



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NEIVA-HUILA

Marzo Tres De Dos Mil Veintiuno

Rad.: 41-001-40-03-003-2021-00085-00

Asunto

Luis Alberto Serrano Moreno, incoa acción de tutela contra **Victoria Administradores S.A.S.** y **Rafael García Murcia**, aduciendo vulneración a su derecho fundamental de petición. Se vincula al Señor **Mario Vicente Viteri Martínez**.

Hechos

1.- **Luis Alberto Serrano Moreno**, el día 20 de enero de 2021 radicó petición ante **Victoria Administradores SAS** y **Rafael García Murcia**, en su calidad de promitentes vendedores del proyecto Conjunto San José de la Sierra, en solicitud de:

- Solicito de manera mas cordial me sea certificado si el bien inmueble prometido en venta ya fue entregado o en su defecto porque no se ha realizado la entrega del mismo.
- Solicito la expedición por parte de ustedes de los siguientes documentos:
 1. Copia del contrato de promesa de compraventa, otro si y contrato de acabados y documentos de separación de apartamento, que suscribí con ustedes con el fin de adquirir a título de compraventa del bien inmueble tipo apartamento numero en el conjunto residencial SAN JOSE DE LA SIERRA.
 2. Copia de la licencia de construcción y demás licencia para la ejecución del proyecto.
 3. Copia del documento radicado ante el banco BANCOLOMBIA, para retirar el dinero de la fiducia que constituí para realizar los pagos para la adquisición del apartamento prometido en venta.
 4. Copia de la certificación de aprobación de crédito constructor expedido por el banco.
 5. Certificado de justificación por parte de los promitentes vendedores del incumplimiento, a la promesa de compraventa y otro sí.

2.- **Victoria Administradores SAS**, el 15 de febrero de 2021 dio respuesta parcialmente a la petición más no de fondo conforme a lo solicitado, ya que respecto de la obtención del certificado sobre si el bien inmueble prometido en venta ya fue entregado o en su defecto se le indicaran los motivos por los cuales no se ha producido, no emitió pronunciamiento alguno; de igual manera, en lo referente a la copia del contrato de promesa de compraventa "otro sí", contrato de acabados y documentos de separación del apartamento, pues de estas piezas documentales no se entregó copia alguna. Igualmente aconteció frente a la solicitud de copia de la licencia de construcción y ejecución del proyecto y, en lo referente a la copia de la certificación de aprobación de crédito constructor expedido por el banco, se negó su suministro

aduciendo que es un documento privado, legajo que según el accionante no tiene reserva legal, menos aún a los clientes que compraron apartamentos en el proyecto inmobiliario. Por último, frente la certificación de justificación del incumplimiento presentado a la promesa de compraventa y otros sí, guardaron silencio vulnerando evidentemente el derecho fundamental de **petición**.

Pretensiones

Luis Alberto Serrano Moreno, solicita en sede constitucional protección al derecho fundamental de **petición** y, consecuentemente se ordene a **Victoria Administradores S.A.S.** y **Rafael García Murcia**, suministrar respuesta de fondo y precisa a cada una de los requerimientos formulados en el escrito de 20 de enero de 2021.

Descargos

Victoria Administradores SAS y Rafael García Murcia

De manera conjunta, destacan que no mantienen relación alguna que suponga subordinación con el señor **Luis Alberto Serrano Moreno**, por lo que de entrada solicitan la declaratoria de improcedencia de las pretensiones del accionante por desbordar lo preceptuado en el artículo 32 de la Ley 1755 de 2015, el cual señala, que el derecho de petición ante organizaciones privadas solo procede para garantizar derechos fundamentales del peticionario o cuando el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o frente a una posición dominante del receptor de la petición,

Que no se encuentra presente ninguno de los seis (6) eventos relacionados por la Corte Constitucional para que la solicitud elevada por el solicitante sea amparada en sede de tutela, los cuales son: **i)** cuando los particulares presten un servicio público, **ii)** cuando los particulares ejerzan funciones públicas; **iii)** cuando los particulares desarrollan actividades que comprometan el interés general; **iv)** en aquellos casos en que la protección de otro derecho fundamental haga imperativa la respuesta; **v)** cuando vaya a estado e indefensión o situación de subordinación frente al particular al que se eleva la petición y, **vi)** cuando el legislador autoriza la procedencia de la petición.

No obstante lo anterior, como lo afirma el Apoderado del accionante **Luis Alberto Serrano Moreno**, la empresa **Victoria Administradores S.A.S.** remitió respuesta el 15 de febrero de 2021, resolviendo la totalidad de las inquietudes que planteó, advirtiendo que las copias de los actos administrativos que habilitan la construcción (licencia de construcción), debe solicitarse directamente ante la Curaduría que las expidió, así como aquellos datos inherentes a la fiducia, que son de exclusivo interés de **Victoria Administradores S.A.S.**

Reiteran la declaratoria de improcedencia de la acción constitucional, señalando que nuevamente otorgó respuesta a la petición del accionante, lo cual conlleva a declarar que se presenta hecho superado.

Pruebas Documentales

- Petición de 20/enero/2021
- Escrito respuesta de 15/febrero/2020 de **Victoria Administradores SAS**
- Escrito respuesta de 23/febrero/2021
- Copia documento de separación apartamento
- Documento de adhesión de optante de Fiduciaria Bancolombia
- Certificado de Bancolombia del dinero depositado por el accionante en la Fiducuenta

- Licencia No. 20-137 de junio/de/2018 de Curaduría Urbana Segunda de Neiva
- Pantallazo correo electrónico de 23/febrero/2021 respuesta petición al accionante
- Cédula de Rafael García
- Certificado de existencia y representación legal de **Victoria Administradores S.A.S.**

Consideraciones

El Art. 86 de la Constitución Política de 1991, instituyó la **Acción de Tutela** como una herramienta adicional a las ya establecidas por la legislación y, brindar solución a los conflictos originados en las distintas actividades del individuo, para los cuales no exista procedimiento legal establecido.

Se infiere del canon superior en cita, que la Acción de Tutela puede ser utilizada únicamente cuando de la serie de medios legales existentes en el ordenamiento jurídico no obre uno que proteja derechos fundamentales que puedan parecer lesionados o amenazados por una actitud positiva o negativa de autoridad pública o de un particular.

Luego, el fin primordial de la figura es ofrecer protección a los derechos fundamentales cuando estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de particulares en los casos expresamente señalados en la ley, cuando no exista otro medio de defensa judicial de carácter transitorio para ser utilizado de inmediata aplicación a efecto de evitar un perjuicio irremediable.

Ilustrado el objeto de la acción de tutela, y como quiera que la situación fáctica expuesta redunde en vulneración al derecho de petición, se hará un esbozo breve y claro respecto de los postulados constitucionales relacionados con el mismo.

Derecho de Petición, contenido y alcance¹

El derecho fundamental de petición, consagrado en el artículo 23 de la Carta Política, promulgado con el fin de tener la posibilidad de presentar peticiones respetuosas ante las autoridades por cualquier persona, ya sea con motivo de interés general o particular y, además obtener una respuesta pronta.

En este aspecto, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², en su artículo 14 indica: *"Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones. Salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción."*

La Jurisprudencia constitucional, se ha ocupado en fijar tanto el sentido como alcance del derecho de petición, y ha reiterado que las peticiones respetuosas presentadas ante las autoridades o ante particulares deberán resolverse de manera oportuna, completa y de fondo y no limitarse a una simple respuesta formal.

Así, pues, partiendo del precedente jurisprudencial en cita y, teniendo en cuenta la naturaleza y alcance del abordado derecho, su núcleo fundamental está constituido por: *i)* el que tiene el peticionario a obtener una respuesta de fondo, clara y precisa y, *ii)* la pronta respuesta de parte de quien le ha sido solicitada. De ahí, que resulta vulnerada tal garantía si la

1 Consideración basadas en la sentencia T-237 de 2016

2 Ley 1437 de 2011

administración o la persona a quien se dirige omite su deber constitucional de dar respuesta oportuna y de fondo al asunto que se somete a su consideración.

El derecho de **petición**, se materializa cuando la autoridad requerida o el particular en los eventos en que procede emite respuesta a lo pedido: *i)* respetando el término previsto para el efecto; *ii)* de fondo, esto es, que resuelva la cuestión, sea de manera favorable o desfavorable a los intereses del peticionario; *iii) en forma congruente a los términos de la petición* y, *iv)* comunicando la respuesta al solicitante.

Si emitida la respuesta por el destinatario falla uno de los presupuestos, se entenderá que la **petición** no ha sido atendida conculcándose tal derecho.

De lo dispuesto por la jurisprudencia al ilustrar la naturaleza y alcance del derecho constitucional en cita, se infiere que su efectividad se deriva en una respuesta que ha de ser de fondo, clara y acorde a lo solicitado por el interesado, aspectos desconocidos en el caso del accionante **Luis Alberto Serrano Moreno**, en tanto la Compañía **Victoria Administradores S.A.S.**, a través de su Representante Legal Sr. **Mario Vicente Viteri Martínez**, si bien es cierto suministró respuesta a la petición que le elevara el actor el 20 de enero de 2021, lo cierto es que no satisfizo a cabalidad las características que la jurisprudencia ha trazado frente al derecho de **petición**, dado que profirió una contestación en forma vaga, genérica, sin celo al responder cada uno de los ítems que conforman la solicitud de información y documentación pertinente que requiere el solicitante como promitente comprador, de uno de los apartamentos que hacen parte del Proyecto Conjunto Residencial San José de La Sierra.

Lo anterior, por cuanto tal como lo ha sostenido la Corte Constitucional en Sentencia T369-2013, el derecho a recibir una respuesta de fondo implica necesariamente que la autoridad a la cual se dirige la solicitud de acuerdo con su competencia, se pronuncie de manera completa y detallada **sobre todos los asuntos requeridos en la petición**, excluyendo referencias evasivas o que no guardan relación con el asunto planteado, **independientemente que el sentido de la respuesta sea favorable o no a lo solicitado**.

Lo anterior en observancia con lo que la compañía le precisa al peticionario **Luis Alberto Serrano Moreno**:



San Juan de Pasto, 23 Febrero de 2021

Señor
LUIS ALBERTO SERRANO MORENO
CARLOS ALBERTO PERDOMO RESTREPO
Apoderado
E-mail: carlospabogado01@hotmail.com
Carrera 8 N° 5-31 Centro
Neiva Huila

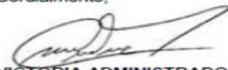
Ref: Orden- Juzgado Tercero Civil Municipal de Neiva – Huila

Cordial Saludo,

De acuerdo a la decisión explícita por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Neiva – Huila, el día 16 de febrero de 2021, nos permitimos contestar el derecho de Petición interpuesto el día 20 de enero de 2021, estableciendo que es de vital importancia informarle que la obra denominada Condominio San José de la Sierra ubicada en la ciudad de Neiva Huila, se encuentra suspendida, por ello, una vez reanudemos obras se lo estaremos comunicando con el propósito de señalar su fecha de entrega.

En torno a sus otras peticiones, se debe insistir que cada promitente comprador tiene copia de sus documentos y para el caso en concreto solo existe un DOCUMENTO DE SEPARACIÓN y DOCUMENTO FIDUCIARIO, que se adjuntan al presente, igualmente la licencia de construcción, que de igual manera reposa en la curaduría urbana segunda de la ciudad de Neiva, donde también puede ser solicitada, los documentos anteriores son los únicos que reposan en la carpeta de información del señor LUIS ALBERTO SERRANO MORENO

Cordialmente,


VICTORIA ADMINISTRADORES SAS
Nit. 900.054.746-2
MARIO VICENTE VITERI MARTINEZ
Representante Legal.

Visto lo anterior, y atendiendo los hechos fácticos y pretensiones constitucionales puestas de manifiesto a través del mecanismo de tutela por **Luis Alberto Serrano Moreno**, ha de señalarse que como quiera que estos se circunscriben esencialmente a la salvaguarda del derecho fundamental de **petición**, cuya garantía constitucional no satisfizo en debida forma la Compañía **Victoria Administradores S.A.S.** a través de su Representante Legal **Mario Vicente Viteri Martínez** como destinataria del escrito, al no dar alcance íntegro y de fondo al requerimiento del interesado, en tanto no emitió pronunciamiento completo de todos los ítems que comprenden la petición adiada 20 de enero de 2021, es aspecto que conlleva al Juez de Tutela a proteger el derecho fundamental alegado.

Tal como lo ha expuesto la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, es deber de las autoridades resolver de fondo las peticiones que le sean elevadas, sin que ello requiera una respuesta favorable, y no son suficientes ni acordes al artículo 23 constitucional, las contestaciones evasivas, abstractas o incompletas como en efecto ocurrió en el asunto.

Lo anterior se explica, dado que la respuesta emitida por Sociedad **Victoria Administradores S.A.S.** a través de su Representante Legal **Mario Vicente Viteri Martínez**, fue otorgada de manera incompleta, pues no hubo pronunciamiento expreso en lo que respecta a **TODOS LOS ÍTEMES (6 EN TOTAL)**, que comprenden la petición de fecha 20 de enero de 2021, específicamente en lo relacionando a los tres últimos numerales. Veamos:

3. Copia del documento radicado ante el banco BANCOLOMBIA, para retirar el dinero de la fiducia que constituí para realizar los pagos para la adquisición del apartamento prometido en venta.
4. Copia de la certificación de aprobación de crédito constructor expedido por el banco.
5. Certificado de justificación por parte de los promitentes vendedores del incumplimiento, a la promesa de compraventa y otro sí.

De lo anterior se advierte, que de la respuesta a la pluricitada petición del accionante, claramente la Compañía **Victoria Administradores S.A.S.** no suministró respuesta integral a la solicitud, pues tan solo se limitó a indicar "... cada promitente comprador tiene copia de los documentos, tanto de la promesa de contrato como del otro sí, que de igual manera se anexan al presente, como también la licencia de construcción, que de igual manera reposa en la curaduría urbana segunda de la ciudad de Neiva, donde también puede ser solicitada, con respecto de la fiducia anexo los respectivos documentos que reposan en la carpeta de información".

Así lo ha decantado la jurisprudencia constitucional como bien se ha ilustrado, en cuanto ha reiterado que la respuesta emitida en el marco del derecho de **petición**, debe ser congruente y resolver en forma definitiva los requerimientos puestos en contexto, so pena de incurrir en violación a tal derecho, en cuanto debe dar a conocer al peticionario como directo interesado en ilustrarse de la explicación otorgada y darle a conocer las inquietudes que lo asaltan, pues a través de tal información el interesado debe empaparse detalladamente de lo suministrado y como quiera que la sociedad accionada no satisfizo completamente los aspectos elevados en el escrito cuestionado incurre en violación al derecho de petición por lo que se protegerá.

En mérito de las anteriores consideraciones, el Juzgado Tercero Civil Municipal de la ciudad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R e s u e l v e

- 1.- Proteger el derecho fundamental de **petición** incoado por **Luis Alberto Serrano Moreno**.

- 2.- **Ordenar** a la empresa **Victoria Administradores S.A.S.**, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia, responda de manera clara, de fondo y precisa **TODOS LOS ÍTEMS (6 EN TOTAL)** que comportan la petición de fecha 20/enero/2021, elevada vía correo electrónico por **Luis Alberto Serrano Moreno** al e-mail registrado por la destinataria.
- 3.- **Ordenar** la Notificación de este proveído a las partes (Art. 30 Dto. 2591/1991).
- 4.- **Ordenar** el envío de la Acción de Tutela a la Corte Constitucional para su eventual revisión en caso de no ser impugnada.
- 5.- **Ordenar** el archivo de la acción de tutela de la referencia, una vez surtido y agotado el trámite riguroso de la Acción de Tutela, previa desanotación en el Sistema.

Notifíquese,

Marta Claudia Ibagon de Ardila

MARTHA CLAUDIA IBAGON DE ARDILA³

Juez.-

adb



³ Decisión adoptada en Forma Virtual por la Suscrita Titular.