



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**



JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Radicado No. 68001-4003-020-2023-00758-00

FALLO

Procede el Despacho a tomar la decisión correspondiente dentro de la acción de tutela instaurada por la señora **LISBETH IVETTE FLÓREZ ORTEGA**, contra la **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** y el **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, por la presunta violación del derecho fundamental de petición, consagrado en la Constitución Política de Colombia.

HECHOS

Manifiesta la accionante que, celebró contrato de arrendamiento con la **IINMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** respecto al inmueble ubicado en la Calle 23 # 4-50, torre 3, apartamento 522 del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, municipio de Piedecuesta, por cesión del contrato que realizó el arrendatario Jairo Barragan.

Indica que, ocupa el inmueble referido desde el 03 de noviembre de 2021, y a partir de dicha fecha, realiza el pago del canon de arrendamiento y cuotas de administración de manera separada mensualmente, antes del 15 de cada mes; sin embargo, en el mes de noviembre de 2021 recibió cuenta de cobro por parte de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, en la que se reflejaba un saldo pendiente por valor de \$110.000 pesos, sin que la **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** haya efectuado pronunciamiento alguno, pues dicha deuda se ha incrementado perjudicando el uso de las zonas comunes del conjunto residencial que habita.

Refiere que, en varias oportunidades ha acudido a las oficinas de las accionadas con el fin de dar solución a la problemática ocasionada por el cobro de una cuota de administración que aduce no deber, por lo que ha presentado los soportes de pago respectivos; sin embargo, siguen cobrando el saldo pendiente.

Afirma que, ha puesto de presente dicha situación vía correo electrónico dirigido a las accionadas **IINMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** y **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, y a la fecha no han dado solución a su



problemática, por lo que el 31 de octubre de 2022 presentó una solicitud formal ante la administración del precitado Conjunto, solicitando aclaración de los meses a los que corresponde el saldo en mora que se viene generando, allegando soportes de pago de las cuotas de administración.

Afirma que, el 03 de mayo de 2022 solicitó nuevamente a la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA** una relación de los pagos recibidos por concepto de administración desde el mes de enero de 2021, pero no obtuvo una respuesta satisfactoria a dicha petición.

Precisó que el 03 de agosto de la presente anualidad, elevó petición ante la **IINMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ y CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, solicitando una aclaración definitiva frente al valor del saldo pendiente adeudado por concepto de administración del inmueble de la Calle 23 # 4-50, torre 3 apto. 522 ubicado en Piedecuesta (S), adjuntando todos los comprobantes de pago efectuados desde el mes de noviembre de 2021 hasta esa fecha, sin que hasta el momento haya sido resuelta su petición en forma concreta y definitiva, tan solo el administrador del **CR PORTAL DE LA LOMA** le informó que se había remitido un estado de cuenta a la Inmobiliaria para subsanar el inconveniente y proceder al reajuste correspondiente.

Finalmente, refiere que el propietario del inmueble ha solicitado la entrega del mismo a la fecha del vencimiento del contrato, lo cual será en enero de 2024, y por esta razón requiere que la **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DÍAZ** pague el saldo pendiente para que el **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, expida un paz y salvo y levante la sanción que acarrea el incumplimiento en el pago de las expensas comunes.

PETICIÓN

Solicita el accionante, se le ampare el derecho fundamental invocado, el cual considera está siendo vulnerado por los accionados **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ y CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, y se proceda a otorgar respuesta de fondo a la petición elevada, y se subsane la deuda pendiente por concepto de administración, expidiendo el correspondiente paz y salvo.

TRAMITE

Por auto de fecha 21 de noviembre de 2023, se admitió la presente acción de tutela, ordenándose efectuar las correspondientes notificaciones a los accionados, a fin que pudieran ejercer su derecho de defensa frente a los hechos generadores de la acción constitucional esgrimida en su contra.



RESPUESTA DEL ACCIONADO

1. La **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ**, indicó en su contestación que no ha sido posible atender el requerimiento realizado porque el **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA** no ha informado el concepto por el cual se encuentra en mora por el valor indicado por la accionante, por lo que manifiesta atenerse a lo informado por la administración de dicho conjunto con el fin de brindar una solución a la situación de la accionante.
2. El **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, una vez notificado de la presente acción constitucional, no otorgó respuesta a la acción de tutela instaurada en su contra.

COMPETENCIA

Este Juzgado es competente para conocer de la presente Acción de Tutela, toda vez que se dan las condiciones de procedibilidad de la acción de que trata el Art. 5° del Decreto 2591 de 1991.

Agotado como se halla el trámite de la presente tutela y observando que no se vislumbra causal que invalide lo actuado, se procede a decidir previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. La acción de tutela

El artículo 86 de la Constitución Política, consagra la acción de tutela como el mecanismo de defensa y garantía de los derechos constitucionales fundamentales de todas las personas, cuando los mismos sean vulnerados como consecuencia de la acción u omisión de las autoridades públicas, o de los particulares en algunos casos excepcionales. Se trata de un mecanismo judicial de defensa, que opera cuando no existen otras vías judiciales para lograr la protección del derecho, o cuando, en presencia de ellas, la protección no sea igualmente efectiva ante el inminente acaecimiento de un perjuicio grave e irremediable.

Por tal motivo, para establecer la procedibilidad o no de la acción de tutela, corresponde al juez constitucional analizar cada caso en concreto, con miras a determinar el grado de vulneración de los derechos fundamentales del actor, y la eficacia de los mecanismos de defensa con los que cuenta, y si es el caso, impartir la orden necesaria para que cese todo agravio.

2. Problema jurídico a resolver

Corresponde a este Despacho entonces, determinar si:



¿Se vulnera el derecho fundamental de petición a la señora **LISBETH IVETTE FLÓREZ ORTEGA** por parte de los accionados **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ**, y **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA** al no dar respuesta clara, precisa y de fondo a la petición por ella incoada el 03 de agosto de 2023?

Tesis del despacho: Si, como quiera que se advierte que en efecto, el accionado **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, no contestó la presente acción constitucional, a pesar de haberse notificado a su dirección física, el Despacho dará aplicación a la presunción de veracidad contemplada en el artículo 20 del Decreto-Ley 2591 de 1991, aunado al hecho de que la **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** manifestó no atender la petición de la accionante y por consiguiente, tendrá por acreditado que no se ha resuelto de manera oportuna, eficaz, congruente y de fondo la petición elevada por la accionante, razón por la cual se le tutelaré el derecho fundamental de petición.

3. Marco normativo y jurisprudencial.

El derecho de petición surge como una garantía al ciudadano en la participación directa de las actuaciones administrativas que la Constitución Política, en su artículo 23 consagra que *“toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”*.

En virtud de lo anterior tiene el rango de fundamental, y por tanto es posible lograr su protección a través de la acción de tutela, cuando se encuentre que ha sido vulnerado por la persona o entidad encargada de dar respuesta, lo cual puede presentarse bien por la falta de respuesta, o porque lo resuelto no lo desata de fondo o porque se esquivo el objeto de la petición.

Así lo ha sostenido en múltiples sentencias nuestra máxima Corte Constitucional, como en sentencia T-149 de 2013, donde señaló:

“(...) 4.3. Entendido así, como garantía constitucional y legal, el ejercicio del derecho de petición por parte de los ciudadanos, supone el movimiento del aparato estatal con el fin de resolver la petición elevada e impone a las autoridades una obligación de hacer, que se traduce en el deber de dar pronta respuesta al peticionario.

4.4. Justamente, este deber esencial de parte de la administración, que se deriva del mandato superior a obtener pronta resolución, ha sido desarrollado y sistematizado por esta Corporación en conjunto con otros elementos característicos del derecho de petición, que conforman su núcleo fundamental.



4.5. La efectividad y el respeto por el derecho de petición, se encuentran subordinados a que la autoridad requerida, o el particular según se trate, emitan una respuesta de fondo, clara, congruente, oportuna y con una notificación eficaz.

4.5.1. En relación con los tres elementos iniciales¹- resolución de fondo, clara y congruente-, la respuesta al derecho de petición debe versar sobre aquello preguntado por la persona y no sobre un tema semejante o relativo al asunto principal de la petición. Quiere decir, que la solución entregada al peticionario debe encontrarse libre de evasivas o premisas ininteligibles que desorienten el propósito esencial de la solicitud, sin que ello implique la aceptación de lo solicitado.

Desde luego, este deber de contestar de manera clara y coherente, no impide que la autoridad suministre información adicional relacionada con los intereses del peticionario, pues eventualmente ésta puede significar una aclaración plena de la respuesta dada.

*4.5.2. Respecto de la **oportunidad**² de la respuesta, como elemento connatural al derecho de petición y del cual deriva su valor axiológico, ésta se refiere al deber de la administración de resolver el ruego con la mayor celeridad posible, término que en todo caso, no puede exceder del estipulado en la legislación contencioso administrativa para resolver las peticiones formuladas.*

4.5.2.1. Si bien en algunas oportunidades, la administración se encuentra imposibilitada para dar una respuesta en el lapso señalado por el legislador; en principio, esta situación no enerva la oportunidad o la prontitud de la misma, pues la autoridad está en la obligación de explicar los motivos y señalar un término razonable en el cual se realizará la contestación.

4.5.2.2. En estos casos, el deber de la administración para resolver las peticiones de manera oportuna, también debe ser examinado con el grado de dificultad o complejidad de la solicitud, ejercicio que de ninguna manera desvirtúa la esencialidad de este elemento, pues mientras la autoridad comunique los detalles de la respuesta venidera,

¹ En la sentencia T-1160A de 2011, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, la Corte señala que la efectividad del derecho de petición consiste no sólo en el derecho de obtener una respuesta por parte de las autoridades sino a que éstas resuelvan de fondo, de manera clara y precisa la petición presentada.

² Sobre este elemento, pueden verse las sentencias T-159 de 1993, M.P. Vladimiro Naranjo Mesa y la T-1160A de 2001, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa. En la primera, el actor interpuso acción de tutela a nombre de su hijo, quien había perdido el 100% de su capacidad laboral con el fin de que se le protegiera el derecho fundamental de petición y en consecuencia se le reconociera y pagara la pensión de invalidez a que tenía derecho. No obstante, luego de más de dos años de presentada la solicitud, la demandada no había respondido. De manera similar, en la segunda, se concedió la tutela a una persona que había interpuesto recurso de apelación contra la decisión de negativa de pensión de invalidez de origen no profesional y pasados más de seis meses no había obtenido respuesta alguna.



el núcleo fundamental del derecho de petición, esto es, la certidumbre de que se obtenga una respuesta a tiempo, se mantiene.

*4.5.3. Asimismo, el derecho de petición solo se satisface cuando la persona que elevó la solicitud **conoce la respuesta del mismo**. Significa que ante la presentación de una petición, la entidad debe notificar la respuesta al interesado. (...)*

4.6.1. Sobre la obligación y el carácter de la notificación, debe precisarse en primer lugar, que esta debe ser efectiva, es decir, real y verdadera, y que cumpla el propósito de que la respuesta de la entidad sea conocida a plenitud por el solicitante.

4.6.2. Esta característica esencial, implica además que la responsabilidad de la notificación se encuentra en cabeza de la administración, esto es, que 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 seria³, 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. (...)
(Subrayado fuera de texto)

En lo que tiene que ver con la procedencia de la acción de tutela contra particulares, en sentencia T-487 del 28 de julio de 2017, siendo ponente el Magistrado Alberto Rojas Ríos, la Corte Constitucional recordó lo siguiente:

“La procedencia de la acción de tutela en contra de particulares fue dispuesta en el inciso final del artículo 86 de la Constitución, de acuerdo con el cual “La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”. La ley a la que se refiere el enunciado es el Decreto 2591 de 1991, que en el artículo 42 enumera nueve modalidades de la acción de tutela contra particulares. También son aplicables en este caso, los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015 Estatutaria sobre derecho de petición, que establecen los casos de procedencia del derecho de petición

³ Por ejemplo, en la sentencia T-545/96, M.P. Antonio Barrera Carbonell, la Corte concedió la tutela al derecho de petición en virtud de que la respuesta acerca del reconocimiento del derecho de pensión de la accionante había sido enviada a una dirección diferente a la aportada por ésta. Consideró la Corte que no había existido efectiva notificación a la peticionaria.



ante particulares, y por extensión, la procedencia de la acción de tutela en aquellos eventos en los que los particulares requeridos incurran en la violación del derecho de petición, resultando necesario acudir a la jurisdicción constitucional de tutela.

La ley estatutaria no prevé un mecanismo administrativo o judicial que pueda o deba ser agotado, por aquellos peticionarios a los que un particular les ha negado la entrega de información o de documentos alegando la reserva de los mismos. Dentro de esta comprensión, y ante la inexistencia de otro medio de defensa, procede el ejercicio de la acción de tutela.”

Es así como la Corte Constitucional, mediante la interpretación de los artículos 86 Constitucional y 42 del Decreto 2591 de 1991, ha precisado las siguientes subreglas jurisprudenciales de procedibilidad excepcional de la acción de tutela contra particulares, que son citadas en numerosas providencias como lo es, por ejemplo, la sentencia T-335 de 2019, donde actuó como ponente la Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado:

- i) cuando están encargados de la prestación de un servicio público;
- ii) cuando su actuación afecta gravemente el interés colectivo; o
- iii) cuando la persona que solicita el amparo constitucional se encuentra en un estado de subordinación o de indefensión.

También se ha precisado que los conceptos de subordinación y de indefensión son relacionales y constituyen la fuente de la responsabilidad del particular contra quien se dirige la acción de tutela, debiendo revisarse en cada caso concreto, si la asimetría en la relación entre agentes privados se deriva de interacciones jurídicas, legales o contractuales (subordinación), o si por el contrario, la misma es consecuencia de una situación fáctica en la que una persona se encuentra en ausencia total o de insuficiencia de medios físicos y jurídicos de defensa para resistir o repeler la agresión, la amenaza o la vulneración de sus derechos fundamentales frente a otro particular (indefensión).

4. Presunción de veracidad.

Previo a decidir sobre el amparo constitucional solicitado, es menester hacer referencia a la presunción de veracidad, como quiera que el accionado **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, no se pronunció frente al requerimiento hecho por este Despacho, en virtud de la acción que nos ocupa.

En Sentencia T-1213/05, la Honorable Corte Constitucional señaló:

“2.1 Presunción de veracidad en materia de tutela cuando la autoridad demandada no rinde el informe solicitado por el juez.



El artículo 20 del Decreto-Ley 2591 de 1991, consagra la presunción de veracidad como un instrumento para sancionar el desinterés o negligencia de la autoridad pública o el particular contra quien se ha interpuesto la acción de tutela, en aquellos eventos en los que el juez de la acción requiere cierta información (art. 19 Decreto 2591 de 1991) y aquellos no las rinden dentro del plazo respectivo, logrando con ello que los hechos narrados por el accionante en la demanda de tutela sean tenidos como ciertos.”

Teniendo en cuenta que el accionado **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, no contestó la acción constitucional pese a encontrarse debidamente notificado⁴, se dará aplicación a la presunción de veracidad, por lo que los hechos expuestos por el accionante respecto a ella se deben tener como ciertos.

5. Caso Concreto

En el presente asunto, la señora **LISBETH IVETTE FLÓREZ ORTEGA** considera vulnerado su derecho fundamental de petición por parte de los accionados **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, e **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** toda vez que, desde el 03 de agosto de 2023, presentó una petición relacionada con la información respecto a la certificación del periodo adeudado por concepto de cuotas de administración del inmueble que habita en dicha copropiedad, y la cancelación del valor que se viene cobrando por dicho concepto, teniendo en cuenta los recibos de pago aportados por la accionante, y considerar que se encuentra a paz y salvo por dicho concepto, sin que se haya dado respuesta oportuna, clara, concreta y de fondo dentro del término legal.

De la revisión de los documentos aportados por la parte accionante, se observa en el escrito de tutela, copia de la petición que da origen a la presente acción constitucional, impetrada ante los accionados **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, e **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ**, la cual se encuentra debidamente relacionada en el acápite de hechos de la presente providencia, con su respectivo soporte de envío por correo certificado.

Así las cosas, como quiera que se advierte que en efecto, el accionado **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, no contestó la presente acción constitucional, a pesar de haberse notificado a la dirección física de notificaciones, aunado al hecho de que la accionada **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ** manifestó claramente no haber otorgado respuesta a la petición elevada por la accionante, justificándose en que requiere una respuesta por parte del mismo conjunto residencial aquí accionado, el Despacho dará aplicación a la presunción de veracidad contemplada en el artículo 20 del Decreto-Ley 2591 de 1991, y por consiguiente, tendrá por acreditado que no se ha resuelto de manera oportuna, eficaz, congruente y de fondo la petición elevada por la accionante, razón por la cual se tutelaré el derecho fundamental de petición de la señora **LISBETH IVETTE**

⁴ Archivos 06 y 07 del expediente digital.



FLÓREZ ORTEGA, y se ordenará a las accionadas que, resuelvan de fondo la petición referida y la comuniquen de manera efectiva, en un término improrrogable de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la notificación de esta providencia, atendiendo la jurisprudencia en cita párrafos atrás, esto es, dicha respuesta debe ser de fondo, clara, concisa, congruente y completa, lo cual no implica que necesariamente sea accediendo a lo pretendido por la peticionaria, todo de lo cual deberá dar informe a este Despacho para efectos de tener por cumplida la orden que aquí se imparte.

Finalmente, se le advierte los accionados **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, e **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ**, que el incumplimiento a las órdenes impartidas por este Despacho, dará lugar a la iniciación del incidente de desacato con las consecuencias previstas en el artículo 52 del Decreto 2591 de 1991.

En razón y en mérito de lo expuesto el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Tutelar el derecho fundamental de la señora **LISBETH IVETTE FLÓREZ ORTEGA**, por las razones indicadas en esta providencia.

SEGUNDO: **ORDENAR** a los accionados **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA LOMA**, e **INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS DIAZ**, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la notificación del presente fallo, a través de la dependencia correspondiente, si aún no lo hubiere hecho, resuelva de fondo, de manera clara, completa, concreta y congruente la petición de fecha 03 de agosto de 2023, que da origen a la presente acción constitucional, comunicándola de manera efectiva a la señora **LISBETH IVETTE FLÓREZ ORTEGA**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: **NOTIFÍQUESE** por el medio más expedito o en la forma prevista en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991, haciéndoles saber que en contra de la anterior determinación procede el recurso de apelación, el que deberá interponerse dentro de los tres (3) días siguientes contados a partir de la notificación de esta sentencia.

CUARTO: En el evento de que esta decisión no sea impugnada, remítase el presente diligenciamiento a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.



CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

ASQ//

NATHALIA RODRÍGUEZ DUARTE
Juez

Firmado Por:

Nathalia Rodriguez Duarte

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 020

Bucaramanga - Santander

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: **05ac63a92238b17d0570abb494108d465c0c9dd2483df9e8b5c446e332452b08**

Documento generado en 30/11/2023 12:02:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>