

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO,
iccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, 6 de septiembre de 2021

CLASE DE PROCESO : ACCIÓN DE TUTELA
RADICADO : 253863103001202100131-00
ACCIONANTE : NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA
ACCIONADO : JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO DEL
TEQUENDAMA

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Al Despacho corresponde emitir fallo respecto de la acción de tutela promovida por NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA contra el JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, por la vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, patrimonio y seguridad jurídica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Hechos de la acción de Tutela

Manifiesta la accionante que, mediante escrito de demanda radicado el 10 de diciembre del año 2020:

*“NUBIA CONZUELO SALCEDO GUTIERREZ solicitó en calidad de ARRENDADORA al accionado JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO declarar la terminación del contrato verbal de arrendamiento de **local comercial** entregado a NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, por venta celebrada entre las partes del establecimiento de comercio “SUPERMERCADO EL TRIUNFO” de su propiedad y en consecuencia se ordenara de parte de la arrendataria la restitución del Inmueble con fundamento en tres (3) pretensiones o causales:*

1) La necesidad de realizar reparaciones locativas del inmueble conforme código de comercio; 2) Por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados numeral 01 del Código de Comercio y; 3) Por la incursión reiterada de la arrendataria en proceder que afectan la tranquilidad pública, al tenor del numeral 4º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.”(sic)

Del mismo modo precisa que: *“pese a ser tres (3) y bien diferentes las causales invocadas por la demandante para la restitución del inmueble (...) el proceso se tramitó como de única instancia, transgrediendo la disposición del numeral 9º del artículo 384 del Código General del Proceso, que señala: ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”* y adiciona que, prueba de este hecho, es el acta de la audiencia de los *“ART. 372/373 NUMERAL 5ª PARTE RESOLUTIVA: Quinto. Contra la presente decisión no procede recurso por ser de única instancia.”(sic)*

Seguido ello, señala que “la Sentencia del día 16 de julio de 2021 del accionado JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO, decretó la terminación del contrato por la ocurrencia de la tercera causal procederes de la arrendataria que afectan la tranquilidad pública al tenor del numeral 4º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003; concomitante ordenó la restitución del inmueble arrendado en un lapso de dos (2) meses y; condenó en costas a la demandada.”(sic)

También arguye que:

“en el audio de las audiencias se escucha con claridad que las otras dos causales: mora en el pago del canon de arrendamiento y necesidad de reparaciones locativas, objeto de censura tanto en la contestación de los hechos como en las exceptivas, no fueron atestiguadas ni probadas por la demandante.

Es decir, por lógica prosperaron las exceptivas y quien merecía reproche por ser temeraria era la demandante, pero que, sin embargo, en la parte resolutive el operador jurídico declaró la no prosperidad de las exceptivas y condenó en costas a la demandada.” (sic)

Añade que, “si el JUEZ accionado declaró imprósperas las causales invocadas (1) reparaciones y (2) mora en el pago del canon, invocadas por la actora para la obtención de la restitución y obviamente objeto de censura en las exceptivas: ¿Por qué razón condenó en costas a la demandada?” (sic)

De igual forma, Alega “que en este caso **la decisión** del accionado Juzgado Promiscuo de San Antonio del Tequendama, es abiertamente contraria al apartarse de sus mismos fundamentos, razones y motivaciones, tornando su decisión judicial en una arbitrariedad y agrietada vía de hecho” (sic) citando un extracto de la contestación de la demanda, específicamente las excepciones de mérito propuestas, así:

“3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES DE TERMINACION INVOCADAS. SEGUNDA: confusión de la calidad del demandante, quien, dada su condición de vendedora y arrendadora, frente a las causales invocadas de terminación (mal estado del inmueble, necesidad de reparar), develan una grave perturbación en el uso por parte de la arrendataria compradora, a quien debía liberar, convirtiéndose por tanto o confundiéndose por tanto la actora en demandada. La parte demandante acusa el incumplimiento de sus deberes, como causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

- ❖ *El origen para que la arrendadora diera en arriendo el local de su propiedad a la demandada NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, fue la venta del negocio que hiciera a la segunda del negocio establecimiento de comercio SUPERMERCADO EL TRIUNFO y por el cual recibió diez y siete millones de pesos (\$ 17.000.000) el 8 de diciembre de 2018;*
- ❖ *Las obligaciones específicas del arrendador en el contrato de arrendamiento de local comercial son: Primero, entregar la cosa arrendada. Desde el punto de vista comercial necesariamente entregar el bien inmueble con todos sus aditamentos y especificaciones técnicas, para que sirva a los fines del empresario, si el arrendador incurre en mora de entregar el bien la ley comercial dispone en su artículo 870 que el arrendatario en los contratos bilaterales podrá pedir la resolución o terminación del contrato con indemnización de perjuicios compensatorios o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios. Segundo, mantener la cosa en buen estado de funcionamiento. El arrendador está obligado a realizar todas las mejoras necesarias, que son aquellas que se requieren para la conservación del bien y preste el servicio para el cual está destinado, y salvo pacto en contrario el arrendatario deberá mantener el local comercial en estado de servir para el fin acordado. Tercero, obligación de saneamiento. Es decir, el arrendador deberá garantizar el uso y goce de la cosa, por hechos de terceros que impidan el buen manejo de la actividad comercial del local arrendado. Señor Juez, el contrato de arrendamiento de*

locales comerciales tiene un tratamiento especial regulado por el código de comercio (Arts. 518 y siguientes), que brinda una especial protección a los comerciantes por motivo del papel del comercio en la economía y en la sociedad. Citación a la actora para que concurra en denuncia de pleito a salvaguardar los derechos de la demandada. Mi mandante tiene derecho a que la actora le indemnice los perjuicios causados por el mal estado del bien que acusa y cuyo uso no ha sido completo. A que le reembolse los dineros dados en pago del establecimiento de comercio, junto con los perjuicios, Artículo 64. Llamamiento en garantía. Quien afirme tener derecho legal o contractual a exigir de otro la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dicte en el proceso que promueva o se le promueva, o quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho al saneamiento por evicción, podrá pedir, en la demanda o dentro del término para contestarla, que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación.”

Resalta la accionante que:

“para acreditar la incursión de la arrendataria en proceder que afectan la tranquilidad pública y que diera origen a la orden de restitución del inmueble arrendado, la demandante se apoyó conforme su escrito de demanda en los siguientes:

- a. Copia de la llamada contravención del 29 de octubre de 2020;*
- b. Del acta de audiencia 197 de 2019 entre demandante-demandada y;*
- c. Copia de la querella radicada el mismo día de radicación de la demanda de restitución de inmueble arrendado.”*

Es decir, ninguna prueba que acreditara la REITERATIVA incursión en comportamientos contravencionales o de conocimiento de las autoridades de policía, en proceder que afectan la tranquilidad pública.”(sic)

Así mismo, precisa que al Juzgado Promiscuo de San Antonio del Tequendama se le hizo ver como hechos que sobresalen frente a la tercera causal, los siguientes:

“1. Que el propósito de la restitución no era obtener la paz del sector, pues la misma demandante fue quien fundó y luego vendió el negocio de venta de abarrotes y licor a la arrendataria; 2. Que el verdadero propósito de la restitución, era obtener el desalojo de la arrendataria sin reintegrarle los dineros dados por la compra del establecimiento de comercio y mucho menos sin necesidad de indemnizar o repararla por los daños derivados frente al imposible de usar el bien para el que se había arrendado (reparaciones locativas). 3. Que, si se ordenaba la restitución por la necesidad de hacer reparaciones, una vez hechas la demandada goza del beneficio de preferencia y sustitutivamente de reparación. 4. Que el conjunto probatorio arrojado, no acreditaba la configuración de la tercera causal proceder que afectan la tranquilidad pública, pues la llamada copia de la contravención del 29 de octubre de 2020, es un acta de control de establecimientos abiertos al público por parte de la Subestación de Policía de Santandercito, suscrita por el comandante de policía, muy posterior al requisito de procedibilidad allegado “acta de no conciliación de la personería”; que el acta de audiencia 197 de 2019 entre demandante-demandada, lo único que acreditaba era una sanción impuesta recíprocamente por el inspector de policía de Santandercito, tanto a la demandante NUBIA CONZUELO SALCEDO GUTIEREZ, como a la demandada NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, donde en adición se reconoció por parte del inspector de policía el derecho de la ARRENDATARIA para expender y consumir bebidas alcohólicas y; que la copia de la querella, fue radicada el mismo día de radicación de la demanda de restitución de inmueble arrendado.”(sic)

Indica que, “si bien es cierto, conforme lo expresamente señalado en el artículo 384 del código general del proceso: El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda”, al escrito de demanda se allegó la constancia expedida por la Personería de no conciliación del 23 de julio de 2020 en que la demandante develara su intención irrevocable de dar por terminado el contrato de arrendamiento invocando dos (2) únicas y exclusivas causales: (1) reparaciones y; (2) mora en el pago del canon. (sic)

Igualmente, destaca que:

“frente a esta irrefutable y protuberante prueba aportada por la demandante, de ser su intención la de obtener la restitución del local comercial desde antes del 23 de julio de 2020 (acta de no conciliación), por motivos diferentes -aduciendo la necesidad de las reparaciones y mora en el pago del canon-, no se entiende cómo o por qué incluyó como causal adicional:

la incursión reiterada de la arrendataria en proceder que afectan la tranquilidad pública”, al tenor del numeral 4º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, cuando se trata de una disposición ajena al régimen que regula la actividad de los locales comerciales (tal el caso) y;

“(…) que la demandante no cumplió con su deber de demostrar y acreditar el supuesto de hecho alegado, no aportó prueba siquiera sumaria de que su mandante hubiera incurrido en proceder que afectan la tranquilidad pública, como tampoco, reitera, era del resorte señalar que su regulación era al tenor del numeral 4º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, cuando se trata de una disposición ajena al régimen que regula la actividad de los locales comerciales. (sic)

Además, menciona que:

(…)la demandante debía liberarse de su carga de SANEAMIENTO derivada en su doble papel de vendedora y arrendadora, lo mismo que asegurarle que podía despachar a su co-contratante del lugar sin necesidad de restituírle un solo peso recibido por la venta del negocio, adicional de poder disponer libremente del local comercial sin necesidad de reasegúraselo a la arrendataria por motivos de reparación.

por ello, se tramitó como de única instancia, con un lacónico y pobre recaudo probatorio para ajustar una causal “proceder que afectan la tranquilidad pública”, inaplicable en la medida en que no obra plena prueba y del otro, que el régimen invocado numeral 4º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana” no lo es para locales comerciales.

Definitivamente queda el sabor de la inequidad y la injusticia, frente a tan clara evidencia que al menos obligaban a la subsanación de demanda y no a la vertiginosa admisión a saber:

“1. Una demanda sin sustento probatorio en torno a las causales:

- ❖ Alegaban mora, pero la misma demandante reconoció los pagos, firmas y recibos allegados por la demandada acreditando lo contrario;*
- ❖ El legislador señaló en el caso de ameritar la desocupación para efectuar las reparaciones locativas, las siguientes consecuencias:*
- ❖ Al invocarse la causal tercera (3) del art. 318 ibídem, para realizar reparaciones locativas, la demandante debió acreditar o probar al señor Juez, de igual forma la necesidad en la ejecución de estas obras y que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación. No se hizo, se vulneró la aplicación de esta norma;*
- ❖ Tampoco que se hubiera efectuado el desahucio dentro del término del art. 520 del C.Co; No se hizo, se vulneró la aplicación de esta norma;*
- ❖ Que, una vez efectuadas las obras, se conceda el derecho a la arrendataria en los términos del ARTÍCULO 521. PREFERENCIA DE ANTERIOR ARRENDATARIO EN LOCALES RECONSTRUIDOS. No se hizo, se vulneró la aplicación de esta norma*

- ❖ *Un acta como requisito de procedibilidad por dos únicas causales MORA y REPARACIONES, dejando entrever la intención de la demandante en obtener la restitución fuera como fuera, emergiendo como última jugada la PERTURBACION.*”

Finalmente, alega la accionante que “*el Juez no tuvo presente que si efectivamente la demandada había sido sancionada con amonestación, cierre temporal o multa por la autoridad administrativa en ejercicio de una actividad comercial, ello no ameritaba a imponer la restitución como doble sanción por un mismo hecho, pues contraviene el principio de legalidad y seguridad jurídica.*” (sic)

Con fundamento en todo lo expuesto, la accionante solicita que:

“(…)se sirva TUTELAR los derechos de la poderdante al debido proceso, doble instancia, seguridad jurídica, trabajo y propiedad abiertamente quebrantados por el JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO en el trámite de restitución de bien inmueble arrendado – local comercial bajo el Radicado No. 2020-00174, declarando la nulidad de lo actuado(…)(sic).

2.2. De la contestación de la Tutela

A. JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

Manifiesta el Juzgado Promiscuo de San Antonio del Tequendama que: que no erró al impartirle el trámite de única instancia al proceso con radicado 2564540890012020-00174-00; la controversia se delimitó en la fijación del litigio, frente a lo cual, la apoderada de la hoy accionante no hizo ningún reparo; que respecto a la condena en costas, el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P establece que se condenará en costas a la parte que resulta vencida en el proceso; igualmente, expresa que se atiene a las razones y fundamentos contenidos en la sentencia del 16 de julio de 2021 y, que en la presente acción de tutela hay argumentos nuevos que la accionante no expuso en el curso de la instancia por lo que trae a colación que la acción de tutela no es una tercera instancia, en donde se dé paso a la configuración de un nuevo debate acerca de la prosperidad o negativa de un conjunto de pretensiones o excepciones (T-180 de 2018).

Por último, solicita que se niegue el amparo solicitado por NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA y que se declare que el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA no ha transgredido ningún derecho fundamental ni garantía de linaje constitucional o procesal de la actora.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema Jurídico

Corresponde determinar a este Despacho si el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA, vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, patrimonio y seguridad jurídica de NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, dentro del proceso con radicado 2564540890012020-00174-00.

3.2 Tesis del Despacho

Resulta improcedente conceder el amparo solicitado por NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, toda vez que, conforme el acervo probatorio no se evidencia que el Juzgado accionado haya incurrido en algún defecto que constituya la procedibilidad del amparo de los derechos fundamentales alegados, por vía de acción de tutela.

3.3 Premisas Normativas

Son premisas que informan esta decisión, las sentencias del 16 ago. 2007, exp. 2000-07171-01, STC9045 de 2015 y la STC3582 de 2017 de la Honorable la Corte Suprema de Justicia.

Las sentencias SU-770 del 16 de octubre de 2014, C-590 de 2005, T 038 de 2017 Entre otras, de la Honorable Corte Constitucional.

Artículo 86 de la Constitución Política de Colombia.

Los artículos 26, 227, 384 y 365 del Código General del Proceso.

Artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

3.4 Premisas Fácticas

Está probado en este asunto que:

1. Que NUBIA CONSUELO SALCEDO GUTIERREZ instauró un proceso de restitución de inmueble arrendado (local comercial), contra NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA el día 10 de diciembre de 2020, solicitando como pretensiones que: se declarara la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial, celebrado el día 07 de diciembre de 2018 entre NUBIA CONSUELO SALCEDO GUTIERREZ como arrendadora y NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA como arrendataria; se ordenara a la demandada a restituir el local comercial ubicado dentro de la casa situada en el sector de Pueblo Nuevo Carrera 31 A 06-1° 14 KM 21 Vía Bogotá Mesitas del Colegio con folio de Matrícula inmobiliaria No. 166- 67704; que se ordene llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de NUBIA CONSUELO SALCEDO GUTIERREZ de conformidad con el artículo 384 del C.G.P y, por último, que se condene en costas a la parte demandada.
2. Que el Juzgado Promiscuo Municipal De San Antonio Del Tequendama – Cundinamarca, era competente para adelantar el trámite respectivo y, en consecuencia, profirió la sentencia el 16 de julio de 2021 en la cual concede las pretensiones de la demanda.
3. Que por tratarse de un proceso de mínima cuantía el proceso 2564540890012020-00174-00 es de única instancia de acuerdo con lo establecido en los artículos 25 y 26 del C.G.P.
4. Que el trámite del proceso con radicado 2564540890012020-00174-00 la sentencia proferida por el Juzgado accionado dentro de este, cumple los lineamientos de índole constitucional y procesal, sin trasgredir los derechos fundamentales de la accionante.

No está probado en este asunto que:

1. Que el Juzgado Promiscuo Municipal De San Antonio Del Tequendama – Cundinamarca, haya incurrido en algún defecto que constituya la procedencia del amparo de los derechos fundamentales de la quejosa por vía de acción de tutela contra providencias judiciales.

2. Que a la accionante se le hayan vulnerado sus derechos fundamentales al debido proceso, patrimonio y seguridad jurídica.

3.5 Conclusión

En consecuencia, no se concederá el amparo de los derechos fundamentales incoados, pues no se vislumbra que el juzgado accionado haya incurrido en un defecto procedimental, de decisión sin motivación o sustantivo, que permita la procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales.

4. SUBARGUMENTOS

En el caso sub examine, este Despacho advierte que no se concederá el amparo de los derechos incoados, teniendo en cuenta lo siguiente:

El artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, garantiza a toda persona la acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública. La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo.

Adicional a lo anterior, se recuerda lo expuesto, entre otras sentencias, en la SU-770 del 16 de octubre de 2014 de la Honorable Corte Constitucional:

“La acción de tutela contra providencias judiciales es un mecanismo idóneo para garantizar la primacía y la efectividad de los derechos constitucionales, de manera acorde con lo previsto en la Constitución (art. 86) y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 25), en tanto constituye un recurso efectivo para su protección. Esta acción, además, permite el ejercicio de una función imprescindible en un Estado Democrático y Social de Derecho, como es la de unificar la jurisprudencia constitucional sobre los derechos fundamentales. Esta unificación permite precisar el alcance y sentido de los derechos y, al hacerlo, asegura la aplicación igual de las normas que los reconocen, con la seguridad jurídica y la justicia material que de ello se sigue.”

De igual forma, la misma corporación en la Sentencia C-590 de 2005, indicó que:

“ (...) el juez constitucional no tiene facultades para intervenir en la definición de una cuestión que debe ser resuelta exclusivamente con el derecho ordinario o contencioso. Su papel se reduce exclusivamente a intervenir para garantizar, de manera residual y subsidiaria, en los procesos ordinarios o contencioso administrativos, la aplicación de los derechos fundamentales, cuyo intérprete supremo, por expresa disposición de la Constitución, es la Corte Constitucional.”

En la misma providencia la Honorable Corte Constitucional determina los requisitos generales de procedencia excepcional de la acción de tutela, así:

*“El primer tipo de exigencias o requisitos, denominado requisitos formales o **causales genéricas**, está integrado por seis elementos, a saber:*

- (i) que el asunto sometido a estudio del juez de tutela tenga relevancia constitucional¹;*
- (ii) que el actor haya agotado los recursos judiciales ordinarios y extraordinarios, antes de acudir a la acción de tutela, salvo que se trate de evitar un perjuicio irremediable²;*
- (iii) que la acción se presente de manera inmediata en el tiempo, conforme a criterios de razonabilidad y de proporcionalidad;*

¹ Sentencias T-173 de 1993 y C-590 de 2005.

² Sentencia T-1049 de 2008.

(iv) que, si se trata de una irregularidad procesal, esta tenga incidencia directa en la decisión que vulnera los derechos fundamentales, valga decir, que su efecto sea crucial o determinante;
(v) que el actor identifique de manera razonable los hechos que generan la violación y que, en caso de haber sido posible, esta circunstancia haya sido alegada al interior del proceso³ y
(vi) que no se trate de sentencias de tutela⁴.”(NEGRILLAS FUERA DEL TEXTO ORIGINAL)

De otro lado en la sentencia, T 038 de 2017, la Honorable Corte Constitucional, señaló los requisitos específicos, así:

“Requisitos específicos de procedibilidad

8. Los requisitos específicos aluden a la concurrencia de defectos en el fallo atacado que, en razón de su gravedad, hacen que éste sea incompatible con los preceptos constitucionales. En resumen, estos defectos son los siguientes:

Defecto orgánico: ocurre cuando el funcionario judicial que profirió la sentencia impugnada carece en forma absoluta de competencia.

Defecto procedimental absoluto: se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido. [20]

Defecto fáctico: se presenta cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión, o cuando la valoración de la prueba fue absolutamente equivocada.

Defecto material o sustantivo: ocurre cuando se decide con base en normas inexistentes, inconstitucionales o claramente inaplicables al caso concreto, o cuando se presenta una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión. [21]

Error inducido: sucede cuando el Juez o Tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales. [22]

Decisión sin motivación: implica el incumplimiento de los servidores judiciales del deber de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones.

Desconocimiento del precedente: se configura cuando por vía judicial se ha fijado el alcance sobre determinado asunto y el funcionario judicial, desconoce la regla jurisprudencial establecida. [23]

Violación directa de la Constitución: se estructura cuando el juez ordinario adopta una decisión que desconoce, de forma específica, postulados de la Carta Política.
(NEGRILLAS FUERA DE TEXTO ORIGINAL)

Teniendo en cuenta lo precedente, este Despacho debe precisar que se reúnen en el presente caso los requisitos generales de procedibilidad de la tutela, puesto que se trata de un tema de relevancia constitucional, por alegarse la vulneración de los derechos fundamentales de la accionante, no hay lugar a agotar los recursos, puesto que se trata de una decisión de única instancia; se cumple el requisito de la inmediatez, ya que la decisión fue emitida hace menos de seis meses, la irregularidad procesal tiene un efecto decisivo o determinante para los opositores, la parte accionante identificó los hechos que considera generan la vulneración, como los derechos vulnerados y no se trata de sentencias de tutela.

Ahora, conforme a lo que reposa en el acervo probatorio, se puede advertir que el amparo en mención no está llamado a prosperar toda vez que no se observa la vulneración alegada por la actora, e igualmente se advierte que, pese a que la querellante hace referencia a la vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, patrimonio y seguridad jurídica, con los argumentos en que fundamenta la presente acción, se

³ Sentencia T-658 de 1998.

⁴ Sentencia C-590 de 2005.

sustraer que están encaminados a demostrar, que el Juzgado accionado vulneró el derecho al debido proceso al incurrir en un defecto procedimental, sustantivo y en una decisión sin motivación. Por lo tanto, será desde este punto que se revisará la actuación.

En primer lugar, la gestora alega que el proceso de restitución de inmueble arrendado – Local comercial- con radicado 2564540890012020-00174-00, que cursó en el Juzgado Promiscuo Municipal De San Antonio Del Tequendama – Cundinamarca se tramitó de forma errónea como uno de mínima cuantía por estudiarse solamente la causal de mora en el pago de cánones, cuando se invocaron otras causales de restitución y, en consecuencia, al tramitarse como de única instancia, se le ha impedido a la accionante acceder a la segunda instancia. Lo anterior, con fundamento en lo que establece el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso, así:

“ARTÍCULO 384 - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

Sin embargo, frente a este argumento, vale la pena recordar el numeral 6 del artículo 26 ibídem, que reza :

“ARTÍCULO 26 - DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA:

5. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.”

De acuerdo con lo citado, se puede afirmar que el Juzgado de conocimiento no erró al impartir al proceso con radicado 2564540890012020-00174-00 el trámite de mínima cuantía, debido a que el presente proceso versa sobre un contrato de arrendamiento en que el valor del canon arrendamiento que se pactó fue \$500.000 mensuales.

Ahora, respecto a lo determinado en el artículo 384 ibídem, se evidencia que la interpretación de la parte actora no es plausible toda vez que, dicha normatividad hace referencia al caso en que un proceso de restitución de bien inmueble arrendado no sea de mínima cuantía, pero se esté alegando exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, evento en que se debe tramitar en única instancia.

Al respecto la sentencia STC9045 de 2015 de la Honorable Corte Suprema de Justicia, recordó:

“(…) los asuntos de (...) [mínima cuantía] son conocidos en única instancia por los jueces civiles municipales (...)”

En efecto, nótese que en tal providencia se concluyó que a pesar de que el inciso 2° del art. 39 de la Ley 820 de 2003 consagra que ‘[c]uando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia’, ello no implica que los procesos de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía deban tramitarse en dos instancias como lo interpreta la promotora de la acción constitucional, pues también deben aplicarse los mandatos contenidos en los arts. 14, 19 y 20-7 del C. de P. C., que consagran la forma de determinar la cuantía en el proceso de restitución de inmuebles arrendados y la competencia de los jueces municipales en única instancia cuando se establezca que el asunto es de mínima cuantía.”(NEGRILLAS FUERA DEL TEXTO ORIGINAL)

En segundo lugar, la accionante también menciona su inconformidad frente a la decisión del Juzgado accionado de condenarla en costas en la parte resolutive de la sentencia del 16 de julio de 2021, en donde fungía como demandada, pues argumenta que si bien prosperó una de las causales invocadas por la demandante, también es cierto que las otras dos que se promovieron por esta última no fueron probadas y, en consecuencia, considera que quien merecía el *“reproche por ser temeraria era la demandante”*.(sic)

Por lo anterior, es necesario traer a colación el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, que establece:

“ARTÍCULO 365 – CONDENA EN COSTAS:

- 1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.”***

Conforme a lo precisado, se vislumbra que el Juzgado accionado tomó la decisión mencionada de acuerdo a la normatividad aplicable y teniendo en cuenta que la parte vencida dentro del proceso con radicado 2564540890012020-00174-00 fue la aquí accionante NOHORA YANETH HOLGUÍN PERILLA.

En este sentido, la sentencia del 16 ago. 2007, exp. 2000-07171-01, constantemente reiterada por la Honorable Corte Suprema de Justicia expresa:

“La condena en costas no es un tema propio del litigio sino una consecuencia del proceso, cuya imposición adviene como secuela de las resoluciones que los juzgadores de instancia adoptan sobre lo debatido en el juicio. Ha dicho la Corte que la decisión sobre la condena en costas “se pronuncia por mandato de la ley, si se quiere en forma automática, a cargo del litigante perdidoso por el solo hecho del vencimiento.”(NEGRILLAS FUERA DEL TEXTO ORIGINAL).

En tercer lugar, la querellante señala que existe confusión en la calidad en que actúa la parte demandante en el proceso de restitución de inmueble arrendado mencionado. Empero, dicha confusión no se configura, pues en el proceso con radicado 2564540890012020-00174-00, se evaluó únicamente la relación de las partes dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre la aquí accionante y NUBIA CONSUELO SALGADO GUTIERREZ; Así se observa en la audiencia inicial del proceso de restitución de inmueble arrendado en la que, en el momento de la fijación del litigio, el Juzgado accionado determinó únicamente como hechos materia de prueba, el último inciso del número 1 y el número 2 y, además precisó que el objeto del litigio era:

“determinar si procede la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial suscrito entre la señora NUBIA CONZUELO SALCEDO GUTIERREZ y la señora NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA y, segundo, determinar si está demostrada alguna o algunas de la excepciones propuestas por la parte demandada” (sic) (minuto 1:53:54 al 1:54:59 video de la audiencia inicial)

En cuarto lugar, en relación con la negativa por parte del juzgado accionado frente a solicitud de la quejosa de que se decretara de oficio el dictamen pericial para determinar la indemnización por los perjuicios causados por el mal estado del bien a cargo de la demandante NUBIA CONZUELO SALCEDO GUTIERREZ y en su favor, debe mencionarse que de acuerdo con el artículo 227 del Código General del Proceso, es la parte interesada quien debe aportar dicho dictamen pericial.

“ARTÍCULO 227 – DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES:

La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.”

En concordancia con lo mencionado, la sentencia del 11 enero 2005, rad. 1451 reiterada en STC7135, 2 jun. 2016, ha dicho que:

“(…) acerca de los motivos por los cuales los juzgadores, apoyándose en el contenido del artículo 227 del Código General del Proceso, denegaron el decreto de la prueba pericial reclamada por aquéllos, al concluir, en lo medular, que para su viabilidad debió aportarse por los interesados o, de resultarles necesario, rogar un término adicional para allegarla, pero como no obraron así, inviable se tornaba disponer su práctica.”

Además, se debe precisar que la aquí accionante no interpuso ningún recurso frente a la decisión adoptada por el estrado accionado. Por lo tanto, se resalta que la acción de tutela no es instancia en que se pueda invocar la inconformidad señalada, toda vez que no se agotaron los recursos ordinarios y, en consecuencia, no se encuentra acreditado el requisito de subsidiariedad frente a esta alegación.

Por último, NOHORA YANETH HOLGUÍN PERILLA indica que no aplica para locales comerciales y no existe prueba que fundamente la procedencia de la causal que se encuentra en el numeral 4 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, que precisa: “(…) La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.”

Frente a dichas afirmaciones, vale la pena resaltar que si bien la ley 820 de 2003 se titula “para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, no puede entenderse que regule única y exclusivamente lo atinente a contratos de arrendamiento de vivienda urbana, puesto que, en el caso en estudio por interpretación extensiva de la norma, es viable la aplicación de la causal citada.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en STC3582 DE 2017, entre otras, ha precisado que:

“Dicha regulación es de carácter procesal y como tal es de aplicación a todos los procesos de restitución de inmueble arrendado dado que la norma no hace salvedad alguna, por lo cual ha de entenderse tratándose de procesos de restitución de inmuebles dados en arrendamiento, cualquiera que sea la destinación del inmueble.

(…) El propósito de la ley no se circunscribió a expedir el nuevo régimen de arrendamiento de vivienda urbana, sino que adicionalmente introdujo una serie de modificaciones que se hicieron extensivas al procedimiento aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado, sin hacer diferencia en la clase de contrato a que se refiere, vale decir, si es comercial o de vivienda.

Siguiendo lo precedente, conforme al acervo probatorio se evidencia que se configura la causal referida y se resaltan las pruebas atinentes a demostrar los reiterados comportamientos contravencionales por parte de la hoy accionante, así:

1. El acta de Control de Establecimientos Abiertos al Público, con fecha del 29 de octubre de 2020, en la cual se menciona que:

“1- La ley 1801 Código Nacional de Policía en su artículo 92 numeral 16 prohíbe desarrollar la actividad económica sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la normatividad vigente.

2- El establecimiento de comercio denominado "SUPERMERCADO EL TRIUNFO" ubicado en el kilómetro 21 "SECTOR DE PUEBLO NUEVO" de propiedad de la señora NORA YANETH HOLGIN PERILLA el día 25 de octubre se encontraba brindando servicio de expendio y consumo de bebidas embriagantes con atención en el lugar, lo cual se prohíbe mediante decreto 097 del 31 de agosto de 2020 en el artículo 7 numeral 3, como quien no se encuentra habilitado o autorizado por la autoridad competente para ejercer este tipo de actividad teniendo en cuenta la pandemia por el COVID 19.

3- Que La propietaria del establecimiento registra anotaciones en el libro de población por la misma situación en la siguiente fecha así; el día 30 agosto del 2020 en el folio 352 y 353 del libro de población donde se deja registro que está atendiendo a un grupo de 30 personas las cuales se encuentran departiendo y consumiendo bebidas embriagantes las cuales son suministradas por la contraventora.

4- Que al momento de la diligencia no presenta documento alguno para funcionamiento del establecimiento, a pesar de habersele requerido mediante comunicación SIN NUMERO de fecha 29 de octubre 2020.

5- Que a pesar de los requerimientos, llamados de atención se logró evidenciar la reiteración y falta de compromiso de querer incumplir las normas nacionales como locales para el funcionamiento de actividad comercial y reapertura económica. (sic)

POR LO ANTERIOR SE ORDENA:

PRIMERO se ordena la suspensión temporal de la actividad de tres (3) días a partir de la siguiente fecha inicio 13 de noviembre de 2020 10:00 horas hasta 16 de noviembre de 2020 10:00 horas

SEGUNDO: notifíquese de la presente decisión a la señora NORA YANETH HOLGIN PERILLA.” (sic).

2. El acta No. 197 del 13 de diciembre de 2019, por “comportamientos contrarios a la convivencia”, en la cual se manifiesta:

“Escuchadas las partes en controversia, el despacho reconoce que el querer de las partes es llegar a un acuerdo consistente en que se entregue de manera voluntaria el inmueble dado en arriendo, o de que la citada se comprometa a cumplir las normas que reglamentan horarios, decibeles de música, expendio de bebidas alcohólicas para que cesen los problemas, reclamos, hostigamientos, así como todo tipo de actos que generen molestia entre los comparecientes y entre éstas y las autoridades.

El suscrito de conformidad al literal b) numeral 3 del art. 223 y al art. 174 de la Ley 1801 del 2016, les hace las correspondientes AMONESTACIONES EN PRIVADO Y LES INVITA A FIRMAR UNA PROMESA DE BUENA CONDUCTA sobre todo en lo referente al adecuado manejo del local comercial, del mismo modo los conmina a guardarse respeto mutuo y les advierte que su incumplimiento dará lugar a las correspondientes sanciones de ley de conformidad al artículo 27 comportamientos que ponen en riesgo la vida y la integridad.

AMONESTACIÓN

PRIMERO: A las partes aquí presentes, se les ordena respetar sus vidas, honra, bienes y familias mutuamente, a no agredirse física o verbalmente y a

no realizar vías de hecho que puedan poner en peligro su integridad física o psíquica o las de sus familiares.

SEGUNDO: A la señora NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA se le amonesta en el sentido de que al administrar el establecimiento "El Triunfo" debe cumplir los horarios establecidos por la normatividad municipal (Decreto 042 de 2017) dentro de los que se permite expender y consumir bebidas alcohólicas, así: Lunes a jueves: hasta las 10:00 p.m. Viernes y sábado. Hasta la 1:00 a.m. del día siguiente Domingo: hasta las 10:00 p.m. Domingo, solo si el lunes es festivo: Hasta la 1:00 a.m. del día siguiente Así mismo se le amonesta en el sentido de que debe controlar el volumen de la música para no afectar el sosiego de la comunidad, por lo anterior deberá disminuir el sonido de la Rockola. De lo contrario se le impondrán las respectivas medidas correctivas.

TERCERO: Se le advierte que esta orden de policía es de obligatorio cumplimiento. Por lo tanto, si la desacata podrá ser sancionada con la imposición de las medidas correctivas consagradas en el No 4 del párrafo del art. 92 y el del No 3 del art. 93 de la Ley 1801 de 2016: Multa General tipo 4; Suspensión temporal de actividad, y de reincidir Suspensión definitiva d actividad, sin perjuicio de solicitar investigación penal por el delito de fraude a resolución administrativa de conformidad con el párrafo del art. 150 y al art. 224 de la Ley 1801 de 2016.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, se da por terminada siendo las 02; 45 p.m.”.

3. La querella radicada el 1 de diciembre del 2020, por parte de NUBIA CONZUELO SALCEDO GUTIERREZ y ALVARO CHIQUIZA HORTUA contra la accionante, en la cual establecen las agresiones físicas y verbales ocurridas entre las partes mencionadas los días 29 y 30 de noviembre del año 2020.

Respecto de las pruebas mencionadas, cabe señalar que conforme a lo que reposa en el expediente, se encuentra que dichos hechos estuvieron inmersos en el interrogatorio de parte que se realizó a NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, la aquí accionante, en el cual no negó la concurrencia de éstos, por el contrario, reconoció los problemas de convivencia existentes con la demandante NUBIA CONZUELO SALCEDO GUTIERREZ.

De igual manera, durante la etapa de prueba testimonial, la testigo de la parte demandada MARÍA MARGARITA BOBADILLA, afirma lo anteriormente expuesto, así:

“(…) Ha habido discusiones por parte y parte de los implicados (…) agresiones por parte de la señora NOHORA contra la señora NUBIA, a tal punto que ella no volvió a salir sola, siempre sale acompañada porque la señora NOHORA le relató muchas veces quererla agredir (...)”(sic)

Por otro lado, El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y aportado por la parte demandada, establece que:

“(…) Se le recuerda y reitera que de ocasionarse un sello por parte de la policía por el motivo que sea, esto será causal de la entrega inmediata del local.

(…) Evitar comportamientos que pongan en riesgo la vida e integridad de las personas que ingresen al local y a la vivienda.”

En consecuencia, se precisa que reposan pruebas suficientes de la configuración de la causal determinada en el numeral 4 del artículo 22 de la Ley 820 del 2003; del mismo modo, se señala que el Juzgado accionado acertó al momento de ejecutar el procedimiento que se impone a la “*Restitución de inmueble arrendado*” de única instancia establecido en los artículos 371, 373 y 384 del Código General del Proceso, por virtud del factor objetivo, elemento cuantía.

Por todo lo glosado, se debe precisar que en el proceso con radicado 2564540890012020-00174-00 se permitió plenamente el ejercicio de los derechos de la parte accionante y el mero hecho de que las excepciones se le hayan negado, no implica que se le esté vulnerando sus derechos y menos que por medio de la acción de tutela, pueda abrirse paso una segunda instancia. Igualmente, es necesario señalar que no se

vislumbra vulneración alguna por parte del Juzgado accionado, pues, independiente de que este Despacho comparta o no los términos del fallo, el amparo invocado para la protección de los derechos al Debido Proceso, patrimonio y a la seguridad jurídica, se advierte improcedente, por cuanto la sentencia atacada, no se observa caprichosa o contraria a la ley, sino plausible y la supuesta vulneración endilgada al juzgador de instancia, resulta carente de sustento, por lo cual este Despacho, negará el amparo constitucional de conformidad con lo expresado.

En mérito de lo expuesto, La Jueza Civil del Circuito de la Mesa, Cundinamarca administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el amparo invocado por NOHORA YANETH HOLGUIN PERILLA, actuando en representación legal de EDIFICIO TRIFAMILIAR SAN SEBASTIAN P.H, contra el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA De conformidad con las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: En firme esta decisión y de no haber sido impugnada, envíese el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, de acuerdo con lo consagrado en el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: Notifíquese el presente fallo a las partes e intervinientes, por el medio más expedito y eficaz.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA