



## JUZGADO TREINTA Y UNO (31) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS

**Radicación:** 110014088031202300262 00  
**Accionante:** JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ  
**Apoderado:** EDSON JHAIR RICO CARVAJAL  
**Accionada:** INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.

Bogotá D. C., dieciséis (16) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

### OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dentro del término previsto en el Decreto 2591 de 1991, procede el Despacho a proferir el fallo que en derecho corresponde, en la acción de tutela promovida por la ciudadana **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra la sociedad; **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**, por la presunta vulneración de su derecho fundamental de petición.

### LA DEMANDA

El apoderado de la accionante manifestó en su escrito que el día 12 de enero de 2023, la señora **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** suscribió con la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.** un contrato de administración en calidad de consignante, facultando a esta última a, entre otros, arrendar el inmueble no. 505 de la Calle 181 #8-60, comprometiéndose a pagar a los consignantes un saldo líquido posterior a las deducciones y cargos acordados entre las partes dentro de los 10 días siguientes al pago del arrendamiento por parte del arrendatario que corresponda.

Señaló que la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S** suscribió un contrato de arrendamiento, en calidad de arrendador, con la señora Alma Romero como arrendataria, sobre el inmueble 505 de la Calle 181 #8-60, sin embargo, nunca recibieron copia de dicho contrato de arrendamiento.

Aseveró que a la fecha la Inmobiliaria no ha cumplido con su obligación de pagar el saldo líquido a **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ**, ante este incumplimiento contactó a la arrendataria Alma Romero, quien le indicó que no había realizado los pagos correspondientes al canon de arrendamiento a la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.** desde hace varios meses.

Refirió que intercambió comunicaciones con la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.** para conseguir el pago de los saldos líquidos adeudados a la fecha, sin que estas comunicaciones hayan dado resultado, así como ha intentado establecer comunicación, vía correo electrónico y teléfono, con la inmobiliaria para solicitar copia del contrato de administración suscrito y obtener un espacio de reunión con la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**

Indicó que, ante esta situación, envió a la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S** derecho de petición el día 1° de septiembre de 2023, solicitando respuesta a las comunicaciones presentadas vía correo electrónico y, en particular, brindar copia del contrato de arrendamiento suscrito con la señora Alma Romero y un espacio de reunión para abordar la situación que se ha presentado, sin embargo, no se ha dado respuesta a dicha solicitud.

Añadió que la falta de respuesta a este derecho de petición ha imposibilitado iniciar otras acciones para tramitar la entrega del inmueble, pues dificulta acreditar la relación contractual que daría lugar a otros mecanismos judiciales y extrajudiciales para lograr la salida del inmueble.

### **PRETENSIONES DE LA PARTE ACCIONANTE**

La parte accionante deprecó de la judicatura; **i)** amparar los derechos fundamentales invocados; y **ii)** ordenar a la **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S** responder de manera oportuna, eficaz completa y de fondo el derecho de petición radicado el pasado 1° de septiembre de 2023, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 de la Constitución Política, el Decreto 2591 de 1991 y la Ley 1755 de 2015.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

1. Recibida la acción de tutela el 9 de octubre de 2023, en la misma fecha se avocó su conocimiento y se le corrió traslado, junto con sus anexos, al representante legal o quien hiciera sus veces de la sociedad; **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**, para que, dentro de las doce (12) horas siguientes al recibo de la respectiva misiva ejerciera su derecho de defensa y contradicción en relación con los hechos puestos en conocimiento por el demandante.

2. En decisión de 10 de octubre siguiente, y como quiera que no fue posible notificar a la parte accionada del auto que admitió la presente acción, este Despacho dispuso:

**“PRIMERO: REQUERIR** a la parte accionante; **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** y a su apoderado, para que, dentro de un término máximo de **DOCE (12) HORAS**, a partir del recibo de la correspondiente comunicación;

i) Informe a este Despacho si conoce algún otro medio de notificación de la accionada **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**

ii) Allegue comprobante de entrega satisfactoria de la petición de 1° de septiembre de 2023, de la cual pretende se ordene su contestación.

**SEGUNDO:** Vencido el término antes otorgado, a través del Centro de Servicios Judiciales, **PROCEDER** a fijar aviso del presente proveído, así como del auto admisorio, el escrito de tutela y sus anexos, en la página web de la Rama Judicial o en el micrositio de este Despacho, en aras de notificar a la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**, a través de su representante legal; **CARLOS ENRIQUE VARGAS ACOSTA** identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.022.389.580, o quien haga sus veces, para que ejerzan su derecho de defensa y contradicción en los términos de la decisión que admitió el presente trámite de tutela”.

3. En la misma fecha, el apoderado de la parte accionante contestó al requerimiento del numeral primero de la citada orden, precisando que tienen como número de contacto de la accionada +57 319 4390597 y adjuntando la certificación expedida por el sistema de correo electrónico certificado la cual refleja en su estado actual que; *No fue posible la entrega al destinatario.*

4. El 13 de octubre a las 08:00 horas, se procedió por parte del Centro de Servicios Judiciales a fijar aviso conforme se dispuso en decisión de 10 de octubre, en la página web de la Rama Judicial en aras de notificar a la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**, a través de su representante legal; **CARLOS ENRIQUE VARGAS ACOSTA** identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.022.389.580, o quien hiciera sus veces, para que ejerzan su derecho de defensa y contradicción en los términos de la decisión que admitió el presente trámite de tutela<sup>1</sup>.

5. Vencido el término otorgado la demandada no rindió el informe requerido por este Despacho.

---

<sup>1</sup> <https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-spa-bogota/12>

## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La acción de tutela es un mecanismo judicial preferente y sumario, consagrado por el Art. 86 de la Constitución Política de Colombia, cuyo objeto es poder lograr el amparo de los derechos constitucionales fundamentales cuando quiera que resulten vulnerados o exista amenaza de vulneración, por acción u omisión de las autoridades o de los particulares bajo determinadas condiciones. Es además un mecanismo subsidiario, en cuanto que sólo resulta procedente cuando se carece de otro mecanismo para su protección; no obstante, excepcionalmente, aunque como mecanismo transitorio, procede así exista otro instrumento judicial, cuando se trata y es posible evitar un perjuicio irremediable, de forma que el no recurrir a ella, tal perjuicio se consumaría.

Este instrumento constitucional guarda total armonía con los artículos 2º del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos<sup>2</sup> y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos<sup>3</sup>.

## COMPETENCIA

Este Juzgado es competente para conocer la presente acción de tutela, conforme a lo previsto en el Decreto 2591 de 1991, Decreto 1382 de 2000 y artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015<sup>4</sup>.

## DE LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN

El Juez de tutela entra a analizar y a considerar los hechos y pruebas recaudadas, cuando se ha determinado que se cumple con los requisitos de legitimidad, inmediatez y subsidiariedad de la acción de tutela.

## DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En el presente asunto existe legitimidad en la causa por pasiva, pues se le corrió traslado del trámite al representante legal o quien hiciera sus veces de la sociedad **INMOBILIARIA**

---

<sup>2</sup> Aprobado mediante Ley 74 de 1968.

<sup>3</sup> Aprobado mediante Ley 16 de 1972

<sup>4</sup> A los jueces municipales les serán repartidas para su conocimiento en primera instancia, las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier autoridad pública del orden Distrital o municipal y contra particulares.

**NEXT HOME S.A.S.**, por ser quien presuntamente trasgrede el derecho fundamental de petición aquí invocado.

Aunado a ello, también se cumple con el requisito de legitimidad en la causa por activa, pues fue **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** quien, a través de su apoderado, elevó la petición de 1° de septiembre de 2023, la cual presuntamente no ha sido resuelta.

## **DE LOS REQUISITOS DE INMEDIATEZ Y SUBSIADIARIEDAD**

Respecto a la **inmediatez**, si bien en la acción de tutela no se tiene un término establecido como caducidad, la Corte a través de sus fallos ha dejado en claro que debe interponerse dentro de un término razonable, teniendo en cuenta el último hecho objeto de vulneración o amenaza de esos derechos fundamentales de los cuales se reclama su protección.

Teniendo en cuenta los hechos que obran en la presente acción de tutela se tiene que la petición que al parecer es el origen de la trasgresión alegada, fue presentada el 1° de septiembre de 2023, por lo que se entiende satisfecho este presupuesto.

Del requisito de **subsidiariedad**, en lo que atañe al derecho de petición, se ha establecido jurisprudencialmente que es la acción de tutela la llamada a proteger el fundamental derecho de petición, cuando autoridades públicas o privadas se nieguen a contestar dentro del término señalado por la Ley, cuando no sea congruente la respuesta con la solicitud, esta carezca de argumentación legal o no sea dada a conocer al petente.

## **PROBLEMA JURÍDICO**

Este Despacho Judicial debe determinar sí por parte de la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**, se vulneró el derecho fundamental de petición de **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ**, como quiera que presuntamente no se dio respuesta clara, de fondo, congruente y dentro del término a la solicitud elevada el 1° de septiembre de 2023.

## DERECHOS INVOCADOS

### DEL DERECHO DE PETICIÓN

La Corte a través de distintas decisiones<sup>5</sup> ha recordado el alcance y contenido del derecho fundamental de petición, determinándolo como un mecanismo efectivo de la democracia participativa y con el cual se garantizan otros derechos constitucionales, como los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión.

También se ha determinado por la jurisprudencia Constitucional, que 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 esta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidido, debiendo esa respuesta entonces cumplir con los requisitos de oportunidad, claridad, precisión y congruencia, además, que debe ser puesta en conocimiento del peticionario.

Con la expedición de la Ley Estatutaria 1755 de 2015 *“Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, quedó regulado el ejercicio del derecho de petición frente a particulares en sus artículos 32 y 33.

Así pues, la Ley 1755 de 2015 establece que las peticiones ante particulares se rigen por las mismas reglas generales de aquellas dirigidas a las autoridades, consagradas en el Capítulo I de la citada norma, que, entre otros, señala que la petición puede ser presentada verbalmente, por escrito o por cualquier medio idóneo, y que el particular debe respetar los términos de respuesta según lo dispuesto en el artículo 14 *ib.*

Entonces es claro que, a partir de la entrada en vigencia de la citada ley, es posible interponer derecho de petición ante particulares en los siguientes supuestos: (i) frente a organizaciones privadas -aunque no tengan personería jurídica- cuando se requiere para el ejercicio de un derecho fundamental; (ii) frente a personas naturales, cuando exista una relación de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario y el derecho de petición se ejerza para la garantía de otro derecho fundamental; (iii) frente a instituciones privadas por parte de usuarios y en las condiciones previstas en el artículo 33 de la citada ley.

---

<sup>5</sup> Sentencia T-019 de 2008 y T-332 de 2015, entre otras.

## CASO OBJETO DE ESTUDIO

De entrada, advierte este Despacho, que negará el amparo al derecho de petición deprecado por la accionante en el presente trámite, dadas las siguientes razones fácticas, legales y jurisprudenciales:

El derecho de petición constituye una garantía instrumental que permite ejercer otros derechos, por ejemplo, el acceso a la información, la participación política, la libertad de expresión, el acceso a la justicia, entre otros, por lo que es indiscutible su importancia al interior de un Estado Democrático.

Así lo ha señalado la Corte Constitucional en sentencias como la T-274 de 2020, donde esbozó:

*“14. En sentencia C-951 de 2014, la Corte adujo que el derecho de petición constituye una garantía instrumental que permite ejercer otros derechos, por ejemplo, el acceso a la información, la participación política y la libertad de expresión. En estos términos, es evidente su importancia al interior de un Estado democrático, al favorecer el control ciudadano en las decisiones y actuaciones de la administración y de particulares en los casos establecidos en la ley.*

*15. De otra parte, la jurisprudencia constitucional ha indicado que los elementos esenciales del derecho de petición son los siguientes: i) pronta resolución; ii) respuesta de fondo; y iii) notificación. Estos aspectos fueron abordados en sentencia T-044 de 2019, así:*

- *Prontitud: la respuesta debe efectuarse en el menor tiempo posible sin exceder los términos legales.*

- *Respuesta de fondo: la contestación de debe ser clara, es decir, inteligible y de fácil comprensión ciudadana; precisa, de modo que atienda lo solicitado y excluya información impertinente, evitando pronunciamientos evasivos o elusivos; congruente, que se encuentre conforme a lo solicitado de modo que atienda la cuestión en su totalidad.*

- *Notificación: no basta con solo emitir la respuesta, en la medida que debe ser puesta en conocimiento del interesado.*

*16. Debe resaltarse que la respuesta es inescindible al derecho de petición, no necesariamente tiene que ser favorable a lo solicitado, pues este elemento se satisface con la emisión de un pronunciamiento de fondo, conforme las características recién mencionadas”. (Subrayado fuera de texto original)*

A la luz de lo anterior, se determinó que la controversia suscitada entre las partes surge por la falta de respuesta a la petición presuntamente elevada por parte del apoderado de

**JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** ante **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.** y que tienen como objeto obtener;

***“a. Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Alma Romero como arrendataria y la Inmobiliaria Next Home S.A.S como arrendador -en virtud del contrato de administración suscrito con la señora Julia Gutiérrez como arrendador cuyo objeto es el inmueble ubicado en la Calle 181 #8-60 (apartamento 505) de la ciudad de Bogotá D.C.***

***b. Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Ernesto de Oro como arrendatario y la Inmobiliaria Next Home S.A.S como arrendador -en virtud del contrato de administración suscrito con el señor Luis Felipe Acostamadedo- cuyo objeto es el inmueble ubicado en la Calle 181 #8-60 (apartamento 502) de la ciudad de Bogotá.***

***c. Atender a una reunión virtual o presencial entre la Inmobiliaria Next Home S.A.S y Jhair Rico Carvajal, cuya fecha podrá acordarse entre estas dos, con el fin de precisar la situación legal de los inmuebles entregados en administración a su inmobiliaria por parte del señor Luis Felipe Acostamadedo y la señora Julia Gutiérrez”.***

Vencido el término otorgado la accionada no rindió el informe solicitado por este Despacho, por lo que sería del caso dar aplicación a la presunción de veracidad como instrumento para sancionar el desinterés o la negligencia de las personas contra quienes se interpone la acción de tutela, consagrado en el artículo 20 del Decreto 2591 de 1991, sin embargo, encuentra este Despacho que no puede predicarse que la compañía **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.** hubiese recibido y conociera efectivamente la petición del 1° de septiembre de 2023.

Al respecto deberá recordarse que, como se señaló en proveído de 10 de octubre de 2023, revisada el Acta de Envío y Entrega de Correo Electrónico adjuntada como prueba del envío de la petición de 1° de septiembre de 2023, de la cual se alega su vulneración, reporta que el mensaje no pudo ser entregado a las dirección de correo electrónico [comercial3@inmobiliarianexthome.com](mailto:comercial3@inmobiliarianexthome.com).

**Id mensaje:** 814241  
**Emisor:** jhair.rico.carvajal@gmail.com  
**Destinatario:** Comercial3@inmobiliarianexthome.com - Inmobiliaria next home  
**Asunto:** Derecho de petición - Urgente  
**Fecha envío:** 2023-09-01 10:12  
**Estado actual:** No fue posible la entrega al destinatario

**Trazabilidad de notificación electrónica**

Evento	Fecha Evento	Detalle
<p><b>Mensaje enviado con estampa de tiempo</b></p> <p>El mensaje de datos se tendrá por expedido cuando ingrese en un sistema de información que no esté bajo control del iniciador o de la persona que envió el mensaje de datos en nombre de éste - Artículo 23 Ley 527 de 1999.</p>	<p>Fecha: 2023/09/01                      Hora: 10:18:06</p>	<p><b>Tiempo de firmado:</b> Sep 1 15:18:06 2023 GMT  <b>Política:</b> 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.3.0.</p>
<p><b>No fue posible la entrega al destinatario</b> (La cuenta de correo no existe.)</p>	<p>Fecha: 2023/09/01                      Hora: 10:18:06</p>	<p>Sep 1 10:18:06 cl-205-282cl postfix/smtp[2823]: 574C7124882C...                      to=&lt;Comercial3@inmobiliarianexthome.com&gt;, relay=aspmx1.google.com[142.251.163.26]...&lt;5.1.1&gt;</p>

Ante dicha situación en el auto ya mencionado este Despacho requirió a quien acciona para que arripara comprobante de entrega satisfactoria de la petición de 1° de septiembre de 2023, de la cual pretende se ordene su contestación, sin embargo, fue allegada Acta de Envío y Entrega de Correo Electrónico respecto al correo [c.franco@inmobiliarianexthome.com](mailto:c.franco@inmobiliarianexthome.com), en la cual tampoco se denota entrega efectiva de la petición.

**Resumen del mensaje**

**Id mensaje:** 814242  
**Emisor:** jhair.rico.carvajal@gmail.com  
**Destinatario:** c.franco@inmobiliarianexthome.com - Inmobiliaria next home  
**Asunto:** Derecho de petición - Urgente  
**Fecha envío:** 2023-09-01 10:12  
**Estado actual:** No fue posible la entrega al destinatario

**Trazabilidad de notificación electrónica**

Evento	Fecha Evento	Detalle
<p><b>Mensaje enviado con estampa de tiempo</b></p> <p>El mensaje de datos se tendrá por expedido cuando ingrese en un sistema de información que no esté bajo control del iniciador o de la persona que envió el mensaje de datos en nombre de éste - Artículo 23 Ley 527 de 1999.</p>	<p>Fecha: 2023/09/01                      Hora: 10:18:06</p>	<p><b>Tiempo de firmado:</b> Sep 1 15:18:06 2023 GMT  <b>Política:</b> 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.3.0.</p>
<p><b>No fue posible la entrega al destinatario</b> (La cuenta de correo no existe.)</p>	<p>Fecha: 2023/09/01                      Hora: 10:18:06</p>	<p>Sep 1 10:18:06 cl-205-282cl postfix/smtp[23653]: 6749E1248837: to=&lt;c.franco@inmobiliarianexthome.com&gt;, relay=aspmx1.google.com[142.251.163.26]...&lt;5.1.1&gt;, status=bounced (host aspmx1.google.com...)</p>

No es factible predicar entonces vulneración alguna por parte de la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.** al derecho de petición invocado, cuando no hay prueba que demuestre que la convocante radicó, bien sea a través de sus canales físicos o electrónicos, la petición de 1° de septiembre de 2023.

Lo anterior resulta ajustado a lo señalado por la Corte Constitucional en lo referente a que, los actores no quedan exonerados en las acciones de tutela, de no probar los hechos fundamentos de éstas, tal como lo indicó en sentencias T-153 de 2011 y T-620 de 2017:

*“No obstante, en virtud del principio de buena fe el actor no queda exonerado de probar los hechos, pues “en materia de tutela es deber del juez encontrar probados los hechos dentro de las orientaciones del decreto 2591 de 1991 en sus artículos 18 (restablecimiento inmediato si hay medio de prueba), 20 (presunción de veracidad si se piden informes y no son rendidos), 21 (información adicional que pida el juez), 22 ( “El juez, tan pronto llegue al convencimiento respecto de la situación litigiosa, podrá proferir fallo, sin necesidad de practicar las pruebas solicitadas.”*

*En efecto, la Corte ha sostenido que quien pretende la protección judicial de un derecho fundamental debe demostrar los supuestos fácticos en que funda su pretensión, porque quien conoce la manera como se presentaron los hechos y sus consecuencias, es quien padece el daño o la amenaza de afectación.  
(...)*

Lo esbozado hace innecesario realizar mayores consideraciones al respecto dado que se reitera; no se acredita situación que denote vulneración alguna al derecho de petición aquí invocado.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y UNO (31) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE BOGOTÁ D. C.**, Administrando Justicia en nombre del pueblo y por autoridad de la Constitución,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** el amparo al derecho fundamental de petición invocado por el apoderado de **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** dentro de la tutela promovida contra **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S.**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** el presente fallo, según lo ordena el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991, indicando a las partes que cuentan con tres (3) días siguientes a la notificación para impugnarlo.

**TERCERO:** De no ser impugnado el presente fallo, remítase el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JENNYFFER ADRIANA ROJAS MANCIPE**

**JUEZA**

Nota. Se advierte que la presente decisión incorpora firma escaneada, en estricto acatamiento de las previsiones contenidas, del Consejo Superior de la Judicatura.

Se deja constancia que este Despacho se encuentra hoy en turno Sede URI-Tunjuelito, de acuerdo con la programación del Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá.

DECISIÓN TUTELA JUZGADO 31 PENAL MUNICIPAL GARANTÍAS BOGOTÁ D.C