



## JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., seis (6) de julio de dos mil veintiuno (2021).

**REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 11001400300520210051300**

**CÓDIGO DE TRÁMITE ASIGNADO: TUT 394533**

**ACCIONANTE: GUSTAVO DÁVILA CAMARGO.**

**ACCIONADA: CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS.**

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela de la referencia, una vez realizado en legal forma el trámite correspondiente.

### ANTECEDENTES:

#### 1. HECHOS:

Expone el promotor que hace cuatro años suscribió un contrato de arrendamiento con la entidad accionada, respecto del apartamento 1401 ubicado en la calle 182 No. 45 -24 de esta ciudad.

Indicó que, con ocasión a la pandemia tuvo una disminución de sus ingresos económicos en un 70%, motivo por el cual acordó con el “*propietario del apartamento*”, señor Guillermo Suarez, una reducción del canon de arrendamiento, lo cual quedó documentado en un “*OTROSÍ*”.

Agregó que, “*este año (...) se acordó*” con el propietario del apartamento el canon en “*valor de \$1530.000*”.

Destaca que, la sociedad accionada le informó una mora respecto del valor del canon del contrato de arrendamiento en suma de \$324.832, desconociéndose el OTRO SÍ suscrito con el propietario del apartamento, motivo por el cual indican que “*quedaba con las anteriores condiciones, quedaba en firme el valor del arrendamiento anterior*”.

Sostiene que, luego, se le informó por la accionada que existía una mora por valor de \$3.362.462, por lo que presentó el “*14 de mayo*” un derecho de petición a Central de Arrendamiento, del cual no se ha emitido respuesta de fondo.

Agrega que, el 7 de junio de los corrientes presentó otro derecho de petición con el fin de que emita una respuesta de fondo a la solicitud presentada en relación con los valores que se pretenden cobrar por concepto de multas injustificadas.

Indica que, a la fecha no se ha obtenido respuesta de fondo a la solicitud.

#### 2. LA PETICIÓN

Solicitó se amparen su derecho fundamental de petición y, en consecuencia, se ordene a la accionada *“dé respuesta a todos y cada uno de mis petitorios”* y que con base en los argumentos que expone *“y las leyes vigentes al respecto, se fije el canon de arrendamiento”*.

### **SINTESIS PROCESAL:**

Recibida la acción de tutela, se admitió por auto de fecha 22 de junio de 2021, y de ella se corrió traslado a la accionada, y se le otorgó un plazo de dos (2) días para que brindara una respuesta al amparo.

### **CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS**

Dio contestación a la acción constitucional, oponiéndose y solicitando se niegue por improcedente. Indicó que, *“La vulneración del derecho fundamental de petición estipulado en el artículo 23 de la Constitución Política, no fue desconocido por parte de la sociedad (...) toda vez, que las respuestas a las solicitudes presentadas por el accionante se remitieron los días 31 de mayo de 2021, 1 de junio de 2021 y 16 de junio de 2021. En las cuales se recalca con extrema claridad el actuar de la compañía respecto de la situación fáctica en concreto y no bastando esto, se le explican el alcance de nuestras facultades sobre la relación contractual que subsiste entre la señora GLORIA RAMIREZ BAENA, quien es la ARRENDATARIA del contrato y el señor GUILLERMO ARTURO SUAREZ FERREIRA en calidad de ARRENDADOR”*.

Agregó que, frente a los hechos referentes *“al ajuste del canon, se evidencia la improcedencia de dicha solicitud, toda vez que la compañía que represento, no es parte dentro de contrato de arrendamiento y, el mecanismo de tutela no es el competente para dirimir los conflictos que se presenten entre las partes sobre un contrato de arrendamiento de carácter civil”*.

### **CONSIDERACIONES:**

#### **1.- LA ACCION DE TUTELA:**

El artículo 86 de la Constitución Política de 1991 estableció que toda persona tiene acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, 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, o contra particular frente al cual se encuentre en condiciones de subordinación. Esta acción sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

La acción de tutela en consecuencia, es viable cuando quiera que un derecho fundamental constitucional se encuentre bajo amenaza o vulneración, situación que deberá ser demostrada o probada, por quien reclama su protección.

El derecho de petición, sobre el cual se invoca la protección constitucional, es la garantía constitucional de toda persona *“a (i) formular peticiones respetuosas, (ii) ante las autoridades o particulares, -organizaciones privadas o personas naturales, en los términos definidos por el Legislador; (iv) por motivo de interés general o particular, y a (iv) obtener pronta resolución. El marco jurídico de esta garantía se concentra, principalmente, en el artículo 23 de la Constitución Política y en la Ley 1437 de 2011, Título II, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015”* (Sentencia T 058 de 2018)

Derecho fundamental de petición, cuyo núcleo comprende: i) la formulación de la petición; ii) la pronta resolución, iii) la respuesta de fondo y iv) la notificación al peticionario de la decisión.

De otra parte, hay que recordar que la respuesta a la solicitud, aun cuando se debe emitir en el término definido por la ley y de fondo, **no exige necesariamente una decisión favorable o positiva a los intereses de la persona, pues una cosa es el derecho de petición y otra muy distinta, el derecho a lo pedido**. Al respecto la Corte señaló lo siguiente:

*“Ahora bien, la obligación de resolver de fondo una solicitud no significa que la respuesta sea aquiescente con lo solicitado, sino el respeto por el ejercicio del derecho fundamental de petición, es decir, se debe emitir una respuesta clara, precisa, congruente, de fondo, sin que ello signifique necesariamente acceder a lo pretendido. Debe recordarse que es diferente el derecho de petición al derecho a lo pedido: “el derecho de petición se ejerce y agota en la solicitud y la respuesta. No se decide propiamente sobre él [materia de la petición], en cambio si se decide por ejemplo sobre el reconocimiento o no del derecho subjetivo invocado (...)”. Es decir, la entidad o particular al que se dirija la solicitud está en la obligación de resolver de fondo la solicitud, lo que no significa que deba acceder necesariamente a las pretensiones que se le realicen”. (Sentencia atrás citada).*

**2.-** El derecho de petición ante particulares está regulado en los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015, de la siguiente manera:

**“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. (...)*

*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 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”.*

**3.-** El Decreto Legislativo 491 del **28 de marzo de 2020**, en su artículo 5 dispuso “*Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción.*”.

**4.** En ese orden, formulada una petición, el mismo se rige por las reglas del derecho de petición atrás señaladas, de modo tal, que la autoridad o el particular queda sujeto al término para responder peticiones en interés general y particular de treinta (30) días hábiles; peticiones de documentos y de información, veinte (20) días hábiles; y peticiones de consulta treinta y cinco (35) días hábiles.

## **2.- CASO CONCRETO**

El actor considera vulnerado su derecho fundamental de petición por parte de la sociedad accionada, toda vez que no se ha emitido respuesta de fondo a su petición de fecha 14 de mayo y 7 de junio de 2021. Pide también, que se “fije el canon de arrendamiento”.

La entidad CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS, en la contestación que hizo de la acción constitucional, adujo que los derechos de petición formulados por el promotor ya fueron resueltos de fondo.

Con la demanda de tutela solo se aportó derecho de petición formulado por el quejoso a la sociedad accionada el 7 de junio de los corrientes y en donde hizo un total de veintisiete cuestionamientos relacionados con el valor del canon de arrendamiento respecto del inmueble que tiene en arrendamiento.

La sociedad accionada allegó con la contestación que hizo de la acción constitucional, copia de la respuesta brindada al promotor el pasado 15 de junio -la cual también fue aportada con la demanda de tutela- y en donde, contrario a lo manifestado por el demandante, sí se resuelve de fondo su derecho de petición. En efecto, en dicha comunicación la convocada le informó al actor que, *“Respecto de la vigencia del canon de arrendamiento pactado en el año 2020, en el mismo correo que usted adjunta manifiesta la aclaración realizada por el propietario en la que se evidencia: “10. Vigencia del nuevo valor de canon de arrendamiento y administración: Desde las 00 horas del 15 de abril de 2020 hasta las 24 horas del 14 de abril de 2021”. Por tanto, no es susceptible tomar como nuevo canon el reducido ya que no existe documento que prevea la situación de la manera que usted arguye (...) Las declaraciones que realiza el propietario respecto de los cánones de arrendamientos para de la suscripción de póliza corresponden a la libertad de las partes de fijar el precio del contrato, lo cual es transparente para la aseguradora, toda vez que se presume la buena fe del asegurado. En especial en lo que respecta a los valores objeto de asegurabilidad de la póliza. Sobre el alza en el canon, se entiende que el tomado como base es el que se establece contractualmente y que se ha incrementado año tras año, por tanto, el alza del 1.62% no está correctamente aplicado, ya que no toma el canon contractual, sino el que corresponde a una reducción temporal que ceso el 14 de abril de 2021, tal como se evidencia en el correo electrónico citado por el peticionario (...) El otrosí realizado por la aseguradora se proyectó de conformidad a lo solicitado por el asegurado. No obstante, se requiere de la voluntad de ambas partes para darle cumplimiento a los acuerdos conversados; en caso de que exista disputa en la aplicación o ejecución de acuerdos no formalizados, son las partes del contrato las llamadas a dirimir tal situación de manera amigable. Esto se le ha reiterado en respuestas anteriores, por lo que, lo remitimos a concretar una reunión con el propietario del inmueble para definir esta situación, toda vez que Central de Arrendamientos Investigaciones y Cobranzas no es parte contractual y no tiene facultades para pronunciarse y emitir decisiones sobre la legalidad de los acuerdos conversados entre las partes. Respecto del envío del otrosí, como se menciono (sic) también en respuestas anteriores, el documento fue enviado a las direcciones electrónicas referidas en el contrato inicial: sebgén2005@yahoo.es, gloriarbaena@hotmail.com, gustavodavila7@hotmail.com, y no se reporta en la cadena de envío o devolución alguna de la comunicación; además, no es de nuestro resorte velar por la firma de los documentos proyectados por el área de asistencias jurídicas. (adjunto soporte de envío a las partes)”*. Así mismo le precisó que *“De conformidad a lo estipulado en las leyes nacionales, la respuesta de los derechos de petición de información debe clara y suficiente, con relación a la información que el petitorio de un escrito solicita. En consecuencia, debido a*

que **no podemos interferir en las relaciones o dirimir conflictos de valores que se presentan entre las partes de un contrato de arrendamiento debido a que no somos parte contractual, reiteramos la carencia de facultades para descontar o aceptar disminuciones de cánón.** Esto se le ha reiterado en dos respuestas anteriores y también en la gestión telefónica que realiza la gestora del caso. Es por ello, por lo que **estamos impedidos para dar una respuesta que afirme la legalidad del otrosí nunca firmado por las partes.** Entonces, si bien se exige una respuesta clara, también debemos afirmar que contamos con límites fácticos y contractuales que nos imponen mantenernos por fuera de las discusiones de los contratos en los que no somos parte. 2. Como le explicábamos anteriormente, los valores del contrato lo pactan las partes directamente, y las motivaciones que llevaron a que el señor Guillermo Suarez al envío de la carta de incremento deberás ser indagadas con él directamente, No obstante, se evidencia que tomó el cánón que se venía manejando sin el descuento temporal que venció a las 24 horas del abril de 2021, esto según el correo citado en su escrito, por lo que dicha voluntad de disminución no modifica ninguna cláusula del contrato de manera indefinida y tampoco subsiste prueba tácita de sus conclusiones respecto de que el cánón base para el resto de las vigencias contractuales sería el reducido temporalmente. Además, **el otrosí enviado por la aseguradora nunca fue legalizado por parte de ustedes, por lo que, no se puede tener en cuenta como modificación al contrato de conformidad a lo pactado en la cláusula Vigésima Segunda del contrato base.** 3. Como se mencionó en anteriores respuestas, **no es responsabilidad de la aseguradora velar por la suscripción de los documentos,** puesto que son las partes a las que beneficia el documento de modificación del contrato, los interesados en buscar la suscripción de los documentos de acuerdo. De igual forma, como se manifestó anteriormente y como se evidencia en la captura de pantalla adjuntada, el envío de los documentos se realizó el día 18 de marzo de 2021, a los correos electrónicos que se encuentran en el contrato de arrendamiento inicial. 5. En la disminución temporal realizada el año pasado, subsistía voluntad de ambas partes de dar un cumplimiento a lo acordado verbalmente, esto se manifestó en la ausencia de radicación de reclamación por parte del propietario. En la presente anualidad se realizó el otrosí con el fin de obtener prueba de la voluntad de ambas partes y dar estricto cumplimiento a lo requerido por el contrato de arrendamiento, es por ello, que el cambio radica en la inconformidad de una de las partes sobre los valores pagados en el mes de abril. 6. Central de Arrendamientos Investigaciones y Cobranzas **no dirime la legalidad de los acuerdos, le recordamos que no somos instancia judicial para afirmar la legalidad de acuerdos comunicados entre las partes que cuentan con duda, nos limitamos a realizar un análisis de los documentos que cumplen con los requisitos legales que exige el contrato y que son aceptados expresamente.** En el acuerdo del año pasado, los extremos del contrato le dieron estricto cumplimiento y no se presentó reclamación que pretendiera el pago de la totalidad del cánón, por lo que no se hizo necesaria ningún tipo de gestión de cobranza por parte de la aseguradora. ”; respecto de los valores

objeto de cobranza corresponde a ***“la reclamación presentada por el propietario, en virtud de ello, se realiza la gestión de cobranza, y debido a que no existe documento que cumpla con los requisitos exigidos en el contrato que acredite la voluntad de las partes en darle cumplimiento a un acuerdo verbal o que modifique las condiciones iniciales del contrato de manera indefinida, se toman las afirmaciones realizadas por el propietario como ciertas y procedemos a efectuar el cobro de los valores reclamados que cuentan con cobertura de la póliza de arrendamiento”***.

Cosa diferente es que el promotor no esté de acuerdo con la respuesta brindada, cuestión que escapa al derecho de petición, pues una cosa es el derecho de petición y otra muy distinta, el derecho a lo pedido.

Finalmente, en lo que hace a que se fije el canon de arrendamiento, basté decir que la acción de tutela resulta improcedente para ese tipo de solicitudes, pues corresponde al quejoso recurrir a las instancias judiciales competentes para dirimir la controversia acopiando los medios probatorios que acrediten su acerto.

Puestas de esa forma las cosas, se negará el amparo deprecado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** el amparo constitucional reclamado por **GUSTAVO DÁVILA CAMARGO**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Notifíquese la presente decisión a los extremos de la acción por el medio más idóneo o expedito posible.

**TERCERO:** Si la presente decisión no fuere impugnada dentro de la oportunidad legal, remítase el expediente a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual REVISION. Oficiese. Déjense las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**



**JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO**  
**JUEZ**