobiliaria se comprometió a efectuar un registro fotográfico y video del inmueble al inicio del contrato de mandato como también a la finalización, del mismo.

Indica que no es cierto es que no se le haya enviado a la propietaria dicho registro tal y como lo manifiesta en su denuncia y mucho menos que la presunta inobservancia de enviarle las fotografías y el video generen las consecuencias que allí indica como son incumplimiento del contrato de mandato y vulneración de derechos fundamentales. No es cierto que a la reclamante no se le haya entregado copia del contrato de mandato, este documento siempre se firma en dos originales del mismo valor y tenor probatorio un original para la inmobiliaria y otro para el propietario, no de otra forma se explica que la propietaria haya presentado copia del contrato de mandato ante el Despacho con esta reclamación.

Manifiesta que en lo que respecta a la entrega del inmueble, es preciso señalar que, con ocasión al contrato de mandato, se suscribió un

contrato de arrendamiento con el señor ARQUIPROYECTOS CONSTRUCCIONES SAS el pasado 1 de septiembre de 2021 por un término indicado de 12 meses contados a partir del 01 de septiembre de 2021 al 30 de agosto de 2022, inclusive.

Que con la antelación debida la propietaria solicito la entrega del inmueble, la cual no podía efectuarse sino hasta la fecha de vencimiento el contrato de arrendamiento, esto es al 30 de agosto de 2022. Efectivamente El inmueble fue desocupado por el arrendatario a la finalización del termino inicialmente pactado y la propietaria atendió la citación para entrega el pasado 6 de septiembre de 2022 tal y como se evidencia en el acta de recibo anexa por ella misma en su denuncia, luego mal puede hablar de incumplimiento de obligaciones cuando el inmueble fue entregado inmediatamente después de terminado el contrato de arrendamiento.

Aclara que, pese a que el inmueble fue entregado por el arrendatario en el mismo estado en que éste lo recibió salvo el deterioro normal por el uso, ante la negativa de la propietaria en recibir el inmueble y con el propósito de evitar inconvenientes con ella y como una atención al cliente, pilar fundamental de la compañía., se le hicieron las adecuaciones por ella solicitadas tal y como se evidencia en el registro fotográfico y como lo puede testificar DAVID SOLER, Coordinador Comercial de la sede Centro Internacional de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS y el señor SERGIO ZUÑIGA asesor comercial que fuera quien efectuara la recepción del inmueble, personas que están dispuestas a testificar en caso de ser requerido su testimonio por su Despacho.

Indica que en lo que respecta a la afirmación sobre el pésimo estado del inmueble que alega la propietaria, es de aclarar que falta a la verdad pues no es cierta ninguna de las manifestaciones allí indicada, no existen tubos de PVC en la sala ni en las habitaciones, lo que existen son canaletas que no corresponden a adecuaciones que deban requerir permiso del propietario. Y con relación al derecho de petición, no es cierto que este hubiese sido radicado el pasado 9 de septiembre de 2022. Este derecho de petición llego a las oficinas el pasado 6 de octubre de 2022, tal y como se evidencia en copia del correo que se adjunta. Como es sabido por todo, de conformidad al artículo 23 de la Constitución política de Colombia el termino para dar respuesta oportuna a un derecho e petición es de 15 días hábiles. Así las cosas, si bien a hoy 2 de noviembre de 2022 fecha en la que se da respuesta al referido derecho d petición tal y como se demuestras con al copia de dicha respuesta enviada por correo electrónico a la peticionaria, estamos por fuera del término, la extemporaneidad en la respuesta no obedece a más de 2 días pues los 15 días hábiles se vencieron el 31 de octubre de 2022, y al dar esta respuesta se tiene como hecho superado la presunta

vulneración al derecho fundamental de petición consagrado en la norma constitucional citada.

Refiere que siendo SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS una entidad de derecho privado no aplica la figura jurídica denominada SILENCIO POSITIVO ADMISNITRATIVO. Por ultimo en lo que respecta a los servicios públicos, es de resaltar que a la propietaria se le entrego el inmueble al día por servicios públicos facturados a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento. Ahora bien, teniendo en cuenta que a la fecha de entrega del inmueble había servicios públicos pendientes de facturar por periodos comprometidos durante la vigencia del contrato de arrendamiento, al inquilino se le solicito la provisión de dichos servicios y a la fecha ya se han cancelado los recibos que han llegado tales como servicio de Gas (Vanti) y servicio de acueducto y alcantarillado de Bogotá (EAAB) de los cuales anexa copia.

### **SECRETARIA DE HABITAT**

Informa al despacho que mediante el radicado No 1-2022-41423 del 03 de octubre de 2022 el señor AARON FRANCISCO SEGURA CRUZ, identificado con cédula de ciudadanía 80.829.919 de Bogotá, obrando en calidad de apoderado especial de la señora MÓNICA LESLY CARDONA CORREA, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.518.084 de Bogotá, interpuso queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat en contra de INMOBILIARIA BIENCO S.A.S., hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.- SPA INC S.A.S identificada con NIT 805.000.082-4 por “un presunto incumplimiento a contrato de arrendamiento.

Señala que Frente a la queja interpuesta por el accionante, el 13 de octubre de 2022, mediante el radicado No. 2- 2022-63491 se requirió a la INMOBILIARIA BIENCO S.A.S., hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.- SPA INC S.A.S para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte del querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991 y la Ley 820 de 2003. Adicionalmente el mismo 13 de octubre de 2022 la Secretaría Distrital del Hábitat remitió respuesta a la petición del señor AARON FRANCISCO SEGURA CRUZ , mediante el envío de la comunicación con el radicado No. 2-2022-63490, al correo electrónico segurac7@gmail.com, en la cual se le informaba y se le resolvía la petición.

Solicita No tutelar el derecho fundamental de petición, respecto a BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. En consecuencia, desvincular a la entidad de la presente acción de tutela.

## **SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO**

Manifiesta que se opone a las pretensiones del accionante, por cuanto no se generó vulneración alguna al derecho alegado.

Que la SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO, no está llamada a responder por los hechos narrados por el accionante, toda vez que no tiene dentro de sus funciones y competencias resolver tales asuntos, se propone la excepción denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, en tanto que la acción va dirigida a la INMOBILIARIA BIENCO S.A.S - COORDINADOR COMERCIAL JESÚS DAVID SOLER - SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT, en tal sentido corresponde a la accionada de acuerdo a sus competencias y funciones, pronunciarse sobre los hechos y pretensiones, expuestos en la presente acción constitucional.

Indica que del escrito tutelar, no se desprende que la SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO, tenga incidencia, en los supuestos de hecho que dieron origen a la presunta vulneración de derechos fundamentales que invoca el accionante y por lo cual el Juez Constitucional no podría emitir una orden en su contra, en tanto que no existen señalamientos en su contra que puedan endilgar alguna responsabilidad objetiva ni subjetiva

El Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá, mediante sentencia de noviembre 11 de 2022, negó el amparo solicitado. Decisión que fue impugnada por la accionante.

### **CONSIDERACIONES:**

Respecto de la acción ejercida por el perjudicado el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia consagra que: toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento breve y sumario, por sí misma o por quien actúe en su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública.

#### **Competencia y Procedencia:**

Es competente este Juzgado con fundamento en el Decreto 1382 de 2000.

#### **Del caso Concreto:**

Concorre a esta judicatura la señora MONICA LESLY CARDONA CORREA para solicitar se le ampare el derecho de petición a fin de que le den respuesta a lo pedido.

### **Procedencia de la acción de tutela**

#### **Legitimación activa**

El artículo 86 de la Constitución Política establece que la acción de tutela es un mecanismo de defensa al que puede acudir cualquier persona para reclamar la protección inmediata de sus derechos fundamentales. Así mismo, el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991 contempla la posibilidad de agenciar derechos ajenos cuando “*el titular de los mismos no está en condiciones de promover su propia defensa*”. En la misma norma, se establece que la legitimación por activa para presentar la tutela se acredita: (i) en ejercicio directo de la acción; (ii) por medio de representantes (caso de los menores de edad, los incapaces absolutos, los interdictos y las personas jurídicas); (iii) a través de apoderado judicial; y (iv) utilizando la figura jurídica de la agencia oficiosa.

En el presente caso se encuentra acreditado el requisito de legitimación por activa toda vez que la tutela la presenta la señora MONICA LESLY CARDONA CORREA.

#### **Legitimación por pasiva**

La legitimación por pasiva en la acción de tutela se refiere a la aptitud legal de la entidad contra quien se dirige la acción, a efectos de que sea llamada a responder por la vulneración o amenaza de uno o más derechos fundamentales. En este caso la parte accionada es LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE BOGOTA, BIENCO S.A. INC. Actualmente SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS.

#### **Inmediatez**

Este requisito de procedibilidad impone la carga al demandante de presentar la acción de tutela en un término prudente y razonable respecto del hecho o la conducta que causa la vulneración de sus derechos fundamentales, cumpliéndose en este caso dicho requisito.

#### **Subsidiariedad**

Según lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Política de 1991, la acción de tutela sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo en los casos en que sea

interpuesta como mecanismo transitorio para evitar la configuración de un perjuicio irremediable

Con respecto al derecho de petición este se ha consagrado como un derecho fundamental, de conformidad con el artículo 23 de la Carta Política, estableciendo:

*“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución...”*

Este derecho no implica que la resolución a darse sea favorable a lo solicitado, la obligación que le asiste a la Administración es dar una pronta resolución, para ello el legislador ha establecido unos términos en los cuales debe darse respuesta.

La respuesta al derecho de petición debe ser de fondo, oportuna, congruente y tener notificación efectiva. Reiteración de jurisprudencia.

La Corte Constitucional ha sostenido que el derecho de petición se materializa cuando la autoridad requerida, o el particular en los eventos en que procede, emite respuesta a lo pedido, *i)* respetando el término previsto para tal efecto; *ii)* de fondo, esto es, que resuelva la cuestión, sea de manera favorable o desfavorablemente a los intereses del peticionario; *iii)* en forma congruente frente a la petición elevada; y, *iv)* comunicándole al solicitante. Entonces, si emitida la contestación por el ente requerido, falla alguno de los tres presupuestos finales, se entenderá que la petición no ha sido atendida, conculcándose el derecho fundamental. En tal sentido, la Corte Constitucional ha explicado:

*“Se ha dicho en reiteradas ocasiones que el derecho de petición se vulnera si no existe una respuesta oportuna<sup>1</sup> a la petición elevada. Además, que ésta debe ser de fondo. Estas dos características deben estar complementadas con la congruencia de lo respondido con lo pedido. Así, la respuesta debe versar sobre aquello preguntado por la persona y no sobre un tema semejante o relativo al asunto principal de la petición. Esto no excluye que además de responder de manera congruente lo pedido se suministre información relacionada que pueda ayudar a una información plena de la respuesta dada.*

*El derecho de petición sólo se ve protegido en el momento en que la persona que elevó la solicitud conoce su respuesta<sup>2</sup>. Se hace necesario reiterar que no se considera como respuesta al derecho de petición aquella presentada ante el juez, puesto que no es él el titular del derecho fundamental<sup>3</sup>.”*

Como se dijo y se repite ahora, el objeto esencial de la acción de tutela es garantizar la efectiva e inmediata protección de los derechos

fundamentales, amparo en el cual el juez, una vez analizado el caso particular, proferirá fallo en procura de la defensa de los derechos vulnerados.

Como quiera que la demandada CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC, hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS manifestó haber dado respuesta a la petición el día 2 de noviembre y allego prueba de esa respuesta y de haber sido enviada al correo electrónico, por consiguiente no hay vulneración alguna al derecho fundamental de petición.

Igualmente la Secretaria de Habitat de Bogotá, el 13 de octubre de 2022 remitió respuesta a la petición del señor AARON FRANCISCO SEGURA CRUZ , mediante el envío de la comunicación con el radicado No. 2-2022-63490, al correo electrónico segurac7@gmail.com, en la cual se le informaba y se le resolvía la petición.

Por consiguiente el amparo solicitado no tiene prosperidad, por haberse emitido respuesta a la petición de la accionante y porque todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento no es materia de tutela, ya que dichos episodios y requerimientos debe efectuarlos en otro escenario y no en el constitucional, ya que el Juez de tutela no puede usurpar jurisdicciones que no le corresponden.

Como se ha probado que a la accionante se le dio respuesta de fondo y precisa a la petición, cuya respuesta fue notificada al correo electrónico tal como se acredita con la prueba adosada al escrito derespuesta, es por lo que el objeto de la tutela desaparece con la respuesta emitida.

A este Respecto la Corte Constitucional ha dicho:

*“...la acción de tutela tiene por objeto la protección efectiva y cierta del derecho presuntamente violado o amenazado, lo cual explica la necesidad de un mandato proferido por el juez en sentido positivo o negativo. Ello constituye a la vez el motivo por el cual la persona que se considera afectada acude ante la autoridad judicial, de modo que si la situación de hecho de lo cual esa persona se queja ha sido superada en términos tales que la aspiración primordial en que consiste el derecho alegado está siendo satisfecha, ha desaparecido la vulneración o amenaza y, en consecuencia, la posible orden que impartiera el juez caería en el vacío”.*

Por consiguiente el fallo materia de impugnación ha de confirmarse ya que no amerita revocatoria ni nulidad alguna.

Por lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá D.C. Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**Primero:** CONFIRMAR el fallo de tutela proferido por el Juzgado 45 Civil Municipal de esta ciudad de fecha 11 de noviembre de 2022.

**Segundo:** Notifíqueseles a las partes el presente fallo por el medio más expedito.

**Tercero:** Envíese el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.

**NOTIFIQUESE y CUMPLASE**

La Juez.

**MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS.**

Firmado Por:

**Maria Eugenia Fajardo Casallas**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 027 Escritural**

**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: **a16704dcd62ac3f8e83f0f77f058d7a7fd452376b04ee466b6cd25b87f13b7f0**

Documento generado en 15/12/2022 10:29:29 AM

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