



REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CATORCE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinte (20) de abril de dos mil veintidos (2022).

Decide el despacho, en primera instancia, la acción de tutela radicada bajo el No. 6800014004014-2022-00035-00, instaurada por el señor CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ actuando en nombre propio en contra de CASA URBANA INMOBILIARIA SAS.

ANTECEDENTES

El accionante fundamenta la demanda en los siguientes hechos:

El 14 de febrero de 2022 interpuso derecho de petición ante la administradora de la inmobiliaria CASA URBANA SAS, solicitando la entrega del inmueble del cual es propietario, ubicado en la calle 16 N° 19-48, Apto. 301 T-1 GRAND BOULEVAR, en razón al incumplimiento de la entrega del mismo, la cual estaba pactada para entrega el pasado 13 de febrero de 2022, en razón al pronunciamiento realizado y notificado por el arrendatario el 05 de noviembre de 2021, quien manifestó no prorrogar el contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble el día 13 de febrero de 2022.

El 8 de noviembre de 2021 le comunico a la CASA URBANA INMOBILIARIA SAS, la no renovación del contrato de administración del inmueble, obteniendo respuesta por parte de esta que: *"tan pronto se recibiera el apartamento conforme al inventario inicial, se notificaría la entrega."*

El 11 de febrero de 2022 la inmobiliaria le comunica el interés que tiene el arrendatario de seguir con el inmueble, para lo cual el accionante responde verbalmente y por correo electrónico que no le asiste el interés de renovar el contrato, manteniendo la notificación del 8 de noviembre de 2021.

Señalo que, al momento de interponer la presente acción de tutela, no se había dado respuesta a su petición, realizada el 14 de febrero de 2022.

SUJETOS DE ESTA ACCIÓN

Accionante: CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ identificado con la C.C. No. 1098645597 quien actúa en nombre propio con dirección de notificación vía email mail: carlos.pino.ortiz@outlook.com

Entidad Accionada: CASA URBANA INMOBILIARIA SAS



FUNDAMENTOS DE LA ACCIÓN

El accionante solicita el amparo del derecho fundamental de Petición, el cual, a su juicio, le está siendo desconocido por CASA URBANA INMOBILIARIA SAS, al no darle respuesta a la petición presentada el 14 de febrero de 2022.

Expresamente solicita que se dé respuesta a su derecho de petición elevado el día el 14 de febrero de 2022, y se ordene CASA URBANA INMOBILIARIA SAS que proceda a emitir respuesta clara, completa y de fondo a la petición.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD ACCIONADA

CASA URBANA INMOBILIARIA SAS: Señaló que no existe vulneración puesto que, mediante correo electrónico fechado del 16 de febrero de 2022, le dieron contestación formal a través del correo electrónico del accionante carlos.pino.ortiz@outlook.com.

Adujo que la contestación fue negativa, sin embargo, la misma fue sustentada fáctica y jurídicamente en la medida que la inmobiliaria le comunicó no solo el antecedente del caso, desde el momento en que el arrendatario formuló preaviso de entrega, sino que también precisó los alcances del mismo, de cara al incumplimiento en la entrega.

Refirió que la petición no podía ser contestada en otro sentido pues, aunque la entrega estuviera preavisada, la inmobiliaria como cualquier otro arrendador carecería de facultades para llevar a cabo diligencias de entrega forzada; solicitando al despacho negar la acción de tutela.

CONSIDERACIONES

LEGITIMACION

La ejerce el señor CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ en nombre propio, a fin de buscar la protección el derecho fundamental de Petición, por lo cual como persona capaz está facultado para acudir ante el Juez Constitucional, en virtud del artículo 86 de la Constitución Política.

COMPETENCIA

Este juzgado es competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política y en los artículos 37 del Decreto Ley 2591 de 1991, 1 del Decreto 1382 del 2000, 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015, Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, así como en el Auto 050 de 2015 de la Corte Constitucional y en el artículo 1º del decreto 1983 de 2017, según el cual, “ Para los efectos previstos en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, conocerán de la acción de tutela, a prevención, los jueces con jurisdicción donde ocurriere la violación o la amenaza que motivare la presentación de la solicitud o donde se produjeren sus efectos, conforme a las siguientes reglas:

“1. Las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier autoridad, organismo o entidad pública del orden departamental, distrital o municipal y contra particulares serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia, a los Jueces Municipales.”



Así mismo se establece que el accionante y el accionado tienen su domicilio en la ciudad de Bucaramanga, ámbito territorial en el que ejerce sus funciones este despacho judicial.

PROBLEMAS JURÍDICOS CONSIDERADOS

PROBLEMA JURÍDICO

Problemas Jurídicos Considerados

¿ CASA URBANA INMOBILIARIA SAS ha vulnerado el derecho de petición del señor CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ elevado el 14 de febrero de 2022?

PRECEDENTE JURISPRUDENCIAL

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 reguló todo lo concerniente al derecho fundamental de petición, en los términos señalados en el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo.

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.

En la Sentencia C-418 de 2017, la Corte Constitucional reiteró que el ejercicio del derecho de petición se rige por las siguientes reglas y elementos de aplicación:

“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



Juzgado 14 Penal Municipal
con Funciones de Control de Garantías
Bucaramanga

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".

Ahora bien, en razón de la emergencia sanitaria que en estos momentos se vive a nivel mundial, en Colombia, se expidió el **Decreto 491 de 2020**, mediante el cual se amplían los plazos para resolver peticiones así:

"Artículo 5. 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.

Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo."

Dicho decreto se encuentra vigente como quiera que el Ministerio de Salud emitió la Resolución 304 de 2022 de fecha 23 de febrero de 2022, con la cual prorrogó la emergencia sanitaria hasta el próximo 30 de abril de 2022.

En lo que respecta al derecho de petición ante particulares, la Corte Constitucional en sentencia T-487 de 2017, Magistrado Ponente DR. ALBERTO ROJAS RÍOS ha fijado los siguientes parámetros

El derecho de petición ante particulares

4.1. El Decreto 01 de 1984, que contenía el Código Contencioso Administrativo derogado, no regulaba el ejercicio del derecho de petición ante particulares. Sin embargo, la jurisprudencia de la Corte Constitucional dispuso su procedencia, estableciendo un sistema de reglas aplicables en desarrollo de los artículos 2, 20, 23 y 86 de la Constitución Política. Dentro de esta perspectiva la Sentencia SU-166 de 1999 había dispuesto en dicho escenario, que la procedencia del derecho de petición ante particulares estaba regida por los siguientes elementos y reglas¹:

1) La Constitución de 1991 amplió el alcance del derecho fundamental de petición, pues este se predica respecto de la administración y de las organizaciones privadas, precisando que el ámbito de aplicación en estas últimas era limitado.

¹ Sentencia SU-166 de 1999 M.P. Alejandro Martínez Caballero, consideración jurídica No. 3



Juzgado 14 Penal Municipal
con Funciones de Control de Garantías
Bucaramanga

2) En el ejercicio del derecho de petición ante particulares, deben diferenciarse dos situaciones: (i) si la organización privada presta un servicio público o si por la función que desempeña adquiere el status de autoridad, el derecho de petición opera como si se tratase de una autoridad pública²; y (ii) cuando el sujeto pasivo del derecho de petición es una organización que no actúa como autoridad, sólo opera cuando el Legislador lo haya reglamentado³. Por lo mismo, la posibilidad de ejercer el amparo de este derecho contra particulares, depende del ámbito y de las condiciones que señale el Legislador.

3) La extensión del derecho de petición a particulares que no actúan como autoridad, sólo es procedente cuando el derecho de petición sea el instrumento para garantizar otros derechos fundamentales, pues su ejercicio no puede implicar una intromisión en el fuero privado de quienes no exponen su actividad al examen público⁴.

Posteriormente la Corte Constitucional haría lugar a la procedencia del derecho de petición ante particulares, en aquellos casos en que exista una relación de subordinación o un estado de indefensión, como desarrollo de lo previsto para el ejercicio de la acción de tutela contra particulares, por el artículo 86 de la Constitución y el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991.

4.2. El tema del derecho de petición ante particulares seguiría desarrollándose. Más recientemente y a modo de balance, la Sentencia T-268 de 2013 reiteró la procedencia del derecho de petición ante particulares en seis eventos⁵:

- 1) Cuando los particulares son prestadores de un servicio público.
- 2) En los casos en que los particulares ejercen funciones públicas.
- 3) Cuando los particulares desarrollan actividades que comprometen el interés general.
- 4) En aquellos casos en los que la protección de otro derecho fundamental haga imperativa la respuesta.
- 5) Cuando haya estado de indefensión o situación de subordinación frente al particular al que se le eleva la petición.
- 6) Cuando el legislador autoriza la procedencia de la petición.

4.3. La regulación definitiva del derecho de petición ante particulares está contenida en los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015, que recogieron el sistema de reglas construido por la Corte Constitucional, 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.

² Sentencias T-134 de 1994 y T-105 de 1996. M.P. Vladimiro Naranjo Mesa; Sentencias T- 529 de 1995 y T-614 de 1995. M.P. Fabio Morón Díaz; Sentencia T-172 de 1993 M.P. José Gregorio Hernández Galindo

³ Sentencias T-507 de 1993. M.P. Alejandro Martínez Caballero; T-530 de 1995 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz; T-050 de 1995 M.P. Fabio Morón Díaz; T-118 de 1998 M.P. Hernando Herrera Vergara

⁴ Sentencia T-001 de 1998. M.P. Antonio Barrera Carbonell

⁵ Sentencia T-268 de 2013 M.P. Jorge Iván Palacio Palacio, consideración jurídica No. 3



Juzgado 14 Penal Municipal
con Funciones de Control de Garantías
Bucaramanga

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

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

Parágrafo 1º. 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 2º. Los personeros municipales y distritales y la Defensoría del Pueblo prestarán asistencia eficaz e inmediata a toda persona que la solicite, para garantizarle el ejercicio del derecho constitucional de petición que hubiere ejercido o desee ejercer ante organizaciones o instituciones privadas.

Parágrafo 3º. 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.

Artículo 33. Derecho de petición de los usuarios ante instituciones privadas. Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, a las Cajas de Compensación Familiar, a las Instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral, a las entidades que conforman el sistema financiero y bursátil y a aquellas empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios, que se rijan por el derecho privado, se les aplicarán en sus relaciones con los usuarios, en lo pertinente, las disposiciones sobre derecho de petición previstas en los dos capítulos anteriores."

CASO CONCRETO

Vulneración de Derechos Fundamentales

Como quedó establecido en la exposición de los hechos y pretensiones de la demanda de tutela, la acción se encamina a obtener a favor del accionante respuesta de fondo al derecho de petición presentado el día 14 de febrero de 2022, en el cual solicita la entrega del inmueble del cual es propietario, ubicado en la calle 16 N° 19-48, Apto. 301 T-1 GRAND BOULEVAR, en razón al incumplimiento de la entrega del mismo, la cual estaba pactada para entrega el pasado 13 de febrero de 2022, en razón al pronunciamiento realizado y notificado por el arrendatario el 05 de noviembre de 2021, quien manifestó no prorrogar el contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble el día 13 de febrero de 2022, respecto de la cual CASA URBANA INMOBILIARIA SAS indica que el 16 de febrero de 2022 otorgó la respuesta, vía correo electrónico, en la cual le informo al accionante que:

"...el pasado 05 de noviembre del 2021, le informamos que el Arrendatario del inmueble de su propiedad ubicado en la CLL 16 N 19-48 APTO 301 T-1 GRAND BOULEVARD dentro de los términos de ley, nos manifestó el deseo de no prorrogar el contrato de arrendamiento y en consecuencia llevar a cabo la entrega a la fecha de vencimiento, esto es a corte del 13 de febrero del 2022. Este aviso supone los efectos del preaviso a que hace referencia el numeral 5 del Art. 24 de la Ley 820 de 2003.

2. En el interregno transcurrido entre la fecha del preaviso y la fecha prevista para la entrega, el arrendatario expresó su deseo de continuar en el inmueble, lo cual supone el desistimiento de aquel al preaviso formulado, sin embargo, hay que indicar que este preaviso no deja de surtir efectos, a menos que el Arrendador, es



Juzgado 14 Penal Municipal
con Funciones de Control de Garantías
Bucaramanga

decir la inmobiliaria lo acepte o ratifique, circunstancia que hasta el momento no ha ocurrido.

3. Dicho lo anterior, el efecto jurídico del preaviso formulado no ha perdido su vigencia, de hecho se torna exigible; sin embargo, el traslado que dimos de la nueva solicitud del arrendatario no debe interpretarse como un incumplimiento de la inmobiliaria o como un hecho lesivo de intereses ajenos, pues se trata solo de eso, de un traslado con el que pusimos en conocimiento tal circunstancia mas no la aceptación a la misma, pues es claro que es usted quien imparte las instrucciones en uno u otro sentido.

4. No obstante, debe tener en cuenta que el hecho que se haya formulado el preaviso no nos dota de facultades para ejecutar de manera autónoma e inmediata, es decir a la fecha de vencimiento del contrato, un lanzamiento o entrega forzada.

5. Si bien es cierto el preaviso constituye una obligación exigible al arrendatario ello no opera de manera automática; quiere decir que si el arrendatario incumple la entrega lo que habilita es la posibilidad de iniciar un proceso de restitución de inmueble arrendado, mas no para lanzar del inmueble al arrendatario. Este es un asunto que está previsto de esta manera en nuestra legislación colombiana y aplica para todos los arrendamientos con destinación de vivienda urbana.

De esta manera, no podemos ni tenemos el deber jurídico de asumir ninguno de los "perjuicios" que usted precisa se le pueden causar, pues hasta el momento no hemos impartido aceptación al requerimiento del inquilino dirigido a revocar el preaviso formulado. En ese orden de ideas procederemos a negar la solicitud formulada por aquel advirtiéndole que de no darse la entrega en la forma prevista, lo que resta es iniciar los trámites judiciales de restitución por causas diferentes a la mora, con las consecuencias previstas en el contrato de mandato celebrado entre nosotros."

La accionada indica además que dicha respuesta a la petición del accionante le fue enviada vía correo electrónico carlos.pino.ortiz@outlook.com, precisando que si bien la contestación fue negativa, la misma fue sustentada fáctica y jurídicamente en la medida que la inmobiliaria le comunicó no solo el antecedente del caso, desde el momento en que el arrendatario formuló preaviso de entrega, sino que también precisó los alcances del mismo, de cara al incumplimiento en la entrega.

Al respecto, se advierte que el accionante en los hechos de la tutela manifiesta que no ha recibido respuesta de la petición elevada el 14 de febrero de 2022.

Sin embargo, se evidencia que la respuesta otorgada a la petición se realizó de forma escrita a través de correo electrónico del accionante carlos.pino.ortiz@outlook.com por parte de CASA URBANA INMOBILIARIA SAS, tal como se señala en la respuesta a la tutela y lo informa el señor CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ en los anexos de la acción de tutela, satisfaciéndose de esta forma el derecho de petición invocado.

Lo anterior, por cuanto la petición se concreta a la solicitud entrega del inmueble, indicándose al actor que la misma no es posible, sustentándose en forma pormenorizada las razones de la negativa, resolviendo de esta forma el fondo del asunto de manera clara, recordando que, tal como lo señala la Corte Constitucional "se debe dar resolución integral de la solicitud, de manera que se atienda lo pedido, sin que ello signifique que la solución tenga que ser positiva"



Juzgado 14 Penal Municipal
con Funciones de Control de Garantías
Bucaramanga

De igual manera este despacho el día 6 de abril de 2022 remitió al correo electrónico de la accionante carlos.pino.ortiz@outlook.com copia de la respuesta del derecho de petición elevada el 14 de febrero de 2022, junto con sus anexos, en consecuencia, se entiende que CASA URBANA INMOBILIARIA SAS dio respuesta a la petición de fecha 14 de febrero de 2022 elevada por el señor CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ, respuesta que cumple con los tres requisitos básicos, esto es: fue oportuna, de fondo y puesta en conocimiento del peticionario vía correo electrónico.

Así las cosas, el Despacho arriba a la conclusión de que el derecho de petición que alega conculcado la parte accionante NO ha sido vulnerado, como quiera que la la CASA URBANA INMOBILIARIA SAS ha otorgado respuesta oportuna y de fondo al señor CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ respecto a la petición radicada el día 14 de febrero de 2022.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO CATORCE PENAL MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la TUTELA instaurada por CARLOS EDUARDO PINO ORTIZ en contra de CASA URBANA INMOBILIARIA SAS, por las razones consignadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Dispóngase la notificación de este fallo a las partes interesadas, en forma inmediata y por el medio más expedito, informándosele igualmente que cuentan con tres (3) días hábiles para presentar recurso de Impugnación de que trata el artículo 31 del decreto 2591 de 1991, y de no ser impugnado envíese a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANA J. VILLARREAL GÓMEZ
Juez