

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., seis de septiembre de dos mil veintitrés

Acción de Tutela No. 1100131030 25 2023 00401 00.

Resuelve el Juzgado la acción de tutela formulada por la sociedad Promotora de Comercio Inmobiliario-Procomercio SA-, contra el Juzgado Sesenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, convertido transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Cinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá.

1. ANTECEDENTES

1.1. La sociedad Promotora de Comercio Inmobiliario - Procomercio SA-, por conducto de su representante legal, promovió acción de tutela implorando la protección del derecho fundamental al debido proceso, y solicitó que en sede constitucional se revoque o deje sin efecto el auto de fecha 10 de julio de 2023, por medio del cual el juzgado accionado negó el mandamiento de pago en el proceso ejecutivo radicado con el número 2023-01286, y se le ordene que en su lugar, libere el mandamiento ejecutivo por las sumas expresadas en la demanda.

1.2. Como hechos relevantes manifestó el gestor de la acción que la referida sociedad formuló demanda ejecutiva con base en un contrato de arrendamiento y cinco (5) facturas de venta electrónicas; el juzgado accionado negó la orden ejecutiva considerando que como la ejecución era de tipo complejo, la viabilidad del “*coactivo*” dependía de la aportación de un documento que diera cuenta del valor certificado de las cuotas de administración cuyo pago se reclama, y de la prueba que el arrendador pago dichos montos a la administración.

La sociedad convocante interpuso recurso de reposición alegando que los documentos que dan cuenta del valor de las cuotas, eran justamente las factoras que mes a mes expidió el arrendador para el cobro al arrendatario. El 31 de julio de 2023 el juzgado resolvió mantener la decisión recurrida, respaldado en lo previsto en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, en cuanto allí señala que el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por la administración.

Precisa el accionante que el juzgado con su decisión desconoció que la relación entre las partes es de carácter comercial, por lo que incurrió en los defectos sustantivo y fáctico, en el primero al aplicar la normatividad del régimen de

arrendamiento de vivienda urbana, y el régimen de propiedad horizontal; en el segundo al no valorar en debida forma las pruebas allegadas con la demanda: Si consideraba que existan documentos que eran necesarios para verificar la existencia de la obligación debió inadmitir la demanda y solicitarlos para que fueran aportados al despacho.

1.3. Asumido el conocimiento de la presente causa por parte de este estrado judicial, se dispuso oficiar al juzgado accionado para que rindiera informe detallado sobre las manifestaciones contenidas en el escrito de tutela, y así mismo, remitiera copia de la actuación judicial.

1.4. Pronunciamiento del Juzgado Sesenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, convertido transitoriamente en Cuarenta y Cinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá. Indicó que el 31 de julio de 2023, resolvió el recurso de reposición manteniendo incólume la decisión, con estricto apego a las normas constitucionales, procesales y comerciales vigentes que rigen la materia, por ende, se atiende a los fundamentos facticos y jurídicos contenidos en las mismas. Por lo anterior, pidió negar las pretensiones de la acción.

2. CONSIDERACIONES

2.1. La acción de tutela es un mecanismo eminentemente excepcional y residual idóneo para la protección de los derechos constitucionales fundamentales frente a la vulneración o amenaza por la acción u omisión de las autoridades públicas, y en algunos casos de los particulares, siempre que no se disponga de otra vía judicial expedita para ello, salvo que se interponga como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable al tenor de lo preceptuado en los artículos 1º, 5º y 8º del Decreto 2591 de 1991.

2.2. Luego de una revisión del caso puesto a consideración en sede de tutela, se observa que razón le asiste a la parte accionante, y en efecto se advierte que en la decisión adoptada el 31 de julio de 2023, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición, la sede judicial convocada, incurrió en los defectos sustantivo y fáctico que tornan viable la acción constitucional, como pasa a explicarse.

En cuanto tiene que ver con los requisitos generales para la procedibilidad de la tutela, este juzgado los observa cumplidos, pues, la parte accionante agotó todos los medios ordinarios para la defensa de sus intereses

(recurso de reposición, sin ser procedente el de apelación, contra el auto que negó el mandamiento ejecutivo), interpuso la acción dentro de un término que se muestra razonable, existe relevancia constitucional puesto que se pone de manifiesto la vulneración del debido proceso con la decisión cuestionada, y en esa línea identificó los circunstancias que constituyen la vulneración el mismo.

Frente al defecto sustantivo y fáctico, la Corte Constitucional ha expresado:

***El defecto sustantivo (o material)** se presenta cuando “la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto”. De igual forma, ha concluido que este defecto se ha erigido como tal, como consecuencia de que la competencia asignada a los jueces para interpretar y aplicar las normas jurídicas no es completamente absoluta, aunque se funde en el principio de autonomía e independencia judicial. En cuanto esto se indicó: “[p]or tratarse de una atribución reglada, emanada de la función pública de administrar justicia, la misma se encuentra limitada por el orden jurídico preestablecido y, principalmente, por los valores, principios, derechos y garantías que identifican al actual Estado Social de Derecho.”¹*

***El defecto fáctico** puede presentarse de dos formas: una positiva y una negativa. La primera tiene lugar en los eventos en que se decide acudiendo a argumentos irrazonables, que hacen que la valoración probatoria sea por completo deficiente. La segunda obedece a las omisiones del juzgador en la etapa probatoria. Puede presentarse cuando no se decretan o no se practican pruebas relevantes para llegar al conocimiento de los hechos, teniendo el deber de hacerlo.²*

2.4. En este caso, el juzgado accionado incurrió en vía de hecho por defecto sustantivo, que se presenta “...cuando “la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto” porque al resolver el recurso de reposición presentado contra el auto que negó el mandamiento de pago, se respaldó en una norma legal que no era aplicable al caso, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, desconociendo absolutamente el acuerdo de voluntades contenido en el contrato de arrendamiento que se determinó en la cláusula 4°

¹ Corte Constitucional, sentencias T- 008 de 1999 (MP Alfredo Beltrán Sierra), T- 156 de 2000 (MP José Gregorio Hernández Galindo) y SU-416 de 2015 (MP Alberto Rojas Ríos).

² Sentencias SU-337 de 2017 y T-074 de 2018.

CUARTA. GASTOS DE ADMINISTRACION: EL ARRENDATARIO se obliga al pago de las cuotas de administración la cual para el año de iniciación del presente contrato corresponde a la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.450.000 M/CTE)** más lo correspondiente al IVA, para el local objeto del mismo, en este concepto se incluye el valor de los servicios públicos. Esta suma se incrementará anualmente, el día primero (1) de Enero de cada año. Estas cuotas de administración serán facturadas directamente por **EL ARRENDADOR** o por quien haga sus veces y deberán ser canceladas por **EL ARRENDATARIO** en la misma forma y plazos expresados en la cláusula tercera anterior para el canon de arrendamiento, así mismo se obliga **EL ARRENDATARIO** a asumir el pago de los intereses y sanciones que se impongan por el incumplimiento o retardo en el pago de la administración.

En dicha cláusula quedó claramente convenido por los contratantes que las cuotas de administración serían facturadas “directamente por EL ARRENDADOR” y debían ser canceladas por el arrendatario en la misma forma y plazos expresados en la cláusula tercera para el canon de arrendamiento. A su turno en la cláusula tercera se acordó frente al pago del canon de arrendamiento que el arrendatario se obligaba a cancelar al arrendador el valor pactado por la renta, es decir, que si el canon de arrendamiento se pagaba por el arrendatario al arrendador, por remisión de la cláusula 4 igual el arrendatario debía pagar al arrendador, la cuota de administración, de ahí que se pactara en esta cláusula que éste (el arrendador) facturaría directamente dichas cuotas de administración a aquel (el arrendatario).

Por tanto, no había lugar a aplicar al caso el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, para por su conducto exigir como documento adicional al título ejecutivo la certificación de la administración, porque el contrato no estipulo que el pago de la cuota de administración la hiciera el arrendatario a la copropiedad directamente, en cuyo caso, sí sería exigible el documento, para que el acreedor pudiera repetir contra el deudor. Pero en este caso, se reitera, las partes establecieron claramente que la cuota de administración la facturaría directamente el arrendador, y sería pagada a este, por lo que en ese marco no había lugar a exigir como título más las facturas que establecían la cláusula cuarta, las cuales en efecto se aportaron como base de la ejecución, junto con el contrato de arrendamiento que así lo estipulaba, siendo ello suficiente.

La errada apreciación de la situación fáctica, llevó al juzgado a realizar, igualmente, una valoración equivocada de las pruebas aportadas, y por lo mismo, a adoptar una decisión que se muestra ajena al ordenamiento legal, al exigir un documento derivado de una norma que no era aplicable al caso, por lo que habrá lugar a conceder el amparo.

3. CONCLUSIÓN

En consecuencia, se ordenará al juzgado accionado que deje sin valor ni efecto, el auto del 31 de julio de 2023, mediante el cual resolvió el recurso de reposición, y proceda a emitir una nueva decisión tomando en cuenta las consideraciones aquí expuestas, sin perjuicio de la calificación formal que ha de hacerse de la demanda y sus anexos.

4. DECISIÓN DE PRIMER GRADO

Con fundamento y apoyo en lo dicho, el Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

4.1. CONCEDER la protección constitucional del derecho fundamental al debido proceso a la sociedad PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO -PROCOMERCIO SAS-. En consecuencia, se dispone:

4.1.1. Ordenar al Juzgado Sesenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, convertido transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Cinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá que en el término de diez (10) días, siguientes a la notificación de este fallo, deje sin valor ni efecto el auto de 31 de julio de 2023, mediante el cual resolvió el recurso de reposición formulado contra el auto que negó el mandamiento de pago en el proceso ejecutivo 11001400306320230128600, y proceda a emitir una nueva decisión tomando en cuenta las consideraciones aquí expuestas, sin perjuicio de la calificación formal que ha de hacerse de la demanda y sus anexos.

4.2. NOTIFICAR este fallo conforme a lo previsto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

4.3. Si esta decisión no es impugnada **REMITIR** a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez

LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO



Firmado Por:
Luis Augusto Dueñas Barreto
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 025
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **096d0fa8a0a03d40bf0eefacc883fc78d8c1f875e650202dbe9a0107cc0073e9**

Documento generado en 07/09/2023 11:44:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>