



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Bogotá D. C., 6 de mayo de 2024

ACCIÓN DE TUTELA N° 2024-10116 DE FRANCISCA PATRICIA BARRERO RIVERA CONTRA INMOBILIARIA CONFORT – GESTORES INMOBILIARIOS S.A.S.

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la acción de tutela promovida por Francisca Patricia Barrero Rivera en contra del Inmobiliaria Confort – Gestores Inmobiliarios S.A.S. por la presunta vulneración de su derecho fundamental de petición.

ANTECEDENTES

Hechos

Informó que, desde diciembre de 2023, viene presentando inconvenientes por la indebida ocupación de áreas comunes en los apartamentos bajo la administración de la accionada, por lo que, ha elevado varias peticiones, así como una acción de tutela; sin embargo, señaló que la ilegítima ocupación de las áreas comunes persiste.

Por lo anterior, nuevamente presentó petición el 10 de marzo de 2024, por medio del correo electrónico de la Inmobiliaria Confort – Gestores Inmobiliarios S.A.S. pqr@confort.co, sin que, a la presentación de la acción de tutela hubiere recibido respuesta alguna.

Objeto

De acuerdo con lo expuesto, la accionante pretende el amparo de su derecho fundamental de petición y, en consecuencia, solicita ordenar a la encartada proporcionar una respuesta de fondo, clara y congruente con lo solicitado el 10 de marzo de 2024.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida por auto del 25 de abril de 2024, por lo que se ordenó librar comunicación a la accionada, con el fin de ponerle en conocimiento el escrito de tutela y se le solicitó la información pertinente.

Informe recibido

La **Inmobiliaria Confort – Gestores Inmobiliarios S.A.S.** informó que dio a respuesta a la petición, enviando a la accionante la información solicitada el 29 de abril de 2024 al correo electrónico barretor.francisca@gmail.com.

CONSIDERACIONES

El artículo 86 de la carta magna tiene establecida la acción de tutela como un instrumento jurídico que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando le son vulnerados o están en amenaza debido a la acción o la omisión de una autoridad pública o de un particular.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

No obstante, se resalta que para que la acción de tutela sea procedente se requiere el estudio del cumplimiento de los requisitos de legitimación por activa; legitimación por pasiva, la trascendencia *iusfundamental* del asunto, la evidente afectación actual de un derecho fundamental (inmediatez) y el agotamiento de los mecanismos judiciales disponibles, salvo la ocurrencia de un perjuicio irremediable (subsidiariedad), está última contemplada en el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991.

Ahora bien, se ha alegado la protección del **derecho fundamental de petición** respecto del cual se recuerda que está reglamentado por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó el artículo 13 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala que toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas ante una autoridad pública o ante un particular, bien sea en interés general o particular, y a obtener una pronta respuesta, sin que tal prerrogativa implique imponer a la respectiva entidad o destinatario la manera cómo debe resolverla, sino únicamente un pronunciamiento oportuno, es decir, dentro del término establecido en la ley.

De ahí que precisamente se derive que el núcleo esencial de esta prerrogativa reside en: *i)* una resolución pronta y oportuna de la cuestión que se pide, es decir, dentro del término establecido legalmente; *ii)* una respuesta de fondo, consiste en obtener un pronunciamiento material sobre lo solicitado, bajo los parámetros de *claridad y precisión*; y *iii)* una notificación de lo decidido, en razón a que nada sirve que se dé respuesta, y esta no se notifique (Corte Constitucional Sentencia C-007 de 2017).

En punto a los términos para resolver las peticiones, la Ley 1755 de 2015, señaló que toda petición debe resolverse dentro de los 15 días siguientes a su recepción. Sin embargo, estableció un término especial tratándose de peticiones sobre: *i)* documentos e información las cuales deben resolverse en 10 días; y *ii)* consultas a las autoridades en relación con las materias a su cargo cuya solución debe darse en 30 días.

Ello fue reiterado por la Corte Constitucional, en Sentencia C-951 de 2014, en la que señaló:

El artículo 14 que se incorpora al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece los plazos en los cuales la autoridad deberá dar respuesta a las distintas modalidades de petición y señala como regla general un término de quince (15) días luego de su recepción, el cual puede ser modificado por una norma legal especial.

Adicionalmente, determina que están sometidos a plazos especiales, en atención al contenido de la petición, las solicitudes de documentos y de información que deben resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción y las solicitudes de consulta cuyo plazo máximo es de treinta (30) días.

En reiterada jurisprudencia la Corte Constitucional ha destacado además que la satisfacción del derecho de petición no depende, en ninguna circunstancia de la respuesta favorable a lo solicitado. De modo tal se considera que hay contestación, incluso si la respuesta es en sentido negativo y se explican los motivos que conducen a ello. Así las cosas, se ha distinguido y diferenciado el derecho de petición de “*el derecho a lo pedido*”, que se emplea con el fin de destacar que “*el ámbito de protección constitucional de la petición se circunscribe al derecho a la solicitud y a tener una contestación para la misma, [y] en ningún caso implica otorgar la materia de la solicitud como tal.*” (Sentencias T-242 de 1993; C-510 de 2004; T-867 de 2013; C-951 de 2014; T-058 de 2018 y C-007 de 2017).

De otra parte, en relación con las controversias que se presentan entre copropietarios y la administración de inmuebles de propiedad horizontal, la Corte Constitucional ha determinado que por regla general la acción de tutela es improcedente para su definición, por lo que la parte afectada puede acudir al proceso interno fijado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, al procedimiento decantado en la normatividad



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

de policía y al proceso verbal sumario regulado en la obra procesal general, y que únicamente será viable la acción constitucional cuando la decisión de la administración impida la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no puedan garantizarse por sí mismos.

Así lo ha puntualizó la alta corte, en sentencia T-454 de 2017, en la que señaló:

«La Sala encuentra que la jurisprudencia de la Corte ha establecido reglas muy claras sobre el principio de subsidiariedad de la acción de tutela cuando se trata de conflictos entre propietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal. Por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, entendiéndose: la vía extrajudicial a través de la conformación de (a) un Comité de Convivencia y (b) mecanismos alternativos de solución de controversias (artículo 58 de la Ley 675 de 2001), (c) la vía jurisdiccional a través del proceso verbal sumario de única instancia, y (d) el proceso policivo cuando la controversia se trata de la tenencia o posesión de un bien o la tenencia de mascotas que perturban la convivencia. Excepcionalmente, la acción de tutela resultará procedente como vía principal cuando existe una amenaza o violación a un derecho fundamental que requiere de la intervención expedita del juez constitucional para evitar un perjuicio irremediable. Adicionalmente, procederá la acción de tutela cuando las decisiones de la administración de la unidad residencial “[impidan] la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos”».

Caso concreto

En el presente asunto el Despacho deberá resolver si en aras de proteger el derecho fundamental de petición de la accionante, hay lugar a ordenar a la encartada dar respuesta de fondo, clara y congruente con lo solicitado el 10 de marzo de 2024.

Como fundamento de sus pretensiones allegó escrito de petición en virtud del cual solicitó:

Asunto: Reiteración actos de Ocupación y uso indebido áreas comunes ACCIÓN URGENTE E INMEDIATA

En mi calidad de propietaria del apto 301 de la carrera 71C No. 20 -17, de manera atenta remito video que he tomado el día 19 de febrero de 2024 donde se evidencia la persistencia en la ocupación y uso indebida de las áreas comunes con muebles, enseres y mascotas por parte de los arrendatarios del apartamento del segundo piso bajo su administración,, que vienen afectando el acceso y la promoción, por tal motivo me permito exigir la adopción de medidas inmediatas por esa Agencia Inmobiliaria para que cesen estos actos retirando los enseres y mascotas en la zona común (escaleras incluso la exclusiva de ingreso a mi inmuebles y halls). Téngase en cuenta que ante el llamado de atención realizado ese día a la residente del inmueble, señaló que a fin de mes entregarán ese inmueble.

Como siempre lo he manifestado a esa Inmobiliaria he sido una persona de diálogo y concertación, sin embargo, esta situación reiterativa con los anteriores y actuales arrendatarios de esa Unidad Privada debe terminar y cesar de forma inmediata y definitiva.

En el caso que el inmueble bajo su administración sea desocupado y vaya a ser nuevamente promocionado por esa Agencia, resulta imperativo prever como obligación de la parte arrendataria dentro del contrato de arrendamiento no ocupar y usar indebidamente las zonas comunes.

De no tomarse una acción por parte de esa Agencia ante inexistencia de administrador o consejo de administración como bien es de conocimiento de esa Agencia, ya que se trata solo de 2 apartamentos que comparten citadas áreas comunes, acudiré a la acción policiva que en derecho corresponda para que cesen estos actos incluido el reconocimiento de los perjuicios causados, además de interponer las respectivas quejas ante los respectivos entes de control, inspección y vigilancia en el marco de esta situación.

Así mismo adjuntó «pantallazo de la radicación», en virtud del cual, quedó acreditado que la petición fue radicada el 22 de diciembre de 2024, tal y como se evidencia, en la imagen que se inserta a continuación:

19/4/24, 15:49

Gmail - Reiteración ocupación y uso indebido áreas comunes - DERECHO DE PETICIÓN.



Francisca Barreto Rivera <barretor.francisca@gmail.com>

Reiteración ocupación y uso indebido áreas comunes - DERECHO DE PETICIÓN.

1 mensaje

Francisca Barreto Rivera <barretor.francisca@gmail.com>
Para: pqr@confort.co

10 de marzo de 2024, 2:05 p.m.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Así las cosas, lo primero que advierte el Despacho es que la petición que fue radicada ante la accionada el 10 de marzo de 2024, tenía plazo para ser resuelta a más tardar el 3 de abril del mismo año ya que el artículo 14 de la Ley 1755 de 2015, señala que el término para dar respuesta a las peticiones es de 15 días siguientes a su recepción, los cuales se entienden hábiles dado que dicha norma no estableció que esos días fueran calendario.

Por su parte, la accionada en respuesta a los hechos y pretensiones de la acción constitucional, manifestó que contestó la petición radicada por la accionante, la cual fue remitida con copia al correo anunciado como de notificaciones de la señora Ángela María Narváez Cobo, en la petición barretor.francisca@gmail.com, el 29 de abril de 2024, cuya copia aportó, en la cual le contestó de manera textual:

En respuesta clara, concisa y de fondo a su solicitud se tiene que:

Como lo manifestamos en respuestas pasadas a la misma queja o inquietud en meses anteriores, debemos aclarar que nuestra actividad va a ser de cooperación, mas no una actividad coercible o de exigibilidad, luego el resorte o encargado de garantizar el cumplimiento del reglamento de la propiedad horizontal es el administrador o el concejo de la junta directiva de la propiedad horizontal, previa socialización del manual de convivencia, son estos el ente competente de hacer llamados de atención.

Como usted lo advierte, su otra opción es acudir a la Inspección de policía competente por infracciones a la sana convivencia

En cuanto a que sólo se trata de dos (2) propietarios, este no es un asunto que la Ley 675 de 2001 de considere como un eximente de responsabilidad o con algún procedimiento especial, situación que igualmente se sale de nuestro resorte.

Esperamos haberle brindado una respuesta comprensible.

Cordialmente,

Área Jurídica

De otra parte, la accionada incorporó la trazabilidad de notificación electrónica:

RESPUESTA A PETICION

29/04/24, 12:22 p.m.

RESPUESTA A PETICIÓN

De <jur@confort.co>
Destinatario <pqr@confort.co>, <barretor.francisca@gmail.com>
Fecha 2024-04-29 11:35

Cordial Saludo Señora Francisca Barreto Rivera.

Así las cosas, de la respuesta que brindó la encartada, se extrae que, en efecto, la Inmobiliaria Confort – Gestores Inmobiliarios S.A.S. contestó de fondo la petición que elevó la accionante el 10 de marzo de 2024, de manera completa, pues le informó que la actividad que ejerce es de cooperación y no coercible, por lo que el encargado de garantizar el reglamento es el administrador o el consejo de junta directiva de la propiedad y que puede acudir a la inspección de policía competente por infracciones a la sana convivencia.

De otro lado, observa el Despacho que la respuesta a la petición fue enviada el 29 de abril de 2024 a los correos electrónicos barretor.francisca@gmail.com, el cual coincide con el relacionado por la accionante en la petición, razón por la cual se entiende que la actora tuvo conocimiento de la respuesta emitida por la accionada.

En ese sentido, encuentra el Despacho que con la mencionada contestación, se resolvió de manera clara, coherente y de fondo lo relacionado con la petición elevada por Francisca Patricia Barrero Rivera, sin que para este Despacho influya el sentido de la respuesta, ya que la prerrogativa fundamental invocada se



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

busca proteger **con independencia de que sea positiva o negativa a los intereses del peticionario**, por cuanto lo que se garantiza es la resolución o respuesta efectiva de la petición (Corte Constitucional Sentencias T-77 y T-357 de 2018).

Así las cosas, hay lugar a considerar que existe una carencia de objeto por configurarse un hecho superado, pues de conformidad con lo manifestado por la Corte Constitucional, una vez el accionante ha iniciado la acción correspondiente en aras de encontrar la protección de los derechos fundamentales y la accionada, frente a ello, da inicio a todas las gestiones necesarias con el fin de resarcir o evitar el perjuicio al actor cumpliendo con su fin, se estaría frente a la figura de la carencia actual del objeto, pues si bien, al inicio de la acción se evidenció una vulneración del derecho del actor, durante las actuaciones de la acción de tutela, la parte pasiva dio lugar a la gestión requerida o necesaria.

Al punto, se recuerda que el fenómeno de la carencia actual de objeto, conforme lo ha establecido la Corte Constitucional, entre otras, en Sentencia T-038 de 2019, es un fenómeno que se configura cuando se haya, que cualquier orden que sea emitida por el juez frente a las pretensiones esbozadas en la acción constitucional no tendría ningún efecto o “caería en el vacío” y que se materializa a través de tres circunstancias como el daño consumado, la situación sobreviniente y el hecho superado, que fue definido así:

3.1.2. Hecho superado. Este escenario se presenta cuando entre el momento de interposición de la acción de tutela y el fallo, se evidencia que, como consecuencia del obrar de la accionada, se superó o cesó la vulneración de derechos fundamentales alegada por el accionante. Dicha superación se configura cuando se realizó la conducta pedida (acción u abstención) y, por tanto, terminó la afectación, resultando inocua cualquier intervención del juez constitucional en aras de proteger derecho fundamental alguno, pues ya la accionada los ha garantizado.

De acuerdo con lo expuesto y como quiera que la vulneración sobre la cual pudiera recaer la decisión del fallo de tutela respecto a la petición desapareció perdiéndose la esencia de la protección reclamada por vía constitucional, este Despacho declarará la carencia actual del objeto por hecho superado.

Ahora bien, no sobra advertir en el presente asunto, que tal y como lo indicó la accionante, no es la primera acción constitucional que se interpone por peticiones relacionadas con la misma problemática, ante lo cual la encartada había proporcionado respuesta de fondo en similares términos a la aquí allegada, tal como consta en la sentencia proferida por el Juzgado 28 Penal del Circuito de Bogotá con Funciones de Conocimiento en la cual se relacionan los hechos relacionados por la promotora de la acción en esa oportunidad, referidos a que los días 14 y 15 de noviembre de 2023 elevó peticiones en las que se refiere a presuntos actos de ocupación y uso indebido de áreas comunes perpetrados por los arrendatarios del apartamento 201, y solicitaba que cesaran los actos de perturbación y ocupación indebida.

A dicha petición, según se observa en la respuesta fechada del 3 de diciembre de 2024, la accionada se pronunció informándole a la actora que su función era la de ejercer una actividad de cooperación, más no una coercible o de exigibilidad y le indica que el encargado de garantizar el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal es el administrador, o el Consejo de la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal; o en su defecto, debía acudir a la inspección de policía por ser la competente para conocer de asuntos relacionados con las infracciones a la sana convivencia, y le hacen la invitación para que acuda a los competentes.

De otra parte, la accionante incorpora como anexos, no solo las solicitudes elevadas el 14 y 15 de noviembre de 2023, sino también las realizadas desde el 12 de abril de 2023, reiteradas el 24 de abril de



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

2023, 28 de mayo de 2023 y, 6 de junio de 2023, que hacen referencia a similares hechos, en quejas dirigidas en contra del mismo apartamento.

Así las cosas, considera el Despacho oportuno señalar que, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 1755 de 2015, en caso de que se presenten peticiones reiterativas, la accionada bien puede remitirse a las respuestas anteriores, sin que ello pueda ser considerado como violatorio del derecho de petición.

El artículo 19 mencionado señala:

Peticiones irrespetuosas, oscuras o reiterativas. Toda petición debe ser respetuosa so pena de rechazo. Solo cuando no se comprenda la finalidad u objeto de la petición esta se devolverá al interesado para que la corrija o aclare dentro de los diez (10) días siguientes. En caso de no corregirse o aclararse, se archivará la petición. En ningún caso se devolverán peticiones que se consideren inadecuadas o incompletas.

Respecto de peticiones reiterativas ya resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores, salvo que se trate de derechos imprescriptibles, o de peticiones que se hubieren negado por no acreditar requisitos, siempre que en la nueva petición se subsane.

Al efecto, la Corte Constitucional en Sentencia SU 191 de 2022, se pronunció en los siguientes términos:

50. La **Sentencia C-007 de 2017** estableció el contenido de los elementos esenciales de este derecho, a saber:

(i) *Formulación de la petición. Cualquier persona podrá dirigir solicitudes respetuosas a las autoridades (artículos 23 CP y 13 CPACA), quienes tienen la obligación de recibirlas, tramitarlas y responderlas de acuerdo con los estándares establecidos por la ley.*

(ii) *Pronta resolución. Las autoridades tienen el deber de otorgar una respuesta en el menor plazo posible, sin que se exceda del máximo legal establecido, esto es, por regla general, 15 días hábiles.*

(iii) *Respuesta de fondo. Hace referencia al deber de las autoridades de resolver la petición de forma: clara, esto es, que la misma sea inteligible y contenga argumentos de fácil comprensión; precisa, es decir que la respuesta atienda a lo solicitado y se excluya toda información impertinente y que conlleve a respuestas evasivas o elusivas; congruente, esto es que "abarque la materia objeto de la petición y sea conforme con lo solicitado"¹⁶⁵¹; y consecencial. Si la petición es presentada dentro de un trámite procedimental del cual conoce la respectiva autoridad, ésta deberá dar cuenta del trámite que se ha surtido y de las razones por las cuales la petición resulta o no procedente.*

(iv) *Notificación de la decisión. Atiende al deber de poner al peticionario en conocimiento de la decisión adoptada, de lo contrario, se violaría el derecho de petición. La notificación se traduce en la posibilidad de impugnar la respuesta correspondiente. La Corte ha explicado que es la Administración o el particular quien tiene la carga probatoria de demostrar que notificó al solicitante su decisión, pues su conocimiento hace parte del núcleo intangible de ese derecho.*

En este sentido, se vulnerará este derecho fundamental y, por tanto, procederá su protección mediante acción de tutela, cuando: i) se evidencie que no se ha otorgado respuesta dentro del término legal previsto para cada tipo de petición; o ii) en aquellos casos en los que, no obstante haberse emitido la respuesta, la misma no puede ser calificada como idónea o adecuada de acuerdo con la solicitud, sin que esto último signifique que la respuesta implique acceder, necesariamente, a lo requerido.

51. Por otra parte, entre las condiciones que deben cumplir las peticiones se destaca la no reiteración de las solicitudes planteadas. Para la resolución de peticiones reiterativas se puede remitir a respuestas anteriores, de acuerdo con el inciso segundo del artículo 19 de la Ley 1755. Desde sus inicios, la



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

jurisprudencia de esta Corporación indicó que: “El derecho de petición no implica que, una vez la autoridad ha respondido al solicitante, deba repetir indefinidamente la misma respuesta frente a nuevas solicitudes cuando éstas son idénticas a la inicial inquietud, ya satisfecha”.

*La Corte también ha señalado que la potestad de remitirse a respuestas anteriores obedece a la aplicación de los principios de eficacia y economía en la labor administrativa, consagrados en el artículo 209 de la Constitución. Sin embargo, para que no se desconozca la garantía de una respuesta de fondo a la petición radicada, debe entenderse que **una petición reiterativa es aquella que resulta sustancialmente idéntica a otra presentada anteriormente, a la cual se dio respuesta de fondo**, por lo que la remisión que se hace configura igualmente una respuesta sustancial (por contraposición a una meramente formal) a la nueva petición que se reitera.*

De tal suerte, se aprecia que la accionada ya ha proporcionado respuesta negativa a las pretensiones de la accionante, indicándole las razones de la misma e invitándola a acudir a las autoridades competentes para la solución de la controversia que se presenta al interior de la Propiedad Horizontal, razón por lo cual, en todo caso, no se podría considerar vulnerado el derecho de petición, ante las peticiones reiterativas elevadas por la accionante; no obstante, al haber recibido respuesta completa, de fondo y congruente a las mismas, tal como se anunció, deberá declararse la carencia actual de objeto por hecho superado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA CARENCIA ACTUAL DE OBJETO POR HECHO SUPERADO, dentro de la acción de tutela instaurada por Francisca Patricia Barreto Rivera contra la Inmobiliaria Confort – Gestores Inmobiliarios S.A.S., conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito y eficaz.

TERCERO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación. De ser excluida de revisión, **ARCHÍVESE** el expediente, previas las desanotaciones de rigor.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR -

Firmado Por:
Lorena Alexandra Bayona Corredor
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Laborales 3
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: **67f82d1e14ebd7733bb7b249c99bd935d7ebba10ecf412142fb4bc9c10ed19bd**

Documento generado en 06/05/2024 01:54:36 p. m.

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