



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Radicado:	05001 40 03 013 2021 00070 00
Procedimiento:	Acción de tutela
Accionante:	Luz Marina Gómez Duque
Accionado:	Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz
Tema:	Del derecho de petición
Sentencia	General: 033 Especial: 033
Decisión:	Concede amparo Constitucional

Se procede a resolver la acción de tutela del trámite de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Manifestó la señora Luz Marina Gómez Duque que la sociedad Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz, le administra un inmueble de su propiedad, ubicado en la calle 35 B no. 86-68 apartamento 401, parqueadero número 4 del Edificio Alcalá de esta ciudad de Medellín; por dicha razón y en vista de la comunicación del 8 de octubre de 2020, mediante la cual se le manifiesta la terminación unilateral del contrato de arrendamiento con el arrendatario del inmueble, el día 19 de noviembre de 2020, les presentó derecho de petición a fin de que le dieran respuesta a lo siguiente:

- a) Se le diera a conocer todo el procedimiento realizado con el arrendatario del inmueble para la terminación del contrato de arrendamiento.
- b) Informes de las visitas al inmueble y el trámite ante las inspecciones dando a conocer el estado del inmueble y la imposibilidad de ocuparlo.
- c) Conocer las evidencias fotográficas que soportan las inundaciones.

- d) Comunicaciones anteriores al 8 de octubre de 2020 y la evidencia que no hubo reparación por parte de la propietaria.
- e) Se haga entrega de las llaves del apartamento; además que se efectúe el pago de los cánones de arrendamiento hasta el cumplimiento total del contrato.

Igualmente, manifiesta que se le entregue el apartamento en las mismas condiciones en que fue entregado según el inventario.

Refirió que a la fecha de presentación de la tutela, la accionada no ha dado ninguna respuesta y no ha hecho entrega del inmueble por lo que petitiona se tutele su derecho fundamental de petición y se le ordene a la agencia de Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz se pronuncie al respecto.

1.2. La acción de tutela fue admitida el 27 de enero de 2021 y notificada debidamente por correo electrónico, a la entidad accionada para que se pronunciara respecto de lo alegado por la parte demandante.

1.3. Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz dio respuesta a la acción de tutela por intermedio de su representante legal señor John Jairo Restrepo Jiménez, quien indicó que a la señora Luz Marina Gómez Duque no se le ha vulnerado ningún derecho fundamental, toda vez que siempre se ha atendido a sus peticiones y que por este medio se le reitera lo que se le ha informado de manera verbal.

Con respecto a la entrega del inmueble se hace saber que es la accionante la que no lo ha querido recibir ya que desde el 31 de octubre de 2020 se le ha llamado para oficializarle la entrega y hasta el momento no se ha podido con dicha entrega, refirió que la agencia cumplió pagándole los cánones de arrendamiento hasta el momento en que fue ocupado el inmueble, tal como lo establece el contrato de administración y el incumplimiento se dio por parte de la accionante, ya que al informarle el 23 de septiembre de 2020- según acta que se anexa, sobre los problemas de humedad que presenta el inmueble y los cuales a la fecha aún persisten, según visita del área de reparaciones de la agencia, se dio por terminado el contrato con el inquilino,

quien manifestó que la propietaria visitó el inmueble en dos ocasiones y no hizo nada al respecto.

Refirió que la respuesta al derecho de petición le fue remitida a la accionante el día 29 de enero de 2021 al correo que fue autorizado por ella.

1.4. Conforme la respuesta a la acción de tutela por parte de la agencia de Arrendamientos Promobienes propiedad Raíz el Despacho, según constancia secretarial que antecede, procedió a comunicarse con la señora Luz Marina Gómez Duque, accionante, a fin de constatar si había recibido de manera completa la respuesta al derecho de petición por parte de la accionada y esta manifestó, haber recibido la respuesta a través de su correo electrónico el día 29 de enero de 2021, pero que la respuesta no fue completa, toda vez que no se le dio respuesta al numeral c) que hace relación a las evidencias fotográficas de las humedades y al numeral d) esto es a las comunicaciones anteriores al 8 de octubre de 2020, ni se aportaron las evidencias que las reparaciones no se hubieran hecho por parte de la propietaria; además se indica que se aporta acta de visitas del área de reparaciones de la agencia de fecha 23 de septiembre de 2020 y esta no se allegó y las fotografías mediante las cuales se quiere evidenciar las húmedas, estas no son claras, por lo que solicita se le remitan los documentos enunciados.

Finalmente, manifiesta que la agencia ya le hizo entrega del inmueble y le cancelaron los cánones de arrendamiento hasta el momento que fue ocupado por el arrendatario.

II. COMPETENCIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia y el Decreto 2591 de 1991, artículo 32, es competente este Despacho para conocer y decidir respecto de la solicitud de tutela impetrada.

III. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a esta Dependencia determinar si la accionada, está vulnerando los derechos fundamentales alegados por la afectada, al no dar respuesta de fondo a la petición presentada el día 19 de noviembre de 2020, mediante el cual solicita información sobre la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble de su propiedad y que es administrado por la agencia Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. DE LA ACCIÓN DE TUTELA. La acción de tutela de linaje constitucional, está instituida única y exclusivamente para la protección de los Derechos Constitucionales Fundamentales de todas las personas del Estado cuando éstos resulten vulnerados por la acción u omisión de una autoridad que los desconozca.

4.2. DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA (ACTIVA – PASIVA) EN LA ACCIÓN DE TUTELA. De conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política “*Toda Persona*” puede recurrir a la 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*”.

Conforme lo anterior, la acción de tutela puede ser ejercida por toda persona que considere que le están vulnerando sus derechos constitucionales fundamentales sea nacional o extranjera, natural o jurídica, ciudadano o no, que se halle en el territorio colombiano o se encuentre por fuera y la autoridad o particular que vulneró los derechos fundamentales se encuentre en Colombia. Así pues, puede ser ejercida directamente o por quien actúe a su nombre, bien sea por medio de (i) un representante legal en el caso de los menores de edad, las personas jurídicas, los incapaces absolutos y los interdictos; (ii) mediante apoderado judicial; y (iii) por agencia oficiosa. En estos tres últimos casos se debe probar la legitimación en la causa por activa.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, se evidencia que la señora **Luz Marina Gómez Duque** actúa en causa propia, por lo que se encuentra legitimada en **activa** para presentar la presente acción de tutela.

Se tiene además la legitimación en la causa por **pasiva** de la accionada, toda vez que es la entidad a la cual se le endilga la “presunta” vulneración de los derechos fundamentales esgrimidos por la accionante.

4.3 SOBRE EL DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICIÓN FRENTE A PARTICULARES. La sentencia T 103 de 2019, explicó:

*“El artículo 23 de la Constitución Política de 1991 consagra el derecho de petición, como una garantía que permite “presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución”. Esta Corte se ha referido en múltiples ocasiones al carácter fundamental del derecho de petición, y a su aplicación inmediata, de igual forma, ha señalado que **su núcleo esencial se concreta en la obtención de una respuesta pronta y oportuna de lo solicitado, que además debe ser clara, de fondo y estar debidamente notificada, sin que ello implique necesariamente una contestación accediendo a la petición.** En este orden de ideas, cualquier trasgresión a estos parámetros, esto es, si no se obtiene una respuesta oportuna, clara de fondo, congruente o si ésta no es puesta en conocimiento del peticionario, existe una vulneración del referido derecho fundamental.*

El artículo 23 Superior, dispone también que el Legislador puede reglamentar el ejercicio del derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. Inicialmente, existía un vacío en la regulación de esta materia, por lo tanto, la Corte Constitucional desarrolló las reglas que serían aplicables a partir de lo dispuesto en los artículos 2, 20, 23 y 86 de la Constitución.

No obstante, con la expedición de la Ley Estatutaria 1755 de 2015 “Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, quedó regulado el ejercicio del derecho de petición frente a

particulares en sus artículos 32 y 33, que en gran medida, recogieron las reglas que habían sido creadas por la Corte en su jurisprudencia. Veamos:

“Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.

Salvo norma legal especial, el trámite y resolución de estas peticiones estarán sometidos a los principios y reglas establecidos en el Capítulo I de este título.

Las organizaciones privadas solo podrán invocar la reserva de la información solicitada en los casos expresamente establecidos en la Constitución Política y la ley.

Las peticiones ante las empresas o personas que administran archivos y bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial, de servicios y las provenientes de terceros países se regirán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del Hábeas Data.

Parágrafo 1°. Este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario.

Parágrafo 2°. Los personeros municipales y distritales y la Defensoría del Pueblo prestarán asistencia eficaz e inmediata a toda persona que la solicite, para garantizarle el ejercicio del derecho constitucional de petición que hubiere ejercido o desee ejercer ante organizaciones o instituciones privadas.

Parágrafo 3°. Ninguna entidad privada podrá negarse a la recepción y radicación de solicitudes y peticiones respetuosas, so pena de incurrir en sanciones y/o multas por parte de las autoridades competentes.

(...)

Así pues, la Ley 1755 de 2015 establece que las peticiones ante particulares se rigen por las mismas reglas generales de aquellas dirigidas a las autoridades, consagradas en el Capítulo I de la citada norma, que entre otros, señala que la petición puede ser presentada verbalmente, por escrito o por cualquier medio idóneo, y que el particular debe respetar los términos de respuesta según lo dispuesto en el artículo 14 de la misma. También cabe mencionar que la Ley divide en tres grupos las hipótesis de ejercicio de este derecho frente a particulares:

(i) El artículo 32 se refiere a la posibilidad que tiene toda persona de ejercer el derecho de petición con el fin de obtener la garantía de sus derechos fundamentales. Este supuesto incluye el ejercicio del derecho frente a cualquier tipo de organización privada, incluso si no es prestadora de un servicio público, ni tenga funciones similares; siempre que resulte necesario para asegurar el disfrute de otros derechos fundamentales.

(ii) El mismo artículo 32 contempla un segundo evento, relacionado con las peticiones presentadas ante otra persona natural, que serán procedentes siempre que el solicitante se encuentre en situación de indefensión o subordinación con respecto a aquella, o cuando la persona natural tenga una posición o función dominante ante el peticionario; siempre que el ejercicio del derecho de petición persiga el objetivo de materializar los derechos fundamentales del solicitante.

(iii) El artículo 33 regula lo pertinente a las peticiones formuladas por usuarios ante empresas u organizaciones privadas. Así, señala que es procedente frente a cajas de compensación familiar, instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral, entidades que conforman el Sistema Financiero y Bursátil, así como empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios. En este segundo supuesto, la Ley añade que aplica también lo dispuesto en su Capítulo II, que se ocupa de las reglas especiales del derecho de petición ante autoridades, en particular sobre la reserva de información y documentos.

En suma, con la entrada en vigencia de la Ley 1755 de 2015, es posible presentar derecho de petición ante particulares siempre que estos (i) presten servicios públicos o cuando estén encargados de ejercer funciones públicas; (ii) se trate de organizaciones privadas con o sin personería jurídica si lo que se busca es garantizar otros derechos fundamentales -diferentes al derecho de petición- y (iii) sin importar si se trata de una persona natural o jurídica, cuando exista subordinación, indefensión o posición dominante.

4.4. CASO CONCRETO. En el asunto específico se aprecia que la accionante señaló como hecho vulnerador de su derecho fundamental, la ausencia de un pronunciamiento de fondo y de manera completa, respecto a la solicitud radicada el 19 de noviembre de 2020 por parte de la agencia de Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz.

Por su parte, la accionada a través del representante legal, John Jairo Restrepo manifestó que a la accionante se le dio respuesta al derecho de petición y remitido al correo electrónico autorizado por la actora.

Para el caso, la entidad accionada, aportó prueba de haberse dado respuesta al derecho de petición, conforme a ello el Despacho, según constancia secretarial que antecede, estableció comunicación telefónica con la actora señora Luz Marina Gómez y está confirmó que efectivamente la agencia de Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz le había dado respuesta a su petición, pero que la misma se encontraba incompleta toda vez que no se le dio respuesta a los numerales c) y d) de la solicitud, además se enuncia acta de visitas al inmueble de su propiedad el 23 de septiembre de 2020 la cual no se aportó y tampoco se allegaron en debida forma las evidencias fotográficas de las humedades en el inmueble.

Manifestó igualmente que respecto a la entrega del inmueble la agencia ya le hizo entrega del mismo y le canceló los cánones de arrendamientos hasta el momento en que fue ocupado por el arrendatario, 31 de octubre de 2020.

Para emitir pronunciamiento frente al caso concreto y con relación al derecho de petición, es preciso advertir que en reiterada jurisprudencia la

Corte Constitucional ha manifestado que el núcleo esencial del mismo reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión solicitada. En ese sentido, la vulneración del derecho de petición se presenta por la negativa de un agente a emitir respuesta de fondo, clara, oportuna y en un tiempo razonable, y por no comunicar la respectiva decisión al petente.

Así las cosas, conforme la Jurisprudencia constitucional, la respuesta debe ser **clara, concreta, precisa, de fondo y congruente con lo solicitado**, además, puesta en conocimiento al peticionario **directamente**, pues la omisión de tal diligencia constituye una vulneración al derecho fundamental de petición por parte de la accionada, toda vez que si lo decidido no se da a conocer al interesado continúa latente la insatisfacción de tal garantía fundamental.

Ahora si bien, en el presente asunto, se aprecia que la accionante señaló como hecho vulnerador de su derecho fundamental de petición, la falta de respuesta de fondo a su escrito fechado el 19 de noviembre de 2020, en ese sentido y luego de un análisis de la contestación de la pasiva, el Despacho advierte que la entidad accionada a través del representante legal señor John Jairo Restrepo, dio respuesta a la petición pero de manera incompleta, al quedar pendiente por resolver lo solicitado en los numerales c) y d) de la petición, esto es, las evidencias fotográficas de las humedades, que si bien es cierto aparecen unas fotografías en el escrito de contestación, estas no son claras y no se puede evidenciar las humedades indicadas, de otra parte no se aportaron las comunicaciones anteriores al 8 de octubre de 2020, ni se allegaron las evidencias que den cuenta que la propietaria no hizo las reparaciones que se anuncian en el acta de visitas del 23 de septiembre de 2020, no se aportó dicha acta, es de advertir que se allegó un acta, pero no se puede leer con claridad si es del 13 de septiembre o del 23 de septiembre de 2020.

Significa lo anterior que aún continúa la vulneración al derecho de petición en la forma solicitada por la actora, pues no se resuelve de manera completa y de fondo; en consecuencia, el amparo constitucional solicitado será de recibo y se ordenará a la agencia de Arrendamiento Promobienes Propiedad Raíz representada legalmente por el señor John Jairo Restrepo, que en el

término de cuarenta y ocho (48) horas, contadas a partir de la notificación del presente fallo de tutela, si aún no lo hubiere hecho, proceda a emitir un pronunciamiento que resuelva de manera completa, congruente y eficaz la solicitud presentada el 19 de noviembre de 2020, así como hacer entrega de las fotografías que evidencien las humedades, las comunicaciones antes del 8 de octubre de 2020 y la copia del acta del 23 de septiembre de 2020, igualmente notificar la respuesta en la dirección indicada en la solicitud; esto es, lumago26@yahoo.es teléfono 3117922748, cra. 86 A no. 34-92, en los términos indicados por la Ley 1755 de 2015 y la jurisprudencia constitucional.

Es importante hacer hincapié en las facultades constitucionales otorgadas al Juez en sede de tutela, pues la finalidad es evitar que perpetúen las vulneraciones a los derechos fundamentales de los ciudadanos, convirtiéndose en un guardián de esas garantías constitucionales otorgadas por la carta magna en el marco del estado social de derecho.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la suscrita **Juez Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Constitución Política,

RESUELVE:

Primero. Conceder el amparo constitucional al derecho fundamental de petición de la señora **Luz Marina Gómez Duque** frente a **Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz**, por las razones expuestas en precedencia.

Segundo. Ordenar a **Arrendamientos Promobienes Propiedad Raíz** representada legalmente por el señor John Jairo Restrepo, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas, contadas a partir de la notificación del presente fallo de tutela, si aún no lo hubiere hecho, proceda a emitir un pronunciamiento que resuelva de manera completa, congruente y eficaz la solicitud presentada el 19 de noviembre de 2020, así como hacer entrega de la fotografías que evidencien las humedades al inmueble, las

comunicaciones anteriores al 8 de octubre de 2020 y la copia del acta del 23 de septiembre de 2020, respecto a la visita realizada por la agencia al inmueble de propiedad de la accionante, igualmente notificar la respuesta en la dirección indicada la solicitud; esto es, lumago26@yahoo.es teléfono 3117922748, cra. 86 A no. 34-92, en los términos indicados por la Ley 1755 de 2015 y la jurisprudencia constitucional.

Tercero. Si la presente providencia no es impugnada dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, remítase inmediatamente el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAULA ANDREA SIERRA CARO
JUEZ

1

Firmado Por:

PAULA ANDREA SIERRA CARO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

9f4c626906547bbc9534e062977d25b8fb36127895f7d68be6ebec7c05abd09e

Documento generado en 08/02/2021 01:05:39 PM

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