

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE antes JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE
CIVIL MUNICIPAL (ACUERDO PCSJA 18-11127 DE 2018)
Bogotá D.C., dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA.
EXPEDIENTE: 11001-40-03-059-2020-00364-00
ACCIONANTE: **HELEN MAYUE BARRETO ORDOÑEZ EN**
CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE
OCEAN LIFE GROUP
ACCIONADO: **RVINMOBILIARIA S.A.S**

1.- ASUNTO

Procede el despacho a proferir la sentencia que en Derecho corresponda para finiquitar el trámite de la acción de tutela de la referencia.

2.- DERECHOS FUNDAMENTALES PRESUNTAMENTE VULNERADOS

La accionante citó el derecho fundamental de petición (salud física y psicológica) como el presuntamente conculcado por la accionada.

3.- OMISIÓN ENDILGADA A LA ACCIONADA

Narra la actora que el 29 de julio de la pasada anualidad suscribió con la accionada, contrato de arrendamiento de los locales comerciales 2472 y 2473 ubicados en el Centro Comercial Plaza Imperial, con fecha de terminación el 31 de julio de 2020, expresa que con ocasión al simulacro de asilamiento preventivo ordenado por la Alcaldía Mayor de Bogotá desde el 19 de marzo de 2020, el Centro Comercial les informó que solamente iban a garantizar el ingreso

controlado a un grupo especial, no obstante, dentro de dicho grupo no se encuentra incluida su empresa, como quiera que la misma comercializa turismo, dicha situación afectó gravemente sus ingresos económicos al prolongarse el aislamiento hasta el 13 de abril de los corrientes, por lo que configuró la existencia de fuerza mayor que da lugar a la terminación del referido contrato.

Ante la anterior situación, el 24 de marzo de la anualidad que avanza elevó petición ante la accionada solicitando el congelamiento del pago de los cánones de arrendamiento en atención a la fuerza mayor acaecida y que impedía dar cumplimiento al objeto contractual, solicitud a la que no se le dio respuesta, posteriormente, elevó otra petición solicitando la terminación del contrato desde el 1° de abril de 2020 ante la imposibilidad continuar pagando el canon de arrendamiento de un local que se encuentra cerrado y por ende no genera ningún tipo de ingreso, las cuales tampoco fueron contestadas.

Añade que el no contar con respuesta a las peticiones se evidencia la mala fe de la accionada, al obligarla a permanecer con ellos y con esto afectando su salud física y psicológica ante la angustia de no contar con los recursos económicos para continuar con dicho contrato, por ello remitió otra petición el 29 de abril y 4 de mayo reiterando la solicitud de terminación del contrato y entrega de los locales

Por lo anterior solicita que a través de acción de tutela se le amparen sus derechos fundamentales y en consecuencia se le conmine a la accionada a recibir los locales y se de por terminado el contrato sin ninguna contraprestación económica o de cualquier otra índole.

4.- TRÁMITE PROCESAL

La solicitud para el trámite de la acción del Art. 86 Superior, fue admitida el 11 de mayo de 2020 y en dicha providencia se ordenó oficiar a la accionada, concediéndole el término de un (1) día para que, si así lo

disponía, se pronunciara de los hechos y las pretensiones expuestas en la demanda.

Lo mismo sucedió con el **CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL**, la **ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA** y la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** quienes fueron vinculados en el mismo auto.

Dichas personas y entidades fueron notificadas de la acción mediante correos electrónicos y oficios, mientras que al accionante se hizo lo propio mediante telegrama.

La accionada corroboró lo manifestado por la accionante en lo que tiene que ver con que el 29 de julio de 2019 entre las partes en conflicto se suscribió contrato de arrendamiento, frente a los derechos de petición expuso que los mismos fueron trasladados a los propietarios de los locales, y posteriormente contestados a la quejosa a través de correo electrónico, en dichas respuestas remitidas el 15 de abril de 2020 le comunicaron la decisión adoptada por el propietario de los locales, en la cual se le manifestó que se le permitiría el pago de los meses de abril, mayo y junio en 50% y el 50 % de esos meses se redifiera en cuotas iguales al tiempo que falta para terminar el contrato, es decir, hasta el mes de julio de 2020, y el pago del mes de julio se efectuara sin ninguna modificación.

Añade que la tutelante debe comprender que la entrega del inmueble o condonación de los cánones dependen del propietario y que la inmobiliaria bajo el contrato de mandato que tiene con éste, es, que ha intermediado para su aceptación, por lo que el 7 de mayo nuevamente le comunicaron al propietario la solicitud de la quejosa en el sentido de terminar el contrato y consiguiente entrega de los locales, la cual esta siendo estudiada por el propietario.

La vinculada **CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL**, se opuso a las pretensiones de la tutela en consideración a que no han recibido solicitud o petición alguna por parte de la accionante, sumado a ello han venido actuando con apego a las normas que regulan el funcionamiento y

desarrollo de la propiedad horizontal, de allí que solicite su desvinculación del trámite que nos ocupa.

Seguidamente, la vinculada **ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ**, manifestó que por razones de competencia traslado la tutela a la Secretaría de Hábitat.

A su turno la **SECRETARIA DE HABITAT** a quien se tiene por vinculada con la respuesta allegada, alegó falta de legitimación en la causa por pasiva, como quiera que las pretensiones de la quejosa respecto de la contestación a las peticiones fueron elevadas ante la accionada y no ante esa secretaria, por lo tanto, no han vulnerado derecho fundamental alguno.

Finalmente, la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** en respuesta expuso que los presupuestos facticos que se relacionan en el escrito de la tutela no se relacionan con ninguna de las competencias de esa entidad, como lo es el de ejercer vigilancia en materia de arrendamiento de locales comerciales, así, como tampoco atender la renuencia de particulares frente a su obligación de atender los derechos de petición que les formulan sus clientes, por lo tanto, pide su desvinculación.

En consecuencia, es pertinente zanjar la presente acción de tutela, mediante la decisión que en Derecho corresponda, no sin antes atender las siguientes,

5.- CONSIDERACIONES

Como lo establecen la Constitución y el Decreto 2591 de 1991, toda persona, por sí misma o por quien actúe en su nombre, puede acudir ante los jueces de la República, en todo momento y lugar, para que mediante un procedimiento preferente y sumario se protejan sus derechos fundamentales consagrados en la Carta Política, cuando quiera que éstos sean amenazados o vulnerados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o por particulares, de conformidad con el Capítulo III de la Ley 1755 de 2015.

La acción de tutela, concebida como un mecanismo jurisdiccional que tiende por la protección efectiva e inmediata de los derechos fundamentales de los individuos, se caracteriza por ostentar un carácter residual o subsidiario y, por tanto, excepcional, esto es, parte del supuesto de que en un Estado social de derecho como el que consagró el constituyente de 1991, existen mecanismos ordinarios para asegurar la protección de estos intereses de naturaleza fundamental. En este sentido, resulta pertinente destacar, que el carácter residual de este especial mecanismo obedece a la necesidad de preservar el reparto de competencias establecido por la constitución a las diferentes autoridades y que se fundamenta en los principios de autonomía e independencia judicial.

Por lo anterior, y como producto del carácter subsidiario de la acción de tutela, resulta necesario concluir, que por regla general, ésta solo es procedente cuando el individuo que la invoca no cuenta con ningún otro medio de defensa a través del cual pueda obtener la protección requerida, o excepcionalmente, cuando a pesar de existir uno, éste resulta ineficaz para garantizar la efectividad de los derechos fundamentales del actor o para evitar un perjuicio irremediable, evento en el cual, procede como mecanismo transitorio de protección.

Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado que la ineficacia de los instrumentos ordinarios puede derivarse de tres supuestos de hecho en concreto: (i) cuando se acredita que a través de estos le es imposible al actor obtener un amparo integral a sus derechos fundamentales y, por tanto, resulta indispensable un pronunciamiento por parte del juez constitucional que resuelva en forma definitiva la litis planteada; (ii) cuando se evidencia que la protección a través de los procedimientos ordinarios no resulta lo suficientemente expedita como para impedir la configuración de un perjuicio de carácter irremediable, caso en el cual el juez de la acción de amparo se encuentra compelido a efectuar una orden que permita la protección provisional de los derechos del actor, mientras sus pretensiones se resuelven ante el juez natural; y (iii) cuando la persona que solicita el amparo ostenta la condición de sujeto

de especial protección constitucional y, por tanto, su situación requiere de una especial consideración.

En este sentido, la jurisprudencia de esa Corte ha establecido ciertos criterios con base en los cuales es posible determinar la ocurrencia o no de un perjuicio que pueda considerarse irremediable. Entre ellos, se encuentran: (i) estar ante un perjuicio inminente o próximo a suceder, lo que exige un grado suficiente de certeza respecto de los hechos y la causa del daño; (ii) de ocurrir, no existiría forma de repararlo; (iii) el perjuicio debe ser grave, esto es, que conlleve la afectación de un bien susceptible de determinación jurídica que se estima como altamente significativo para la persona; (iv) se requieran medidas urgentes para superar la condición de amenaza en la que se encuentra, las cuales deben ser adecuadas frente a la inminencia del perjuicio y, a su vez, deben considerar las circunstancias particulares del caso; y (v) las medidas de protección deben ser impostergables, lo que significa que deben responder a condiciones de oportunidad y eficacia, que eviten la consumación del daño irreparable.

De lo anterior se deduce que, si existen, como en el presente caso, otros medios de defensa judicial, en donde se pueden y se deben formular los recursos que sean del caso, se debe recurrir a ellos, pues de lo contrario la acción de tutela dejaría de ser un mecanismo de defensa de los derechos fundamentales y se convertiría en un recurso expedito para vaciar la competencia ordinaria de los jueces y tribunales.

No obstante, lo anterior, debe precisarse, que, para aquellos eventos, en que existen otros medios de defensa judicial, la jurisprudencia ha consagrado una excepción para la procedencia de la acción de tutela, como mecanismo transitorio, y se presenta cuando se ejercita para evitar un perjuicio irremediable.

Ahora, perjuicio irremediable no es cualquier situación, ni cualquier daño, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia: *“[n]o basta cualquier perjuicio, se requiere que éste sea grave, lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de*

la persona”. Así, pues, “[l]a gravedad obliga a basarse en la importancia que el orden jurídico concede a determinados bienes bajo su protección, de manera que la amenaza a uno de ellos es motivo de actuación oportuna y diligente por parte de las autoridades públicas. Luego no se trata de cualquier tipo de irreparabilidad, sino sólo de aquella que recae sobre un bien de gran significación para la persona, objetivamente. Y se anota la objetividad, por cuanto la gravedad debe ser determinada o determinable, so pena de caer en la indefinición jurídica, a todas luces inconveniente. La urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea impostergable, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad. Si hay postergabilidad de la acción, esta corre el riesgo de ser ineficaz por inoportuna. Se requiere una acción en el momento de la inminencia, no cuando ya haya desenlace con efectos antijurídicos. Se trata del sentido de precisión y exactitud de la medida, fundamento próximo de la eficacia de la actuación de las autoridades públicas en la conservación y restablecimiento de los derechos y garantías básicos para el equilibrio social” [T-956 de 2013].

Claro, es que la parte actora, ni siquiera se refirió dentro del presente asunto a la configuración de un perjuicio irremediable para que se considerará la procedencia de la presente acción de tutela siquiera de manera transitoria.

Lo anterior, en razón de que la función del juez constitucional no se limitaría a la protección de los derechos fundamentales, sino que se convertiría en una instancia de decisión de conflictos legales.

En punto del derecho de petición, el artículo 23 de la Carta Política, señala: “[t]oda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución...”. Este derecho implica la posibilidad de que el particular someta a consideración de las autoridades los asuntos que le interesan y obtener pronta respuesta de la misma. En relación con el término para decidir las peticiones la H. Corte Constitucional ha manifestado que de acuerdo con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo, las peticiones de carácter particular deben resolverse en quince (15) días, y

que si durante este término es imposible responder, deberá informarse al solicitante los motivos y la fecha razonable en que se decidirá, término que deberá consultar la dificultad de la petición y la trascendencia de los derechos que entran en juego.

Así mismo, la Corte Constitucional ha explicado en relación con el Derecho de Petición que: *“i) es un derecho fundamental determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa. En este sentido ha precisado que mediante él se garantizan otros derechos constitucionales, como los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión; ii) su contenido esencial comprende los siguientes elementos: a) la posibilidad cierta y efectiva de elevar, en términos respetuosos, solicitudes ante las autoridades, sin que éstas se nieguen a recibirlas o se abstengan de tramitarlas; b) la respuesta oportuna, es decir, dentro de los términos establecidos en el ordenamiento jurídico; c) la respuesta de fondo o contestación material, lo que supone que la autoridad entre en la materia propia de la solicitud, sobre la base de su competencia, refiriéndose de manera completa a todos los asuntos planteados (plena correspondencia entre la petición y la respuesta), excluyendo fórmulas evasivas o elusivas; y d) la pronta comunicación de lo decidido al peticionario, con independencia de que su sentido sea positivo o negativo”* (ver sentencia C-510/04).

A su vez, ha dicho la Corte que 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. Para ello, es necesario separar tres situaciones:

1- Cuando el particular presta un servicio público o cuando realiza funciones de autoridad. El derecho de petición opera igual como si se dirigiera contra la administración.

2- Cuando el derecho de petición se constituye en un medio para obtener la efectividad de otro derecho fundamental, puede protegerse de manera inmediata.

3- Pero, si la tutela se dirige contra particulares que no actúan como autoridad, este será un derecho fundamental solamente cuando el legislador lo reglamente.

De conformidad con la jurisprudencia constitucional, 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, si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición.

Ha enseñado la doctrina constitucional que la contestación que en el trámite de la tutela se dé al juez no constituye respuesta al derecho de petición, si es que no se prueba que también se informó de ella al peticionario: *“[la respuesta que satisface el derecho de petición no es la que él recibe con ocasión de la tutela, sino la que debe recibir el peticionario, único interesado en la respuesta eficaz y oportuna”* (sentencia T-439/98).

Ello porque el derecho de petición solo se satisface cuando la persona que elevó la solicitud conoce la respuesta del mismo, lo que significa que ante la presentación de una petición, la entidad debe notificar la respuesta al interesado (T-178/00).

Por lo anterior, la doctrina constitucional, frente al tema del Derecho de petición, ha dicho que: *“[e]l derecho de petición no implica una prerrogativa en virtud de la cual, el agente que recibe la petición se vea obligado a definir favorablemente las pretensiones del solicitante, razón por la cual no se debe entender conculcado este derecho cuando la autoridad responde oportunamente al peticionario, aunque la respuesta sea negativa”* [T-142 de 2012].

En efecto, una respuesta es suficiente cuando resuelve materialmente la petición y se satisfacen los requerimientos del solicitante, sin perjuicio de que la contestación sea negativa a las pretensiones del peticionario. La efectividad de esa respuesta depende de que se solucione el caso que se plantea. Por último, la congruencia exige que exista coherencia entre lo respondido y lo pedido, de tal manera que la solución verse sobre lo pedido y no sobre un tema semejante, sin que

se excluya la posibilidad de suministrar información adicional que se encuentre relacionada con la petición propuesta.

Descendiendo al caso sub-júdice, observa el Despacho que de acuerdo con los documentos allegados por la accionada y en especial las solicitudes elevadas ante la entidad demandada, no se advierte el recibido de las mismas ya sea por medio físico o a través de correo electrónico, lo que daría en primer lugar a negar el derecho al no haberse probado que la pasiva pese a que recibió las peticiones se abstuvo de contestar, sino fuera porque aquella en su respuesta manifestó que ya dio contestación a las mismas, en los referidos escritos la solicita el congelamiento de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales hasta que sea superada la emergencia, y solicitó la entrega de los locales el 1° de mayo de 2020.

La accionada, pese a que manifestó haber realizado pronunciamiento frente a los derechos de petición elevados, y para probar su dicho allegó los pantallazos de los correos electrónicos de respuesta a las peticiones, no obstante, dentro del plenario brilla por su ausencia prueba alguna que dé fe que la comunicación (correos electrónicos) efectivamente fueron recibidos por la demandante, ni mucho menos la constancia de envío, no sobra advertir a la accionada **RVINMOBILIARIA S.A.S** que para que la respuesta a las peticiones elevadas ante esa entidad este conforme a los lineamientos no solo de la Carta Política sino de los pronunciamientos de la H. Corte Constitucional, debe resolver uno a uno y punto por punto lo solicitado y, en caso de no poder acceder a lo pedido deberá manifestar de manera clara el porqué de la negativa.

Sumado a ello se le pone de presente y se le aclara a la entidad accionada que la respuesta se tendrá por satisfecha cuando se **ponga en conocimiento efectivo de la accionante dichas respuestas** lo cual no se demostró en este trámite.

Por lo anterior, se ordenará a la empresa **RVINMOBILIARIA S.A.S** a través de su representante legal y/o quien haga sus veces, que en un

término improrrogable de cuarenta y ocho (48) horas, contados a partir de la notificación de esta decisión, resuelva de fondo y de manera clara y congruente los derechos de petición radicado por la accionante el 24 de marzo, y 29 de abril de 2020 y **ponga en conocimiento efectivo del accionante su respuesta a los correos aportados en el escrito de tutela, es decir, carloslibardo666@hotmail.com y hemaba696@gmail.com y a la dirección física carrera 52C N°18-41 sur de esta ciudad.**

Frente a la petición de conminar a la accionada a recibir los locales y dar por terminado el contrato de arrendamiento sin ninguna contraprestación económica o de cualquier otra índole, es pertinente repetirle a la quejosa que la acción constitucional de tutela fue creada por el legislador para proteger los derechos fundamentales vulnerados y que requieran un estudio y trámite expedito, porque de lo contrario se deberá acudir es a la jurisdicción ordinaria, luego, la terminación de un contrato de arrendamiento es una situación que se debe estudiar en la jurisdicción ordinaria y no por medio de este trámite especial y, menos aun cuando no se advierte un perjuicio irremediable que amerite su estudio.

6.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE** antes **JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

7.- RESUELVE

PRIMERO.- DENEGAR el amparo constitucional incoado por **HELEN MAYUE BARRETO ORDOÑEZ EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE OCEAN LIFE GROUP** de conformidad con las razones señaladas en la parte considerativa de esta providencia.


SEGUNDO.- CONCEDER el amparo al derecho de petición elevado por **HELEN MAYUE BARRETO ORDOÑEZ EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE OCEAN LIFE GROUP.**

TERCERO.- ORDENAR a la empresa **RVINMOBILIARIA S.A.S** a través de su representante legal y/o quien haga sus veces, que en un término improrrogable de cuarenta y ocho (48) horas, contados a partir de la notificación de esta decisión, resuelva de fondo y de manera clara y congruente los derechos de petición radicado por la accionante el 24 de marzo, y 29 de abril de 2020 y **ponga en conocimiento efectivo del accionante su respuesta a los correos aportados en el escrito de tutela, es decir, carloslibardo666@hotmail.com y hemaba696@gmail.com y a la dirección física carrera 52C N°18-41 sur de esta ciudad.**

CUARTO.- NOTIFICAR esta sentencia por el medio más expedito y eficaz, indicando a las partes que pueden impugnarla dentro de los 3 días siguientes.

QUINTO.- En caso de no ser impugnada, **REMITIR** el expediente a la Honorable Corte Constitucional, para la eventual revisión del fallo, en el término previsto en el Decreto 2591 de 1991. Oficiése

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


NELY ENISET NISPERUZA GRONDONA
JUEZ

jm