



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**SIGCMA**

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
**JUZGADO SEXTO PENAL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA CON FUNCIONES  
DE CONTROL DE GARANTIAS**

ACCION DE TUTELA 08001-40-88-0006-2020-00032-00  
ACCIONANTE: JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS  
Cédula de Ciudadanía No. 66.102.916  
Residencia Avenida 4 Oeste # 5 – 310 Torres de Monteverde, Barrio Normandía en Cali (Valle)  
Correo electrónico: [julianecheverri99@hotmail.com](mailto:julianecheverri99@hotmail.com)

APODERADO : LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO  
Cédula de Ciudadanía No 1.140.841.052 de Barranquilla.  
T.P. No. 321835 del C.S.J.  
Residencia Calle 41 No.17 C – 185, Int 12, Apto 301 Barranquilla Correo electrónico:  
[leonardo05261@gmail.com](mailto:leonardo05261@gmail.com)

ACCIONADO: NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA  
Calle 80B No. 41D - 09 Barranquilla  
Correo electrónico: [n.inmobiliario@yahoo.es](mailto:n.inmobiliario@yahoo.es) y [niocontable](mailto:niocontable)

JUZGADO SEXTO PENAL MUNICIPAL CONFUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS. Barranquilla, ocho (8) de julio de dos mil veinte (2020)

#### ASUNTO A DECIDIR

Procede el despacho, a resolver la acción de tutela, promovida por el DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO, actuando en calidad de apoderado judicial del señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS contra la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA, por considerar que le están vulnerando a su poderdante el derecho fundamental de petición, consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional.

#### HECHOS

El DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO manifiesta en el escrito de tutela que el 21 de mayo de 2020, presentó derecho de petición a la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA, con fundamento en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, con el objeto de obtener lo siguiente:

1. Copia del Contrato de Mandato No 347 suscrito entre el señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS y la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA, el 29 de agosto de 2018 para la administración del inmueble ubicado en la calle 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), Matricula Inmobiliaria No. 040-537322 e igualmente copia integra de todos los anexos del contrato de mandato.

2. Copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA en calidad de mandatarios del señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS y arrendadores del inmueble ubicado en la calle 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico).

3. Copia del acta de entrega o su equivalente suscrita al momento de la entrega realizada por la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA y la arrendataria del inmueble nombrado.
4. Copia de la póliza de seguro tomada por la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA para garantizar el pago de los cánones del inmueble aludido.
5. Informe detallado de la gestión de la administración del inmueble ubicado en la calle 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 en el municipio de Puerto Colombia (Atlántico).
6. Informe de los motivos por los cuales el señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS no ha recibido de la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA los cánones de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2020 del inmueble referido.
7. Informe de los motivos por los cuales no han hecho efectiva la póliza de seguro tomada para garantizar el pago de los cánones del inmueble antedicho.
8. Informe de los motivos por los cuales no se dio la terminación del contrato de arriendo de vivienda urbana a la arrendataria del inmueble predicho, desde el mes de febrero cuando empezó a incumplir el contrato.
9. Informar los motivos por los cuales no se aplicó el reajuste del canon sobre el inmueble indicado, una vez cumplido el primer año de vigencia del contrato de arriendo.
10. Copia de la autorización otorgada por la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA para no dar aplicación al reajuste del canon sobre el inmueble mencionado, en caso de que así hubiere ocurrido.
11. Informar si al momento de celebrar el contrato de arriendo de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la calle 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), se hizo entrega también de: (i) el garaje No 83 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537498, (ii) el garaje No 84 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537499 y (iii) depósito No 44 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537473.
12. Informar con que autorización se hizo entrega, en caso de haber dado en arriendo, los inmuebles: (i) Garaje No 83 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537498, (ii) Garaje No 84 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537499 y (iii) el Depósito No 44 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537473.
13. Indicar de manera clara y expresa la fecha en que será cancelada la totalidad de la deuda por los cánones de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2020 sobre el inmueble antedicho.
14. Informe del estado de cuenta actual por concepto de cuotas de administración del inmueble susodicho, con expedición de copia de los recibos de pago.
15. Informe del estado de cuenta actual por concepto de servicios públicos domiciliarios del inmueble citado.
16. Informe cronológico y con soportes, las actividades desplegadas por la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA para la recuperación del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN

TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), teniendo en cuenta que les solicitó dar por terminado el contrato de arriendo por el incumplimiento de la arrendataria desde antes de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica por parte del Gobierno Nacional a causa del COVID-19.

17. Solicita se adelanten las gestiones necesarias para la entrega del inmueble mencionado de manera conciliatoria.

18. Requiere proponer a la arrendataria del inmueble en mención, fórmulas de arreglo que garanticen el recaudo de los cánones adeudados, incluyendo acuerdos de pago donde se obtenga como mínimo un anticipo del 50% del total de la deuda.

Advierte el apoderado que el 11 de junio de 2020 se cumplió el término legal establecido para que la accionada comunicara la respuesta y a la fecha no le han contestado, razón por la cual solicita la protección del derecho fundamental tutelar el derecho fundamental de petición y en consecuencia se ordene a la accionada dar respuesta a la solicitud adiada 21 de mayo de 2020.

Aporta como prueba el derecho de petición radicado ante la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA.

#### COMPETENCIA

Este despacho es competente para fallar la presente acción de tutela, por disposición expresa del artículo 37 del Decreto 2591 de 1.991, porque la vulneración del derecho se produjo en su jurisdicción.

En auto fechado 1º de julio de 2020, el Despacho admite la acción de tutela promovida por el DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO, actuando en calidad de apoderado judicial del señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS contra la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA., ordenando correrle traslado de la demanda y anexos con el fin de que ejerciera el derecho de defensa, contradicción y presentaran las pruebas que pretendieran hacer valer.

#### INFORME DE LA SOCIEDAD NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO & CIA. LTDA,

El 3 de julio de 2010 a las 12:54 p.m., se recibió por correo electrónico institucional, el informe de la accionada suscrita por el señor JESÚS DAVID OLANO TRIANA en calidad de Representante Legal de la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO & CIA. LTDA., pidiendo excusas al no responder oportunamente el derecho de petición, porque debido al aislamiento obligatorio, el personal administrativo no evidenció la solicitud enviada el día 21 de mayo de 2020, siendo que siempre la intención de la sociedad es resolver las inquietudes y necesidades de los clientes.

Manifiesta que conedores de la Constitución Nacional, adjuntan la respuesta suministrada por la inmobiliaria a la SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO a consecuencia de la queja interpuesta por el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY V.

Igualmente, anexa copia del contrato de mandato No. 347, suscrito entre la inmobiliaria y el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY VANEGAS, para la administración del apartamento 1701, del Edificio Mediterranean Tower, ubicado en la Calle 135 No. 53 – 54, barrio Villa Campestre de Puerto Colombia –

Atlántico. No existiendo anexos del contrato suscrito con el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY VANEGAS.

Anexa copia del contrato de arriendo residencial número 0437, que firmó NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO & CIA. LTDA. y la señora KARYNA PATRICIA DE LA HOZ SIADO, contrato que inició el día 29 de agosto de 2018. Y no realizaron carta y/o acta de entrega. Solo se soportó la entrega del inmueble a la firma del contrato de arriendo con la inquilina y su deudora solidaria.

El inmueble lo arrendaron sin póliza de seguro de arriendo, como se estipula en el contrato de mandato firmado con el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY. En ninguna parte del contrato de administración se manifiesta que se arrendara con esta póliza.

Considera la accionada que han trabajado acorde a lo establecido en el contrato de administración cumpliendo cada una cláusulas del mandato.

En la cláusula tercera, inciso B. del contrato de administración y/o mandato suscrito entre la inmobiliaria y el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY V. se estipula que las garantías del contrato por parte de la inmobiliaria corresponden a los primeros 12 meses del contrato. Lo que quiere decir que la inmobiliaria cumplió cabalmente su obligación hasta el 29 de agosto de 2019 su responsabilidad de garantizar por cuenta nuestra los cánones de arrendamiento. Sin embargo, siguió respondiendo por los cánones de arriendo hasta el 29 de enero de 2020.

Afirma la accionada no haber suscrito póliza de seguro de arrendamiento, por lo que no pueden hacer efectiva ninguna clase de póliza, lo cual ha sido de conocimiento del propietario del inmueble: NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO & CIA. LTDA., ha establecido los mecanismos para persuadir a los inquilinos al pago de los cánones de arrendamiento durante el periodo de la emergencia social, pero entendemos que muchas personas están pasando por dificultades económicas y financieras y por ende se han atrasado en su pago, aun así, sabemos que esta es una responsabilidad que deben cumplir y por ello seguimos haciendo los cobros y acordando la forma en la que cancelaran los cánones de arriendo de los meses que cubija el decreto 579 del 15 de abril de 2020, pero no podemos en virtud de la misma norma solicitar el desalojo de la inquilina a corte de 30 de mayo de 2020, el cual ha exigido el señor JULIÁN ECHEVERRY V., en reiteradas ocasiones, toda vez que de hacerlo, estaríamos incurriendo en violación a la ley, es decir, jurídicamente nos encontramos imposibilitados para solicitar ante los organismos judiciales y/o administrativos la expulsión de la inquilina.

En común acuerdo con el propietario, por medio de llamadas telefónicas, acordaron el no incremento del canon de arrendamiento al año de contrato, porque se planteó por parte del propietario la venta del inmueble y en atención a la colaboración de la inquilina para mostrar el inmueble se le dio el beneficio de no incrementar el canon.

La autorización fue recibida vía telefónica entre el gerente de la inmobiliaria y el propietario del inmueble. De hecho, como constancia de dicho acuerdo verbal. No existe petición de reajuste por parte del propietario en el año 2019. El incremento lo pide una vez la inquilina no sigue cancelando el canon de arriendo desde diciembre de 2019.

En el momento de la celebración del contrato de arriendo entre NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA. LTDA. y la señora ARRENDATARIA se realizó la entrega del inmueble y todos los beneficios obtenidos del edificio MEDITERRANEAN TOWER. Cuando un inmueble se arrienda, se hace con los

depósitos, garajes, etc. Si no hubiese sido de esa manera, porque el señor propietario no colocó oposición o quejas formales al respecto en la inmobiliaria.

La autorización se encuentra tácita en la entrega formal que realizó el propietario del inmueble a la inmobiliaria a la hora de dar en administración el inmueble.

Asevera la demandada que están realizando acuerdos de pago y conciliaciones con el arrendatario del inmueble, quien manifiesta que pasado el aislamiento obligatorio impuesto por el gobierno; se colocará a la orden del día con los cánones de arrendamiento, argumento conocido por el apoderado del propietario doctor LEONARDO TORRES, quien se ha comunicado con la arrendataria y esta le expresa los mismos argumentos expuestos a la inmobiliaria.

La cuota de administración del edificio es asumida única y exclusivamente por el señor propietario del inmueble. Desde inicios del contrato se le consigna junto con el canon de arriendo la cuota de administración al propietario, para que este efectúe la cancelación directamente. Sin embargo, cabe resaltar que el señor propietario ha incumplido recurrentemente con esta responsabilidad. Ya que como presentamos en los estados de cuentas de la administración del edificio que anexamos, el propietario mantiene deudas de administración por diferentes circunstancias. Deudas que afectaban el uso y goce de las áreas comunes del edificio a la arrendataria, cuando esta se encontraba al día en los cánones de arrendamiento. Resaltando en este punto; que si el propietario manifiesta un incumplimiento por parte de la inquilina. También es cierto que existió un primer incumplimiento por parte del propietario al no estar al día mes a mes en las cuotas o expensas comunes del edificio cuando la inquilina cancelaba puntualmente.

Que estarán gestionando la copia de los servicios públicos domiciliarios de los últimos 3 meses, para verificar que se encuentren a la orden del día.

Anotan que una vez termine el aislamiento obligatorio, y después de agotar los recursos de conciliación con la arrendataria del inmueble, retomaran los cobros pre jurídicos y jurídicos para con la inquilina. Y luego procederán a iniciar la restitución del inmueble con todos los parámetros legales. La inquilina actualmente está adeudando lo equivalente a 7 meses de arriendo. Al señor propietario se le adeudan lo equivalente a 5 meses de arriendo, lo cual quiere decir que la inmobiliaria ha respondido con recursos propios lo equivalente a 2 meses de arriendo.

Asegura, que siempre han tenido el compromiso para con el señor propietario. Y lo único que ha impedido esta responsabilidad, es la coyuntura económica y social en la que vivimos. Y están adelantando las gestiones para la desocupación del inmueble y en su defecto la cancelación total de los dineros adeudados en materia de arriendo por parte de la inquilina y/o arrendataria del inmueble.

Tendremos en cuenta su propuesta de negociación con la arrendataria. Y de inmediato le pondremos en conocimiento sobre su respuesta y todo lo conciliado y acordado con el abogado y asesor jurídico de la sociedad.

Aporta como pruebas el contrato de mandato, contrato de arriendo, respuesta a la queja en la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público SCUEP, remesa o estado de cuenta y estado de cuenta de administración del edificio (mora el propietario, cuando la inquilina ha estado al día en sus arriendos).

MEMORIAL DEL DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO RATIFICANDO LOS HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE TUTELA Y ALCANCE DE LA RESPUESTA ENVIADA POR LA ENTIDAD ACCIONADA

En fecha 6 de julio de 2020 a las 11:16 a.m. se recibió en el correo electrónico institucional memorial del DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO, en calidad de apoderado judicial del señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS para ratificar los hechos y pretensiones de la demanda de tutela y dar alcance a la respuesta enviada por la accionada, afirmando que resulta incompleta y evasiva continuando con la violación del derecho fundamental de petición.

Destacando el apoderado los puntos sobre los cuales versa la insuficiencia de la respuesta enviada por la accionada, los cuales son:

“6. Solicito copia de la póliza de seguro tomada por ustedes para garantizar el pago de los cánones del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322”

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

“Se arrendó el inmueble sin póliza de seguro de arriendo, como se estipula en el contrato de mandato firmado con el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY. En ninguna parte del contrato de administración se manifiesta que se arrendara con esta póliza.”

Esta respuesta resulta incongruente con lo manifestado anteriormente por la accionada a mi poderdante, pues en repetidas ocasiones le ha manifestado que no puede hacer uso de la póliza de seguro por motivo de la emergencia ocasionada por el COVID-19. Siendo esta la razón que motivó la petición inicialmente.

Teniendo en cuenta lo anterior, la accionada debió manifestar de manera clara si lo que tiene es una póliza colectiva, un contrato de fianza colectiva o dejar claro a que se refiere cuando manifiesta que no puede hacer uso de la póliza de seguro.

“7. Solicito informe detallado de la gestión de la administración del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322.

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

No sabemos a qué clase de gestión se refiere. Le pedimos que sea más explícita su petición.

Consideramos que hemos trabajado acorde a lo establecido en el contrato de administración cumpliendo cada una de las cláusulas del mandato.

Resulta evidente la evasiva por parte de la accionada en dar una respuesta de fondo a esta petición, la cual resulta lo suficientemente clara. Solicito a su despacho ordenar a la accionada brindar un informe detallado de la gestión de la administración del inmueble de mi poderdante.

“8. Solicito se me informen los motivos por los cuales mi poderdante no ha recibido de ustedes el valor correspondiente a los cánones de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2020 correspondientes al inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322.”

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

En la cláusula tercera, inciso B. del contrato de administración y/o mandato suscrito entre la inmobiliaria y el señor JULIAN FERNANDO ECHEVERRY V. se estipula que las garantías del contrato por parte de la inmobiliaria corresponden a los primeros 12 meses del contrato. Lo que quiere decir que la inmobiliaria cumplió cabalmente su obligación hasta el 29 de agosto de 2019 su responsabilidad de garantizar por cuenta nuestra los cánones de arrendamiento. Sin embargo, siguió respondiendo por los cánones de arriendo hasta el 29 de enero de 2020.

Evidentemente, la respuesta dada por la inmobiliaria no es congruente con la petición realizada. Por lo tanto, solicito a su despacho ordenar a la accionada dar una respuesta congruente y de fondo a la petición elevada.

“10. Solicito se me informen los motivos por los cuales no le fue dado por terminado el Contrato de Arriendo de Vivienda Urbana a la arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322 desde el mes de febrero cuando empezó a incumplir el contrato.”

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO & CIA. LTDA., ha establecido los mecanismos para persuadir a los inquilinos al pago de los cánones de arrendamiento durante el periodo de la emergencia social, pero entendemos que muchas personas están pasando por dificultades económicas y financieras y por ende se han atrasado en su pago, aun así, sabemos que esta es una responsabilidad que deben cumplir y por ello seguimos haciendo los cobros y acordando la forma en la que cancelaran los cánones de arriendo de los meses que cobija el decreto 579 del 15 de abril de 2020, pero no podemos en virtud de la misma norma solicitar el desalojo de la inquilina a corte de 30 de mayo de 2020, el cual ha exigido el señor JULIÁN ECHEVERRY V., en reiteradas ocasiones, toda vez que de hacerlo, estaríamos incurriendo en violación a la ley, es decir, jurídicamente nos encontramos imposibilitados para solicitar ante los organismos judiciales y/o administrativos la expulsión de la inquilina;

Al igual que en la respuesta al punto 8, lo manifestado por la accionada no resulta congruente con la petición realizada. Lo que necesita saber mi poderdante es la razón por la cual, la inmobiliaria no dio por terminado el contrato de arriendo por causa del incumplimiento de la arrendataria antes de la expedición del Decreto 579 de 2020 aun cuando le fue solicitado en ese momento por el propietario del inmueble.

13. Solicito se me informe si al momento de celebrar el Contrato de Arriendo de Vivienda Urbana sobre el inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322, se hizo entrega también de: (i) el garaje No 83 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537498, (ii) el garaje No 84 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537499 y (iii) depósito No 44 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537473.

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

“En el momento de la celebración del contrato de arriendo entre NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA. LTDA. y la señora ARRENDATARIA. Se realizó la entrega del inmueble y todos los beneficios obtenidos del edificio MEDITERRANEAN TOWER. Cuando un inmueble se arrienda se arrienda con los depósitos, garajes, etc. Si no hubiese sido de esa manera, porque el señor propietario no coloco oposición o quejas formales al respecto en la inmobiliaria. Preguntamos.”

La respuesta dada por la accionada resulta insuficiente, pues no aclara de manera precisa si al momento de celebrar el Contrato de Arriendo de Vivienda Urbana sobre el inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322, se hizo entrega también de: (i) el garaje No 83 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537498, (ii) el garaje No 84 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537499 y (iii) depósito No 44 con Matricula Inmobiliaria No. 040-537473.

Resulta oportuno aclarar que cada uno de los inmuebles son independientes uno de otros, por lo que al momento de haber hecho entrega del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322, no se hizo entrega de los otros tres inmuebles por los cuales se pide la aclaración.

17. Solicito se me informe el estado de cuenta actual por concepto de servicios públicos domiciliarios del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322.

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

“Estaremos gestionando la copia de los servicios públicos domiciliarios de los últimos 3 meses. Para verificar que se encuentren a la orden del día.”

Es evidente la insuficiencia en la respuesta, pues a pesar de la aceptada demora en la respuesta, no se le indica de manera clara el estado de cuenta de los servicios públicos ni el momento en que se le dará dicha información.

18. Solicito se me informe cronológicamente y con soportes, las actividades desplegadas por ustedes para la recuperación del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322, teniendo en cuenta que les solicité dar por terminado el contrato de arriendo por el incumplimiento de la arrendataria desde antes de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica por parte del Gobierno Nacional a causa del COVID-19.

A esta petición, la accionada dio la siguiente respuesta:

“Una vez termine el aislamiento obligatorio, y después de agotar los recursos de conciliación con la arrendataria del inmueble. Retomaremos los cobros prejudicados y jurídicos para con la inquilina. Y luego procederemos a iniciar la restitución del inmueble con todos los parámetros legales. La inquilina actualmente está adeudando lo equivalente a 7 meses de arriendo. Al señor propietario se le adeudan lo equivalente a 5 meses de arriendo. Lo que quiere decir que la inmobiliaria ha respondido con recursos propios lo equivalente a 2 meses de arriendo. Queremos dejar constancia que siempre este ha sido nuestro compromiso para con el señor propietario. Lo único que ha impedido esta responsabilidad, es la coyuntura económica y social en la que vivimos.”

Nuevamente, la respuesta de la accionada resulta incongruente con la petición elevada, pues lo que se le pide es el informe cronológico y con soportes de las actividades desplegadas por la accionada para la recuperación del inmueble ubicado en la CALLE 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040-537322, teniendo en cuenta que le fue solicitado dar por terminado el contrato de arriendo por el incumplimiento de la arrendataria desde antes de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica por parte del Gobierno Nacional a causa del COVID-19.

El Dr. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO solicita que la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA de una respuesta de lo que ha hecho (si ha hecho algo) o informar que no ha hecho nada. No de lo que piensa hacer en el futuro sino de lo que está consolidado a la fecha de presentación de la petición.

Por tanto, depreca al Despacho tutelar el derecho fundamental de petición de su poderdante, ordenándole a la accionada a dar una respuesta completa, suficiente y congruente a lo solicitado en el derecho de petición del 21 de mayo de 2020.

#### CONSIDERACIONES

Establece el Art. 86 de la Constitución Política que la tutela es un instrumento jurídico de protección general a disposición de toda persona contra la violación o amenaza de sus derechos fundamentales, mediante las acciones u omisiones de cualquier autoridad. Dicha medida no está condicionada más que a la naturaleza del derecho cuyo amparo se persigue y a la posibilidad que el afectado no

disponga de otro medio de defensa judicial, a menos que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

En torno al derecho de petición es pertinente destacar los parámetros que la Corte Constitucional ha establecido respecto de su ejercicio y alcance, los cuales han sido objeto de estudio en diversas sentencias, entre las cuales está la T-077-2018

### **Derecho fundamental de petición. Reiteración de jurisprudencia**

El artículo 23 de la Constitución Política consagra el derecho que tienen todas las personas a presentar peticiones respetuosas por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. En desarrollo del Texto Superior, la Ley 1755 de 2015[2] reguló todo lo concerniente al derecho fundamental de petición, en los términos señalados en el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo[3].

En reiterada jurisprudencia la Corte Constitucional se ha referido al derecho de petición, precisando que el contenido esencial de este derecho comprende: (i) la posibilidad efectiva de elevar, en términos respetuosos, solicitudes ante las autoridades, sin que éstas se nieguen a recibirlas o se abstengan de tramitarlas; (ii) la respuesta oportuna, esto es, dentro de los términos establecidos en el ordenamiento jurídico, con independencia de que su sentido sea positivo o negativo; (iii) una respuesta de fondo o contestación material, lo que implica una obligación de la autoridad a que entre en la materia propia de la solicitud, según el ámbito de su competencia, desarrollando de manera completa todos los asuntos planteados (plena correspondencia entre la petición y la respuesta) y excluyendo fórmulas evasivas o elusivas[4].

En reciente Sentencia C-418 de 2017, este Tribunal reiteró que el ejercicio del derecho de petición se rige por las siguientes reglas y elementos de aplicación[5]:

*“1) El de petición es un derecho fundamental y resulta determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa.*

*2) Mediante el derecho de petición se garantizan otros derechos constitucionales, como los derechos de acceso a la información, la libertad de expresión y la participación política.*

*3) La respuesta debe satisfacer cuando menos tres requisitos básicos: (i) debe ser oportuna, es decir, debe ser dada dentro de los términos que establezca la ley; (ii) la respuesta debe resolver de fondo el asunto solicitado. Además de ello, debe ser clara, precisa y congruente con lo solicitado; y (iii) debe ser puesta en conocimiento del peticionario.*

*4) La respuesta no implica necesariamente la aceptación de lo solicitado, ni se concreta necesariamente en una respuesta escrita.*

*5) El derecho de petición fue inicialmente dispuesto para las actuaciones ante las autoridades públicas, pero la Constitución de 1991 lo extendió a las organizaciones privadas y en general, a los particulares.*

*6) Durante la vigencia del Decreto 01 de 1984 el término para resolver las peticiones formuladas fue el señalado por el artículo 6 del Código Contencioso Administrativo, que señalaba un término de quince (15) días para resolver, y en los casos en que no pudiese darse la respuesta en ese lapso, entonces la autoridad pública debía explicar los motivos de la imposibilidad, señalando además el término en el que sería dada la contestación.*

7) *La figura del silencio administrativo no libera a la administración de la obligación de resolver oportunamente la petición, pues su objeto es distinto. En sentido concurrente, el silencio administrativo es prueba de la violación del derecho de petición.*

8) *La falta de competencia de la entidad ante quien se plantea el derecho de petición no la exonera del deber de responder.*

9) *La presentación de una petición hace surgir en la entidad, la obligación de notificar la respuesta al interesado”.*

En relación con el derecho de petición frente a particulares, la jurisprudencia de esta Corporación ha precisado que para su procedencia se debe concretar al menos uno de los siguientes eventos:

**(i)** La prestación de un servicio público o el desempeño funciones públicas. Al respecto, se destacan las entidades financieras, bancarias o cooperativas, en tanto que se trata de personas jurídicas que desempeñan actividades que son consideradas servicio público<sup>[6]</sup>. De la misma manera, se incluyen las universidades de carácter privado, las cuales prestan el servicio público de educación<sup>[7]</sup>. También se destacan las actividades de los curadores urbanos, quienes son particulares encargados de la verificación del cumplimiento de la normatividad urbanística o de edificación<sup>[8]</sup>. En estos eventos, el derecho de petición opera como si se tratase de una autoridad y, por consiguiente, al ser similar la situación y la calidad del particular a una autoridad pública, está en la obligación de brindar respuesta a las peticiones presentadas, siguiendo lo estipulado en el artículo 23 de la Constitución Política<sup>[9]</sup>.

**(ii)** El ejercicio del derecho de petición como medio para proteger un derecho fundamental.

**(iii)** En aquellos asuntos en los cuales exista una relación especial de poder entre el peticionario y la organización privada. Al respecto, la Ley 1755 de 2015 dispuso que el citado derecho se podía ejercer ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encontrara en: (i) situaciones de indefensión o subordinación o, (ii) la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario<sup>[10]</sup>.

En concordancia con lo anterior, este Tribunal ha indicado que existe una relación especial de poder en la solicitud de peticiones la cual se manifiesta, por lo menos, en tres situaciones: cuando hay subordinación, cuando hay indefensión y en el ejercicio de la posición dominante. Por tal razón, ha determinado el contenido y alcance de cada una y su relación con el ejercicio del derecho de petición, de la siguiente manera:

“La subordinación responde a la existencia de una relación jurídica de dependencia, vínculo en que la persona que solicita el amparo de sus derechos fundamentales se encuentra sometido a la voluntad del particular. Dicho vínculo proviene de una determinada sujeción de orden jurídico, tal como ocurre en las relaciones entre padres e hijos, estudiantes con relación a sus profesores, o por ejemplo los trabajadores respecto de sus patronos o entre los ex-trabajadores y ex-empleadores siempre que se soliciten los datos relevantes de la seguridad social, al igual que los elementos relacionados con el contrato de trabajo, premisa que aplica también a las entidades liquidadas.

(...)

La indefensión hace referencia a las situaciones que implican una relación de dependencia de una persona respecto de otra, nexo que se basa en vínculos de naturaleza fáctica, en virtud de la cual la persona afectada en su derecho carece de defensa física o jurídica. Dicha ausencia es entendida como la inexistencia de la posibilidad de respuesta efectiva ante la violación o amenaza de que se trate.  
(...)

El ejercicio del derecho de petición también opera en razón de que el particular que ocupa una posición dominante puede desplegar actos de poder que incidan en la esfera subjetiva del peticionario o tenga la capacidad efectiva de afectar sus derechos fundamentales, con lo cual queda en una situación de indefensión. La relación de poder específica introduce una dimensión constitucional adicional a la meramente laboral o contractual que merece ser valorada, como lo ha hecho la Corte Constitucional en sentencias anteriores (...) **[11]**” (Negrilla fuera del texto).

Finalmente, esta Corporación ha indicado que procede el derecho de petición ante particulares, en los casos de indefensión y subordinación, en virtud de la eficacia horizontal de los derechos fundamentales ante particulares, como expresión del derecho a la igualdad. Así por ejemplo, en la Sentencia C-951 de 2014, en la que reitera lo establecido en la Sentencia T-689 de 2013, la Corte concluyó que: “(e)n el plano de las relaciones privadas, la protección de los derechos fundamentales tiene una eficacia horizontal como una manifestación del principio de la igualdad, pues, precisamente ante las relaciones dispares que se sostienen en el ámbito social, sin la obligatoriedad de los derechos fundamentales entre particulares, la parte débil quedaría sometida sin más, a la voluntad de quien ejerce autoridad o tiene ventaja sobre ella, y desde el punto de vista material, equivale a decir que quienes se encuentran en estado de indefensión o subordinación tienen la posibilidad de asumir una verdadera defensa de sus intereses”.

La Corte Constitucional con ponencia de la Magistrado CLARA INES VARGAS reiteró su criterio al exponer en sentencia T- 602 de 2001:

" Abundante ha sido la jurisprudencia de la Corte Constitucional en relación con la naturaleza, alcance e importancia de este derecho fundamental, cuyo núcleo esencial puede concretarse en dos aspectos: i) en una pronta respuesta por parte de la autoridad ante la cual ha sido elevada la solicitud y, ii) en una respuesta de fondo a la petición planteada, sin importar que la misma sea favorable o desfavorable a los intereses del peticionario.

Ha de entenderse, entonces, que existe vulneración del núcleo esencial de este derecho, cuando la entidad correspondiente no emite una respuesta en un lapso que, en los términos de la Constitución, se ajuste a la noción de “pronta resolución”, o, cuando la supuesta respuesta se limita a evadir la petición planteada, al no dar una solución de fondo al asunto sometido a su consideración “

### CASO CONCRETO

Examinado el caso en estudio, se observa que la parte actora el 21 de mayo de 2020 elevó derecho de petición a la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA. LTDA., solicitándole documentación e informes relacionados con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA en calidad de mandatarios del señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS y arrendadores del inmueble ubicado en la calle 135 No. 53 – 54 en Puerto Colombia (Atlántico), en virtud del contrato de mandato No 347 suscrito entre el señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS y la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA, el 29 de agosto de 2018 para la administración del inmueble ubicado

en la calle 135 No. 53 - 54; EDIFICIO MEDITERRÁNEAN TOWER, APARTAMENTO 1701 del municipio de Puerto Colombia (Atlántico), Matricula Inmobiliaria No. 040-537322.

Pues bien, analizado el escrito de tutela suscrito por el apoderado del accionante y sus anexos, el informe de la entidad accionada sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA. LTDA., el cual se entiende rendido bajo juramento, y lo manifestado por el Dr. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO en escrito radicado el 6 de julio de 2020 a las 11:16 a.m. en el correo electrónico institucional del juzgado se evidencia que hubo respuesta solo que la parte actora se encuentra inconforme estimándola incompleta y evasiva, destacando los puntos sobre los cuales versa la insuficiencia de la misma.

En el trámite de la presente acción de tutela, se observa que dieron respuesta y se corrobora con el escrito del DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO radicado el 6 de julio de 2020 a las 11:16 a.m., donde controvierte la contestación suministrada, concluyéndose que el derecho de petición fue resuelto atendiendo cada uno de los interrogantes.

La respuesta al derecho de petición debe ser clara, precisa y congruente con lo solicitado sin que ello implique que deba resolverse conforme a los intereses del peticionario El derecho de petición no conlleva respuesta favorable a la solicitud, así que bien puede ser resuelto en forma favorable o desfavorable.

Asimismo, en la presente acción constitucional se observa que existe un conflicto jurídico en relación con el contrato de mandato celebrado entre el señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS y la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA. LTDA., el cual debe ser resuelto por la jurisdicción ordinaria civil.

Así las cosas, se evidencia que la situación fáctica planteada por el demandante ha sido resuelta, significando que la pretensión se encuentra satisfecha. En consecuencia, se declarará la cesación de la actuación impugnada por hecho superado.

La Corte Constitucional en sentencia T-085-2018 indicó sobre la configuración del hecho superado lo siguiente:

“ 3.4. Carencia actual de objeto por hecho superado

3.4.1. La jurisprudencia de esta Corporación, en reiteradas oportunidades, ha señalado que la carencia actual de objeto sobreviene cuando frente a la petición de amparo, la orden del juez de tutela no tendría efecto alguno o “*caería en el vacío*”<sup>[9]</sup>. Al respecto se ha establecido que esta figura procesal, por regla general, se presenta en aquellos casos en que tiene lugar un daño consumado o un hecho superado.

3.4.2. El *hecho superado* tiene ocurrencia cuando lo pretendido a través de la acción de tutela se satisface y desaparece la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales invocados por el demandante, de suerte que la decisión que pudiese adoptar el juez respecto del caso específico resultaría a todas luces inocua y, por lo tanto, contraria al objetivo de protección previsto para el amparo constitucional<sup>[10]</sup>. En este supuesto, no es perentorio incluir en el fallo un análisis sobre la vulneración de los derechos fundamentales cuya protección se demanda, salvo “*si considera que la decisión debe incluir observaciones acerca de los hechos del caso estudiado, [ya sea] para llamar la atención sobre la falta de conformidad constitucional de la situación que originó la tutela, o para condenar su ocurrencia y advertir la inconveniencia de su repetición, so pena de las sanciones pertinentes, si así lo considera. De otro lado, lo que sí resulta ineludible en estos*

*casos, es que la providencia judicial incluya la demostración de la reparación del derecho antes del momento del fallo. Esto es, que se demuestre el hecho superado”<sup>[11]</sup>*

3.4.3. Precisamente, en la Sentencia T-045 de 2008<sup>[12]</sup>, se establecieron los siguientes criterios para determinar si, en un caso concreto, se está o no en presencia de un hecho superado, a saber:

“1. Que con anterioridad a la interposición de la acción exista un hecho o se carezca de una determinada prestación que viole o amenace violar un derecho fundamental del accionante o de aquél en cuyo favor se actúa.

2. Que durante el trámite de la acción de tutela el hecho que dio origen a la acción que generó la vulneración o amenaza haya cesado.

3. Si lo que se pretende por medio de la acción de tutela es el suministro de una prestación y, dentro del trámite de dicha acción se satisface ésta, también se puede considerar que existe un hecho superado.”

El juzgado declarará la cesación de la actuación impugnada, en el sentido que no prospera la tutela invocada, al no encontrar en la actualidad, circunstancias constitutivas de violación o amenaza de derechos constitucionales fundamentales, de conformidad a lo expuesto, atendiendo a la configuración de hecho superado.

Este ente judicial, toma como fundamento legal lo estatuido en el artículo 19 del Decreto 2591 de 1.991 que señala “... Los informes se consideran rendidos bajo juramento.”

En virtud y mérito a lo anteriormente expuesto, el Juzgado Sexto Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías de Barranquilla,

## RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR CESACIÓN DE LA ACTUACIÓN IMPUGNADA en el presente procedimiento tutelar promovido por el DR. LEONARDO DE LOS ANGELES TORRES MORENO, actuando en calidad de apoderado judicial del señor JULIÁN FERNANDO ECHEVERRI VANEGAS contra la sociedad NEGOCIOS INMOBILIARIOS OLANO Y CIA LTDA., por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE esta providencia a las partes conforme a lo dispuesto en los artículos 10, 30 y 32 del Decreto 2591 de 1991 y 5° del Decreto 306 de 1992.

TERCERO: En caso de inconformidad con la decisión, bien puede ser impugnada en los tres (3) días siguientes a su notificación vía correo electrónico institucional del despacho.

CUARTO: REMÍTASE para su eventual revisión el expediente a la Corte Constitucional dentro de los términos indicados, a la ejecutoria de este fallo.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUEZ,

CARMEN CECILIA BLANCO VENECIA

Original firmado

