



JUZGADO SEGUNDO LABORAL DEL CIRCUITO

Medellín - Antioquia
Carrera 52 No. 42-73 Teléfono (604)2327399
j02labmed@cendoj.ramajudicial.gov.co

27 de julio de 2022

PROCESO:	ACCIÓN DE TUTELA (Primera instancia)
PARTES:	HOTELES 23 S.A.S. contra SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E., FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN
VINCULADAS:	FISCALIA 10 DE EXTINCION DE DOMINIO, ATIR S.A.S.
RADICADO:	050013105002 20220031700

I. ANTECEDENTES

1.1. La solicitud

Fundamentó su petitum en los siguientes hechos:

Manifestó el apoderado judicial que Hoteles 23 S.A.S., suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad Terra Biohotel S.A.S. en julio de 2021.

Que para el día 09 de diciembre de 2021 se inició proceso de extinción de dominio en contra de los propietarios de Terra Biohotel S.A.S, afectando con medida cautelar de embargo y secuestro de un inmueble y un establecimiento de comercio identificados el primero con matrícula inmobiliaria 001-45211y el segundo con la matrícula mercantil 71526202, quedando designada como empresa depositaria del establecimiento de comercio la sociedad ATIR S.A.S. empresa que ha recibido todos los pagos e informes que eran de obligatorio cumplimiento en el contrato de arrendamiento con los propietarios, en el cual está incluido el pago del canon del inmueble.

Informó además que el día 12 de julio de 2022 sin mediar respuesta a solicitudes, negociaciones o cualquier requerimiento o procedimiento se presentaron unos funcionarios de la Sociedad de Activos Especiales a notificar el acto administrativo “Resolución 696 de 2022”, “la cual ordena el ejercicio directo de las facultades de policía administrativa para la entrega real y material

de un activo” que tiene como finalidad el desalojo del inmueble, no del establecimiento de comercio, para finalizar manifestó que nunca existió un requerimiento realizado por la Sociedad de Activos Especiales, ATIR S.A.S. o la Fiscalía General de la Nación para terminar el contrato de arrendamiento, razón por la cual considera que se le está vulnerando su derecho al debido proceso y en consecuencia solicitó se deje sin efecto la Resolución 696 de 2022 emitida por la Sociedad de Activos Especiales.

1.2. Trámite de instancia

Mediante auto proferido el 13 de julio de dos mil veintidós, se admitió la presente acción de tutela y se dispuso la notificación a las entidades tuteladas y vinculadas, para que se pronunciaran o rindieran el informe en el término de dos (2) días, concediendo la solicitud de medida provisional solicitada acorde a las razones expuestas en el auto de referencia.

1.3. Posición de la entidad accionada

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES

Ante el requerimiento efectuado por este despacho, la entidad presentó un resumen de todas las funciones que realiza la entidad entre las que se desatacan las de Policía Administrativa las cuales fueron conferidas mediante la ley 1849 de 2017, que modificó el parágrafo tercero del artículo 91 de la ley 1708 de 2014, otorgando de forma directa la facultad de policía administrativa al administrador del FRISCO, esto es a la S.A.E, teniendo como objetivo la recuperación material de los bienes del FRISCO, para que se puedan ejercer en debida forma los mecanismos de administración, que permiten mantener productivos los bienes, y así dar cumplimiento al mandato legal de la S.A.E. expresado en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014.

Manifestó entonces que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., no ha vulnerado derecho fundamental alguno, pues ha actuado en cumplimiento de un mandato legal, más aún que se trata de una ocupación irregular sobre un bien que tiene limitación al derecho de dominio por encontrarse inmerso dentro de un proceso de extinción de dominio, dando como resultado que el bien inmueble forma parte del fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado FRISCO, fondo que es administrado por la Sociedad de Activos Especiales, encontrándose así que dicha sociedad actuó en razón de la función que le compete y con total respeto a los parámetros normativos que el ejercicio de su actividad le impone; solicitando en efecto se niegue por improcedente lo pretendido por intermedio de la acción de tutela incoada contra la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE.

ASESORIA TRIBUTARIA E INMOBILIARIA ATIR S.A.S.

Procedió a informar que si bien se celebró contrato de arrendamiento, el mismo no obedeció a un acuerdo con la sociedad ATIR S.A.S. en su calidad de depositario provisional del establecimiento de comercio TERRA BIOHOTEL, el cual se entregó el día 15 de Diciembre de 2021, mediante acta de recepción y entrega emitida por SAE S.A.S. y acta de secuestro de establecimiento de comercio emitida por la Fiscalía 10 Dirección De Fiscalía Nacional Especializada De Extinción Del Derecho ya que la situación en que fue entregado el establecimiento de comercio en vigencia del contrato de arrendamiento referido en el hecho segundo de la acción de tutela y como depositario provisional la sociedad ATIR S.A.S.

Se solicitó y declaró la terminación del contrato por desequilibrio económico, y porque para poder aprobar o normalizar el contrato de arrendamiento, se debe cumplir con un procedimiento establecido por SAE S.A.S. en la metodología de administración de acuerdo a un estudio económico y asegurando así el equilibrio económico de este contrato, pero ante la ausencia del mismo junto con el evidente desequilibrio del contrato, era necesario dar terminación del contrato y entrega material del inventario que pertenece al establecimiento de comercio TERRA BIOHOTEL, para ser arrendado de una manera más óptima de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SAE S.A.S.

Conforme a lo anterior y a las notificaciones surtidas por la S.A.E. S.A.S. en los distintos momentos mencionados en los hechos de la tutela, el debido proceso se hizo conforme a las condiciones que se deben dar para desalojar a los ocupantes irregulares, y declaró además que no se puede entonces negar la condición de ocupante irregular, cuando se ha realizado oposición a la terminación de un contrato con un desequilibrio económico, y que de igual forma fue incumplido en sus plazos para el pago de canon de arrendamiento en los meses de Diciembre y Enero y en cuanto a las relaciones laborales que se alegan en el escrito tutelar, el accionante contó con tiempo suficiente para dar por terminado los mismo o en su defecto reubicarlos, relaciones laborales que en la presente acción no fueron probadas, sino simplemente anunciadas y por consiguiente no se considera un perjuicio irremediable; fundamentos suficientes por las que el representante legal de ATIR S.A.S. solicitó no se tutelén los derechos fundamentales mencionados por el accionante.

FISCAL 65 D.E.E.D.D. FISCAL DE APOYO FISCALÍA 10 EXTINCION DE DOMINIO.

Emanó respuesta señalando todas y cada una de las actuaciones adelantadas dentro del proceso bajo radicado 1100160990682017-01098 con el que se adelanta el trámite de extinción de dominio, asimismo advierte que si bien es

menester indicar cuál es el derecho vulnerado, también lo es indicar cómo y de qué manera existe una afectación al caso en concreto.

Igualmente expresó que aplicar la ley y seguir los procedimientos establecidos por esta, no puede ser tomado como una violación al debido proceso y que no es cierto que se está frente a un daño inminente, de entrar la S.A.E. o su administrador a tomar posesión del bien, su objeto no es otro que seguir administrando el mismo y dar continuidad al trabajo del mismo, contando la S.A.E. con los mecanismos para la administración de forma directa o a través de depositarios, con la finalidad de que este tipo de bienes sigan funcionando.

Es por esto que solicitó se declare improcedente la presente acción de tutela y se archive la misma.

TERRA BIOHOTEL S.A.S.

Después de realizar un resumen de todas las actuaciones y solicitudes adelantadas por parte de Hoteles 23 S.A.S, procedió en coadyuvar las peticiones realizadas por los accionantes dada a la vulneración flagrante del debido proceso por parte de la S.A.E. y ATIR S.A.S. al tener intereses específicos respecto al bien inmueble objeto del desalojo.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Competencia y Examen de procedencia de la acción de tutela

Este despacho es competente para conocer de la presente acción en virtud de lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, en el artículo 37 del decreto 2591 de 1991 y decreto 333 de 2021 art.1, presentando la acción el apoderado judicial de los directamente afectados; en contra de la entidad responsable de garantizar sus derechos; no existiendo otro mecanismo jurídico idóneo tendiente a obtener la protección solicitada interponiéndose en un término razonable de conformidad con los parámetros establecidos por la jurisprudencia constitucional.

El **problema jurídico** consiste en determinar si existe violación al derecho fundamental del debido proceso de los afectados, al programar diligencia de desalojo por parte de Sociedad de Activos Especiales S.A.S S.A.E.

2.2. Subtemas a tratar

El Debido Proceso

De conformidad con el artículo 29 de la Constitución Política y con la reiterada jurisprudencia existente de la Honorable Corte Constitucional, “se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado

sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio”.

De acuerdo a lo expuesto, se ha entendido que el debido proceso administrativo, se convierte en una expresión del principio de legalidad, acorde al cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente establecida en la ley, como también las funciones que les corresponden cumplir y los trámites a seguir antes de adoptar una determinada decisión.

En cuanto al alcance constitucional del derecho al debido proceso administrativo, la Corte ha dicho mediante sentencia T - 002 de 2019 que “... *La jurisprudencia constitucional define esta garantía como un principio inherente al Estado de Derecho que “posee una estructura compleja y se compone por un plexo de garantías que operan como defensa de la autonomía y libertad del ciudadano, límites al ejercicio del poder público y barrera de contención a la arbitrariedad”^[88] y cuyo alcance está supeditado al deber de las autoridades, tanto judiciales como administrativas, de respetar y garantizar el ejercicio de los derechos de defensa y contradicción^[89]...*”.

De las facultades policivas de la sociedad de activos especiales SAE

El artículo 90 de la Ley 1704 de 2014 por el cual se expide el Código de Extinción de Dominio, prevé que la SAE como sociedad de economía mixta del orden nacional adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, es la encargada de administrar los bienes que ingresen a la cuenta especial del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO).

La Contratación con la S.A.E.

La normatividad consagra mecanismos para facilitar la administración de bienes sobre los cuales se haya declarado extinción de dominio. Para tales efectos el capítulo 4 Decreto 2136 de 2015 “METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO Aprobado en acta de Junta Directiva N° 114 y 118”, reguló todo lo pertinente a la contratación, señalando en su artículo 2.5.5.4.1 que el administrador del FRISCO podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita la eficiente administración de los bienes y recursos.

La Terminación Del Contrato

El decreto 2136 de 2015 “METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO Aprobado en acta de

Junta Directiva N° 114 y 118” en su artículo 3.2.13 Terminación de los Contratos de Arrendamiento (...)Para los contratos comerciales en administración directa o que hayan sido suscritos por el depositario provisional, cualquiera de las partes deberá informar con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, so pena que éste no sea renovado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Para los contratos de explotación económica de Muebles, cualquiera de las partes deberá informar con no menos a tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, so pena que éste no sea renovado. Para lo no amparado en la situación antes expuesta se regirá la terminación de los contratos comerciales por lo dispuesto en el Código de Comercio, artículos del 518 al 524.

2.3. De las pruebas que obran en el proceso

La parte accionante, aportó copia Resolución 696 de 2022 Firmado por el presidente de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S, Comunicación ejecución diligencia de entrega real de 12 de julio de 2022 suscrito por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S, Correos electrónicos desde el mes de enero de 2021 hasta julio de 2021, Correo electrónico del 26 de enero de 2022, donde se informa la existencia del contrato de arrendamiento y oposiciones a la terminación del contrato sobre el establecimiento de comercio, Medidas cautelares ordenadas por la Fiscalía General de la Nación.(EN CARPETA 20 DE DICIEMBRE 2021), Formulario actas de secuestro por parte de la Fiscalía General de la Nación, y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, Correos Electrónicos en carpetas con anexos, 15 y 26 de enero de 2022, 15 de febrero 2022, respuesta Febrero, Respuesta Marzo, Respuesta abril, respuesta Mayo 2022.

Por su parte, la accionada adjuntó: Copia de las actuaciones adelantadas por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. S.A.E., Copia de las actuaciones adelantadas por Asesoría Tributaria E Inmobiliaria ATIR S.A.S., copia de las actuaciones adelantadas dentro del proceso bajo radicado 1100160990682017-01098 con el que se adelanta el trámite de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación.

2.6. Examen del caso concreto:

Este despacho considera que no es de este resorte dilucidar cuestiones de carácter económico por medio de la vía constitucional, pero al analizar el trámite efectuado para llegar a la decisión adoptada mediante la Resolución 696 de 2022, se puede evidenciar que existe una violación al derecho fundamental del debido proceso, siendo así necesaria la intervención del Juez constitucional, toda vez que, pese a que se ha realizado por parte del accionante la solicitud de legalización de la ocupación del inmueble; la SAE, por intermedio

de ATIR S.A.S. no han emitido pronunciamiento alguno, lo único que manifestaron al accionante es que dado a una desigualdad de carácter económico se da por finalizado el contrato de arrendamiento, sin mediar negociación alguna, no encontrándose ésta enmarcada dentro de las facultades de la SAE y desconociendo lo establecido en la Sección 3 3.3 de la “METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO Aprobado en acta de Junta Directiva N° 114 y 118” mismo que habla de la legalización de los ocupantes y que en el literal D reza: “ D). En los casos en los que se aporte copia de contrato de arrendamiento con un tercero bien sea el propio infractor, una inmobiliaria o un intermediario, se informará al arrendatario sobre la medida cautelar impuesta al inmueble por parte de la Fiscalía y que el mismo fue puesto a disposición de la SAE como administrador del FRISCO, así mismo, la posibilidad de legalizar la situación de ocupación mediante la suscripción de un nuevo contrato u honrar el suscrito siempre que las condiciones de canon, duración y clausulado se encuentren dentro de las políticas de arrendamiento de SAE, y en la misma norma se manifiesta que en caso de acordar la legalización de la ocupación, la gerencia regional dará un término prudencial a fin de que el ocupante realice las gestiones tendientes para acreditar el cumplimiento de requisitos para legalizar la ocupación, término que no se dio por parte de ATIR S.A.S. ni mucho menos de la S.A.E. máxime y aún más gravoso que el contrato de arrendamiento fue terminado de manera unilateral por parte de ATIR S.A.S. extralimitando así las funciones que le fueron encomendadas mediante el artículo 99 de la ley 1708 de 2014 y artículo 193 del Código de Comercio, afectando los derechos fundamentales del accionante pues si bien el desequilibrio económico o los cánones de arrendamiento adeudados son una potestad para la no renovación del contrato de arrendamiento, los mismos no son facultativos para la terminación del mismo, esto acorde al artículo 518 del código de comercio; téngase también en cuenta la confianza legítima que ha depositado el administrado respecto del estado, pues el mismo mes a mes ha venido cumpliendo con sus deberes de carácter económico que en su momento se pactó, e informativo en razón al establecimiento de comercio y al bien inmueble tal como se evidencia en los anexos del trámite constitucional (Carpeta 008 anexos del Expediente Digital).

En efecto, valga la pena precisar que como resultado de la diligencia efectuada el 09 de diciembre de 2021 en la que se realizaron y materializaron las medidas cautelares dictadas por la Fiscalía General de la Nación se dio el evento en el que se solicitó la intención de legalización de ocupación y del cual nunca más volvió a saber pese a los insistentes requerimientos efectuados, resultando entonces sorpresivo tanto para el usuario como para esta judicatura el por qué de la terminación unilateral cuando se estuvo a la espera de respuestas y con el ánimo de llegar a acuerdos donde además de ser productivo el bien, se garantizaría el estado del mismo.

Igualmente resulta injusto que, ante la imposibilidad de acudir a la acción civil, se forme un absoluto, tal cual como lo hace ver los accionados el promover el desalojo del bien; por el contrario, reluce extraño que, ante la incapacidad y legitimidad de adoptar una decisión menos lesiva, opte por una más radical, esto es, el desalojo del bien que está sujeto a medida cautelar, esto mientras se resuelve o haya sido declarada la Extinción del derecho de dominio, en el caso en concreto.

Se satisface entonces así el requisito de subsidiariedad, en atención a que no ha tenido siquiera la oportunidad de objetar en la vía administrativa y menos judicial, en el proceso de restitución de inmueble arrendado, siendo este el que faculta a la pasiva para pedir ante la jurisdicción civil ordinaria, la terminación y, por tanto, restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, generando aún más grave una amenaza derivable del evento en que se realice el desalojo una afectación a las relaciones laborales, y condiciones económicas del accionante.

De ahí que no se pueda sorprender al arrendatario en los términos dispuestos por la SAE, en la comunicación que data del 12 de julio de 2022, sin que aquel tenga la posibilidad de ejercer su defensa en el marco del debido proceso judicial ordinario.

Por estas razones, resulta procedente conceder la protección constitucional, pues actualmente se encuentra en trámite el desalojo que adelanta la Sociedad de Activo Especiales S.A.E S.A.S. con el fin de prevenir el menoscabo a las garantías superiores del accionante.

Como refuerzo a lo expuesto, tenemos que el Tribunal Superior de Medellín, en providencia radicada 05001310500520220014101 en un asunto de similar jaez, indicó que: *“Nótese cómo según lo expuesto anteriormente, el incumplimiento de obligaciones como la del pago del canon es una causal para no renovar el contrato de arrendamiento, más no una que faculte a la SAE para la terminación anticipada del mismo, con la correspondiente posibilidad de materializar sus facultades policivas”*.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Medellín, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.RESUELVE

PRIMERO: CONCEDER la protección a los derechos fundamentales del debido proceso de Hoteles 23 S.A.S., en contra de Sociedad De Activos

Especiales S.A.E., Fiscalía General De La Nación, Fiscalía 10 De Extinción De Dominio, ATIR S.A.S. por las razones previamente expuestas

SEGUNDO: ORDENAR a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. S.A.E., abstenerse de efectuar el desalojo decidido en el acta del 12 de mayo de 2022, y, en caso de insistir en la terminación del contrato por incumplimiento contractual (mora en el pago de cánones y desequilibrio económico), adelante las gestiones y proceso a que hubiere lugar esto es el proceso de restitución de inmueble arrendado, a fin de obtener una decisión judicial en ese sentido.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión a los involucrados en la forma más expedita posible.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para la eventual revisión de este fallo, en caso de no ser impugnado.

Notifíquese Y Cúmplase



CARLOS FERNANDO SOTO DUQUE
JUEZ

Firmado Por:

Carlos Fernando Soto Duque

Juez

Juzgado De Circuito

Laboral 002

Medellin - Antioquia

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: **016f7e333d1357aea7c4f5c17b8e0ef9fac10f851e63e7de8e69101e0e83c32b**

Documento generado en 26/07/2022 05:29:40 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>