



Proceso:	Acción de Tutela
Accionante:	Guillermo León Osorio Arteaga
Accionado:	Su Inmobiliaria S.A y Suramericana de Arrendamientos S.A
Radicado:	05001 40 03 011 2020 00824 -00
Instancia:	Primera
Providencia:	Sentencia Tutela No. 676 de 2020
Decisión:	Concede Amparo Constitucional.
Tema:	Para considerar garantizado el derecho de petición, la respuesta que emita la entidad ante la cual se presenta la solicitud, debe ser oportuna, clara, concreta y completa, además debe ser puesta en conocimiento del petente. La entidad o autoridad tiene un término de quince días, contados a partir de que se le presenta la respectiva petición, para dar respuesta de la misma. Si la entidad ante la cual se presenta la solicitud no es la competente, deberá remitirla a quien, si lo sea, e informar de dicha situación al petente.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Dentro de la oportunidad consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política, se decide la **ACCIÓN DE TUTELA**, promovida por el señor **GUILLERMO LEÓN OSORIO ARTEAGA**, en contra de **SU INMOBILIARIA SAS Y SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A**, para la protección de su derecho constitucional fundamental de petición.

I. ANTECEDENTES.

1. Fundamentos Fácticos. Manifestó el accionante que el día 13 de julio de 2020 radicó ante los accionados un derecho de petición cuya pretensión es dar por terminado el contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble Calle 60 # 45 D 26, torre San Miguel de Vallarta apartamento 1102, Bario Pardo Centro por causa justificada.

Indicó que, a la fecha, y después de varias llamadas, incluso de un abogado, se han negado a responder de fondo y por escrito a la petición.

2. Petición. Con fundamento en los hechos narrados, solicitó el accionante que se le tutelara el derecho fundamental de petición, y que se ordene a los accionados dar

respuesta en un término no superior a 48 horas al derecho de petición presentado el 13 de julio de 2020.

3. De la contradicción. Las entidades accionadas fueron notificadas del auto admisorio dictado el 11 de noviembre de 2020, mediante correo electrónico, las cuales manifestaron lo siguiente:

-SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A: Que es cierto que recibieron la petición a la que el accionante hace referencia.

Expresó que, las peticiones del accionante carecían de validez para la terminación del contrato, y así se lo manifestaron al mismo de diferentes maneras, en las mismas comunicaciones que adjunta el accionante a la presente acción es evidente que se le venía dando respuesta.

Que la cuarentena que nos limitó en las actividades de mantenimientos de inmuebles que no fueron en infraestructura crítica o de salud, la gobernación inicialmente ordenó una cuarentena desde el viernes 20 de marzo de 2020 hasta el martes 24 de marzo de 2020, que se ratificó por orden del decreto presidencial número 457 del 22 de marzo de 2020 desde el martes 24 de marzo y hasta el lunes 13 de abril y posteriormente extendida por el decreto 593 del 24 de abril de 2020 hasta el 11 de mayo; a pasar de esta situación al arrendatario se le ha indicado que los daños no son causados por la agencia de arrendamiento, ni por el propietario, sino por la copropiedad ante quien debía hacer la reclamación, a pesar de ellos se solicitó a la misma atender la situación y el arrendatario se han negado a permitir revisar y actuar a la administración, como se puede ver en copia de email recibida de esta, que nos indica que lleva meses intentando ingresar a reparar y los inquilinos no lo permiten.

Finalmente manifestó, que se tenga presente que el contrato de arriendo está vigente hasta abril 30 de 2021, que para la terminación hay unas condiciones de plazo, y que no pueden validar que por una conducta del mismo arrendamiento que no permite las reparaciones, se tenga que aceptar la terminación del contrato, la cual no procede y así le hemos indicado al arrendatario, además que se respondió dando una solución a sus daños, que además está pendiente y debe permitir el accionante.

Que se ha dado respuesta a las diferentes peticiones del accionante de múltiples maneras, lo que es evidente en las mismas manifestaciones de los hechos, solo que la petición de

terminar el contrato en todas las ocasiones lo ha circunscrito a la voluntad contractual pactada, y si la accionante encuentra no válida su respuesta; tiene medios de defensa válidos y eficientes para resolver esta situación, por lo que se solicita se declare improcedente la tutela invocada y permita que este conflicto tenga su rumbo jurídico normal derivado del acuerdo de voluntades y la existencia de medios jurídicos con vocación de ser medios de defensa idóneos para resolver la situación presentada.

-SU INMOBILIARIA SAS: La misma guardó absoluto silencio.

4. Problema jurídico. Corresponde a este Despacho resolver si la **SU INMOBILIARIA SAS Y SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A**, vulnera el derecho fundamental de petición del accionante o según respuesta a esta acción, la respuesta si se ha brindado de forma clara y de fondo.

Al ser ésta la oportunidad legal y al no haber encontrado causal que invalide la actuación, se entra a decir el presente asunto, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. De la Acción de Tutela. De conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela 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. También procede como mecanismo transitorio, no obstante existir un medio alternativo de defensa judicial, cuando sea necesario utilizarla para evitar un perjuicio irremediable que, a juicio del juez, sea inminente, grave y de tal magnitud que se requiera de medidas urgentes e impostergables para impedir que el perjuicio se extienda "*y llegue a ser de tal naturaleza hasta el punto del no retorno de la situación, o lo que es lo mismo, que se convierta en irremediable*".

Esta 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.

2. Del Derecho de Petición. La Constitución Política, en el Título II, de los derechos, las garantías y los deberes, Capítulo I, de los derechos fundamentales, artículo 23, consagra el derecho de petición, garantizando a todos los habitantes el derecho a presentar peticiones respetuosas ante las autoridades, por motivos de interés general o particular y obtener pronta resolución.

Al respecto, estatuye la ley 1755 de 2015, por la cual fue desarrollado este derecho fundamental, que:

“Artículo 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos.”

Fijándose además como plazo para obtener respuesta a las solicitudes elevadas invocado el derecho fundamental de petición, el término de 15 días siguientes a su recepción, según fue establecido en el art. 14 de la norma *ibídem*.

Ahora, sobre los parámetros que debe cumplir la respuesta que se emita frente a una petición elevada ante una autoridad o entidad, para efectos de considerar que colma con las exigencias propias del derecho fundamental, ha dicho la jurisprudencia, que estas son:

“i) ser pronta y oportuna; (ii) resolver de fondo, de manera clara, precisa y congruente la situación planteada por el interesado; (iii) y, finalmente, tiene que ser puesta en conocimiento del peticionario. El incumplimiento de cualquiera de estos ingredientes conllevará a la vulneración del goce efectivo de la petición, lo que en términos de la jurisprudencia conlleva a una infracción seria al principio democrático. Al respecto la sentencia T-377 de 2000 expresó:

“a) El derecho de petición es fundamental y determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa. Además, porque mediante él se garantizan otros derechos constitucionales, como

los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión.

b) El núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión, pues de nada serviría la posibilidad de dirigirse a la autoridad si ésta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidido.

c) La respuesta debe cumplir con estos requisitos: 1. oportunidad 2. Debe resolverse de fondo, clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado 3. Ser puesta en conocimiento del peticionario. Si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición.

d) Por lo anterior, la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita.

e) Este derecho, por regla general, se aplica a entidades estatales, esto es, a quienes ejercen autoridad. Pero, la Constitución lo extendió a las organizaciones privadas cuando la ley así lo determine. (...)

En síntesis, ese derecho puede ser ejercido por toda persona, y por medio de él, se puede recurrir ante las autoridades, o ante las organizaciones privadas, con el fin de obtener una pronta resolución a las solicitudes que se presenten, aclarando sí, que la respuesta no conlleva la obligación de responder afirmativa a la petición, ni se requiere que esa decisión tenga una determinada forma; lo que se exige es una pronta, oportuna, sustentada y notificada respuesta de fondo, independiente de que sea acceda o no a lo solicitado.

III. CASO CONCRETO:

Con la documentación adunada al escrito introductor, se acreditó que el señor **GUILLERMO LEÓN OSORIO ARTEAGA**, presentó petición el día 13 de julio de 2020, dirigida a **SU INMOBILIARIA SAS Y SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A.**

Sin embargo, afirmó la parte actora, que, para la fecha de presentación de esta acción constitucional, esto es, para el 11 de noviembre del 2020, las accionadas no se habían pronunciado sobre la solicitud antes referenciada, no obstante haberse vencido el término que legalmente se le otorga para tal efecto.

Ahora, dentro del término concedido a las accionadas para que ejercieran su derecho de defensa, y expusieran las razones por las cuales no se le había dado respuesta a la solicitud presentada por el actor, las mismas se pronunciaron, tal y como quedó dispuesto en los antecedentes de este proveído, indicando Suramericana de Arrendamientos S.A, además, que la respuesta al derecho de petición se le había notificado al accionante, en

cumplimiento de la normativa que viene de referirse. Empero, procedió el Despacho a comunicarse directamente con el actor, quien adujo no haber recibido comunicación alguna que sufragara las peticiones deprecadas en su solicitud.

Así las cosas, habiéndose afirmado por el actor en tutela que no se le ha dado respuesta a la petición formulado por los mismos antes accionados, resulta imperioso el amparo deprecado en esta acción constitucional, por estarse vulnerando el derecho de petición del señor **GUILLERMO LEÓN OSORIO ARTEAGA**, pues a pesar de que se manifestó haber emitido la respectiva respuesta, la misma permanece sin ser notificado al actor, perpetuándose la violación al derecho de petición, pues mientras no se entere al interesado de la respuesta, el derecho continua vulnerado, de ahí que nuestro máximo Tribunal en lo constitucional haya dicho¹:

“(...) el ente al cual se dirige el derecho de petición está en la obligación de velar porque la forma en que se surta aquella sea cierta y seria, de tal manera que logre siempre una constancia de ello.

La constancia que logre obtener la entidad de la notificación de su respuesta al peticionario, constituye la prueba sobre la comunicación real y efectiva que exige la jurisprudencia para perfeccionar el núcleo esencial del derecho de petición, desde luego, siempre que la respuesta se ajuste a las exigencias que líneas atrás fueron desarrolladas.

(...) 4.6.4. A partir de esta reflexión, es claro que, si la entidad está obligada a tener una constancia de la comunicación con el peticionario para probar la notificación efectiva de su respuesta, con mayor razón el juez constitucional, para evaluar el respeto al núcleo esencial de tal garantía debe verificar la existencia de dicha constancia y examinar que de allí se derive el conocimiento real del administrado sobre la respuesta dada. (Subrayas y negrillas fuera del texto).

Nótese que si bien las partes vienen a través de distintos medios tratando el asunto central del derecho de petición y se presentan como pruebas cartas y correos donde el tema es abordado y se proponen citas, lo cierto es que como tal el derecho de petición no ha sido resuelto, no se da una respuesta clara, precisa y de fondo a la petición expresa que el documento de petición pretende y es de esa forma como la ley exige que las peticiones sean resuelta y donde claramente se exprese que se está dando respuesta a la solicitud en aras de no vulnerar el derecho fundamental de petición.

Corolario con lo expuesto, resulta procedente la protección del derecho constitucional fundamental de petición del accionante, el cual viene siendo vulnerado por la **SU INMOBILIARIA SAS Y SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A**, razón por la cual, se ordenará a dicha entidad, que en el término de **CUARENTA Y OCHO (48)**

¹ Sentencia T-149/13. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

HORAS, contadas a partir de la notificación de la presente providencia, proceda a notificar al actor, de la respuesta de fondo brindada a su derecho de petición, elevado el pasado 13 de julio de 2020.

De esta manera, y por las razones antes expuestas, el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: TUTELAR el derecho fundamental de petición del señor **GUILLERMO LEÓN OSORIO ARTEAGA**, el cual está siendo vulnerado por la **SU INMOBILIARIA SAS Y SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A**, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a **SU INMOBILIARIA SAS Y SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS S.A**, que en el término improrrogable de **CUARENTA Y OCHO (48) HORAS, CUARENTA Y OCHO (48) HORAS**, contadas a partir de la notificación de la presente providencia, proceda a notificar al actor, de la respuesta de fondo brindada a su derecho de petición, elevado el pasado 13 de julio de 2020, en la dirección indicada por el accionante; y llegue a probarlo con una comunicación que arrimara al Juez de Conocimiento.

TERCERO: NOTIFICAR por el medio más expedito y eficaz posible la presente decisión a las partes, según lo dispuesto por los artículos 16 y 30 del Decreto 2591 de 1991 y artículo 5° del Decreto 306 de 1992,

CUARTO: REMITIR el presente expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, si no fuere impugnada, dentro de los tres (3) días siguientes.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink that reads "Vélez P." with a stylized flourish at the end.

LAURA MARÍA VÉLEZ PELÁEZ

JUEZ