



RADICACION No. 08001-31-53-004-2022-00289-00

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA

ACCIONANTE: PABLO LLINAS VILLA

ACCIONADO: JUZGADO 20 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPTENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA

BARRANQUILLA, DICIEMBRE CATORCE (14) DE DOS MIL VEINTIDOS (2.022)

ASUNTO A TRATAR:

Dentro del término previsto procede el despacho a decidir la acción de tutela de la referencia interpuesta por el Señor PABLO LLINAS VILLA, a través de apoderad judicial, contra el JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPTENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA, por la presunta violación al derecho fundamental al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia consagrados en la Constitución Nacional.

ASPECTO FACTICO.

De los hechos relatados por el accionante, en síntesis, se tiene:

Se encuentran enmarcados dentro del proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO COMERCIAL, que cursa en el Juzgado 20 de Pequeñas Causas y Competencia Multiple, con radicacion 0800141890202020-00180-00, interpuesto por la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA y como demandado el señor PABLO LLINAS VILLA, accionante de la presente acción de tutela.

Manifiesta el accionante que la decisión del Juzgado accionado que adolece de legalidad es la sentencia de fecha 3 de octubre del 2022, mediante la cual, ese despacho resolvió, declarar terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA, en su condición de cesionaria y en calidad de arrendadora, con los demandados PABLO LLINAS VILLA, entre otros, como arrendatarios, por no haber cumplido con sus obligaciones contractuales al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento por un total de VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$29.425.500) M.L. y que es una providencia violatoria del derecho de defensa y del derecho al debido proceso del demandado Pablo Llinas, al decidir que, a que el demandado no probó la consignación de los cánones adeudados ni presentó los recibos de pagos a órdenes del Juzgado, no sería oído, y por lo tanto, omitió la revisión de las excepciones de falta de legitimación en causa activa he inexistencia del contrato.

Manifiesta que el Juez accionado, incurre en error de exceso ritual manifiesto al aplicar el artículo 384 del C.G.P., con inobservancia de la jurisprudencia que ha creado una subregla que debe ser empleada cuando se presentan dudas sobre la existencia y vigencia del contrato de arriendo, por lo cual no debió exigirle al demandado para poder ser oído dentro del proceso, la prueba del pago de los cánones arrendados, máxime cuando el demandado al contestar la demanda presentó EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA ACTIVA E INEXISTENCIA DEL CONTRATO.

Señala que dentro de la contestación de la demanda se manifestó al Juzgado que si bien la parte demandante aportó un contrato de arriendo COMERCIAL, no probó que se encontrara vigente, ya que éste se suscribió el 27 de agosto de 1986, es decir hace más de 34 años, entre el demandado señor PABLO LLINAS y el señor ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, quien actuaba como administrador del bien inmueble de propiedad de la señora BERTHA CECILIA TOLEDO DE STOZITZKY titular del inmueble y se advirtió que el señor ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, carecía de autorización para ceder el contrato de arriendo COMERCIAL, toda vez, que para la fecha en que se realizó la “cesión de contrato a la inmobiliaria” esto es 30 de noviembre del año 1989, la señora BERTHA CECILIA TOLEDO DE STOZITZKY titular del



inmueble había fallecido desde el 22 de enero de 1988, y por lo cual el contrato de mandato del señor ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, para administrar el inmueble no se encontraba vigente para que el realizara supuesta cesión de contrato y que al juzgado se le manifestó que el demandado Pablo Llinas vive hace más de 30 años en la ciudad de Bogotá, y no tiene la tenencia del inmueble y mucho menos el goce del mismo, y así mismo, se le indicó al Juzgado que la parte demandante basada en un contrato de hace más de 35 años, pretende a través de una sentencia de restitución de inmueble comercial arrendado, obtener la orden de restitución y llevar a cabo el desalojo de quienes actualmente están en posesión del inmueble, y no inician una acción reivindicatoria de dominio porque de igual forma carecen de legitimación para accionar ya que no son los titulares del inmueble y no tienen autorización por parte de los herederos.

Señala que la inmobiliaria Ariza anexo a la demanda un contrato firmado hace más de 35 años, pero no aportó pruebas de la vigencia en la actualidad del mismo, y de acuerdo con lo manifestado por los demandantes, el demandado adeuda a la inmobiliaria más de tres años de arriendo, es decir, que una reconocida empresa administradora de bienes inmuebles de Barranquilla, tardó más de tres años para iniciar acciones legales para obtener la restitución del bien inmueble, lo cual contradice la regla de la experiencia, tal y como lo ha señalado la CORTE CONSTITUCIONAL, lo cual le genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre los demandantes y el demandado, además porque la parte demandante no aportó pruebas de dar cumplimiento al artículo 518 y 520 del C.Co de enviar a los arrendatarios la notificación de desahucio, lo cual es una exigencia tratándose del arriendo de un bien inmueble COMERCIAL.

Adicionalmente, dentro de la contestación de la demanda se interpuso falta de legitimación en causa por activa, y se señaló que quien hoy figura como demandante, no es ni el firmante del contrato de arriendo, ni el titular del bien inmueble comercial, y que tratándose de un contrato de arriendo sobre bien inmueble Comercial, el proceso de restitución debe ceñirse a lo preceptuado por el Código de Comercio, y teniendo en cuenta que el legislador fijó en el propietario la titularidad exclusiva para ejercer, por sí mismo, el desahucio consagrado en el artículo 520 C.Co. y demandar la restitución del inmueble, la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LIMITADA carece por tal razón de legitimación en causa por activa para demandar por no figurar como los titulares del bien inmueble en el certificado de tradición que se aporta.

Finalmente, al haberse agotado todos los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial, toda vez que se interpuso recurso de apelación contra la sentencia de fecha 3 de octubre del 2022, no fue concedido por el Juzgado, por tratarse de un proceso de única instancia, no cuenta mi poderdante con otro mecanismo para la protección y defensa de su derecho constitucional y fundamental al debido proceso

TRAMITE PROCESAL.

La presente actuación se admitió mediante auto calendado noviembre 30 de 2022, en el cual se ordenó a la entidad accionada, rendir informe sobre los hechos que dieron origen a la presente acción concediéndole para ello un término de 48 horas, y en el mismo se dispuso la vinculación a la presente tutela de la sociedad ARIZA Y CORREA LIMITADA y el señor ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, toda vez que pueden resultar afectados con el fallo de tutela, para lo cual se solicitó al accionante y los accionados, aportar dirección física o electrónica del vinculado.

Posteriormente mediante auto de fecha diciembre 12 de 2022, se ordenó la publicación de la notificación por aviso del Señor ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, en el micrositio de la Pagina Web de la Rama Judicial, Juzgado Cuarto Civil del Circuito, por el termino de



24 horas, a fin de que comparezca al proceso como tercero con eventual interés, toda vez que ni el accionante ni el accionado, han dado razón de su dirección física o correo electrónico para su notificación

Adicionalmente se ordenó la vinculación de los señores JAIME GUTIERREZ ESCOLAR, GUSTAVO JIMENO ESCOLAR y MARGARITA ROSA MARTINEZ ESCOLAR, quienes serán notificados a través del curador ad-litem, BORIS ALFONSO ROBLEDO FIQUERO, al correo robledoboris7@gmail.com, quien contará con el término de 24 horas para intervenir.

COMPETENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1.991, este juzgado es competente para conocer y decidir la tutela en referencia.

LA ACCION DE TUTELA Y SU PROCEDENCIA.

Para garantizar a toda persona la protección inmediata y efectiva de sus derechos fundamentales, cuando estos resulten vulnerados o amenazados por la Acción o la Omisión de cualquier autoridad pública o determinados particulares, el Constituyente de 1.999 consagra a la Acción de Tutela en el artículo 86 de la Carta Política Colombiana.

En el inciso tercero de la norma supra-legal citada, dispone que el amparo solo procederá cuando el afectado carezca de otro medio de defensa judicial, con lo cual le asigna a la Acción una naturaleza subsidiaria o residual más no alternativa, salvo que se ejerza como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Así las cosas, la acción de tutela resulta procedente: -Para proteger derechos fundamentales, más no otros de distinto rango, amenazados o vulnerados por la Acción o la Omisión de cualquier autoridad pública. -Cuando el afectado no disponga de otro medio judicial idóneo y eficaz de protección, salvo el ejercicio del amparo como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Y -Contra los particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se encuentre en estado de subordinación o indefensión.

MARCO CONSTITUCIONAL Y NORMATIVO

El artículo 86 de Nuestra Carta Política consagra:

“Que toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quién actué a su nombre, la protección inmediata de los derechos Constitucionales Fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública”

La Constitución Política, en su artículo 29, prescribe que:

“el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”. En virtud de tal disposición, se reconoce el principio de legalidad como pilar fundamental en el ejercicio de las funciones por parte de las autoridades judiciales y administrativas, razón por la cual, están obligadas a respetar las formas propias de cada juicio y a asegurar la efectividad de todas aquellas normas que permitan a los administrados presentar, solicitar y controvertir pruebas, y que, en últimas, garanticen el ejercicio efectivo del derecho de defensa.

De esta manera, el debido proceso se define como la regulación jurídica que de manera previa limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de los administrados, de modo que ninguna de las actuaciones de las autoridades públicas dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas a los procedimientos señalados en la ley”

PRETENSIONES.

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 8
Telefono: 3885055 Ext. 1093 Cel. 3002519014 Email:
ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co





Pretende el accionante se tutelen los derechos constitucionales y fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la Administración de justicia del señor PABLO LLINAS VILLA vulnerados por el JUZGADO 20 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA – ATLÁNTICO y se ordene revocar la sentencia de fecha 3 de octubre del 2021, por medio del cual el Juzgado ordenó declarar terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA, en su condición de cesionaria y en calidad de arrendadora, con los demandados PABLO LLINAS VILLA y se ordene que de conformidad con el precedente jurisprudencial el Juzgado 20 De Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples De Barranquilla – Atlántico, deberá oír al PABLO LLINAS VILLA.

CONTESTACIÓN DE LA ENTIDAD ACCIONADA

El Juzgado Veinte de Pequeñas Cusas y competencia múltiple, a través de la Secretaria, remitió el expediente objeto de tutela correspondiente al proceso de restitución de inmueble arrendado, e indico que dicha demanda fue admitida mediante decisión del 3/8/2020, y, luego del trámite de rigor, este juzgado dictó sentencia el 3/10/2022 por cuyo medio se declaró terminado el contrato de alquiler y se ordenó, a favor del demandante en el proceso, la restitución del fundo objeto de litigio.

CASO CONCRETO.

En el caso bajo estudio, el accionante pretende se revoque la sentencia de fecha 3 de octubre del 2021, dictada por el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple que ordenó declarar terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA, en su condición de cesionaria y en calidad de arrendadora, con los demandados PABLO LLINAS VILLA y se además, pretende que se ordene oír al demandado, y hoy accionante PABLO LLINAS VILLA.

Examinado el trámite del proceso de Restitución de inmueble arrendado con radicación 0800141890202020-00180-00, interpuesto por la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA y como demandado el señor PABLO LLINAS VILLA, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 28 de agosto de 1986, del inmueble ubicado Calle 42 No. 46-94 de la ciudad de Barranquilla, con el señor Alberto de la Espriella Vélez, en calidad de arrendador, y los señores demandados Pablo Llinas Villa, Jaime Gutiérrez Escolar, Gustavo Jimeno Escolar y Margarita Rosa Martínez Escolar, el cual posteriormente, el 30 de noviembre de 1989, fue cedido a la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA, por el arrendador y cedente Alberto de la Espriella Vélez, por el término indefinido a partir de su firma, y los arrendatarios se obligaron a pagar como canon de arrendamiento mensual, la suma de dieciocho mil pesos (\$18.000), los cuales a la fecha de presentación de la demanda han aumentado a la suma de \$914.800 pesos, pago que se debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, y la parte demandada incumplió el pago del canon de arrendamiento pactado en el contrato, habiendo incurrido en mora desde el mes de marzo de 2017, adeudando la suma de VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$29.425.500) M.L.

Por su parte, el demandado PABLO LLINAS VILLA quedó notificado de la demanda y su admisión, a través de apoderada judicial, quien contestó la demanda dentro del término de traslado y propuso excepciones, sin embargo, señala la sentencia de fecha tres de octubre de 2022, que éste no podrá ser oído en la medida que no aportó los volantes de consignación que acreditaran el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y con respecto a los demandados JAIME GUTIERREZ ESCOLAR, GUSTAVO JIMENO ESCOLAR y MARGARITA ROSA MARTINEZ ESCOLAR, éstos quedaron notificados de la demanda y su admisión, mediante Curador Ad-Litem, designado mediante auto de fecha 28 de abril de 2022, quien contestó la demanda dentro del término de traslado sin presentar



sin proponer excepciones, , sin embargo en la misma sentencia se advirtió que tampoco podrán ser oídos, en la medida que no aportaron los volantes de consignación que acreditaran el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

La parte demandada, hoy accionante, al contestar la demanda propuso como excepción de merito "Falta de legitimación en la causa por activa" considerando que en el documento "Contrato de Arriendo" el arrendador no es la misma persona accionante y que no aporta prueba sumaria que lo faculte para ser vinculado a la Litis, por lo cual la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA no está legitimada para que le sean resueltas las pretensiones propuestas, y que adicionalmente en la demanda no se aportó contrato de cesión de derechos, por lo cual la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA carece de legitimación en la causa por activa al no tener vocación para pretender la titularidad del derecho reclamado en el litigio de marras.

Como segunda excepción de merito, presento "Inexistencia del contrato" señalando que entre la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA y el señor PABLO LLINAS VILLA no existe contrato de arriendo por lo cual no se da cumplimiento al numeral 1 del artículo 384 del C.G.P.

Y Finalmente, como tercera excepción, señaló "Falta de legitimación en la Causa por pasiva" sustentado en que el arrendatario es aquel que tiene el goce de una casa, y que su poderdante en el año de 1989, entregó el inmueble y viajó a la ciudad de Bogotá en la cual se radicó y vive hace más de 30 años, no tiene la calidad de poseedor ni tienen el goce del inmueble, por lo cual no puede restituir una vivienda que no habita, por lo cual existe falta de legitimación en la causa por pasiva.

En el caso bajo estudio, observa el despacho, que lo que se discute es la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre entre la inmobiliaria ARIZA Y CORREA LTDA, en su condición de cesionaria y en calidad de arrendadora, con los demandados PABLO LLINAS VILLA, entre otros, como arrendatarios, en la medida en que se afirma que ARIZA Y CORREA LTDA., no tiene la calidad de arrendador al no acreditarse la cesión del contrato por parte del arrendador inicial, y por este no estar autorizado para esa cesión por muerte de la propietaria del inmueble.

Se tiene, que, en un proceso de restitución de inmueble, los argumentos expuestos por el demandado como medios de defensa no serán considerados si este no ha realizado la totalidad del pago de los cánones adeudados, de conformidad con la prueba allegada con la demanda.

Sin embargo, por via de tutela, se ha establecido que esta norma no es absoluta, pues señala la Sentencia T-427 de 2014:

"Ahora bien, esa pauta general tiene una sub-regla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento." (Subrayado fuera del texto).

Y precisó la Corte Constitucional en Sentencia T-162 de 2005:

"En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en



sus garantías de defensa y contradicción.

*(...) Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, **sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora.** Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.*

Con fundamento en lo anterior, corresponde al Juez de conocimiento hacer un análisis de las pruebas aportadas al proceso al conocimiento del juzgado accionado para determinar si estos medios probatorios eran suficientes para poner en duda la existencia del contrato de arrendamiento para establecer si el desdemandado debía ser oído en el proceso, caso en el cual no se debería aplicar la restricción mencionada.

Consideramos que ante el JUZGADO 20 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA, el señor PABLO LLINAS VILLA, no puso de presente prueba que generase dudas al juzgado sobre la existencia del contrato teniendo como arrendatario a la firma ARIZA Y CORREA LTDA.

Sea lo primero decir que el contrato de arrendamiento, registra clausula, la 21, con la cual el arrendatario acepta la cesión del contrato; además, en la parte final del documento. A manuscrito, se aprecia la anotación de la cesión de en sí mismo la cesión de ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, a la firma ARIZA Y CORREA LTDA., cesión que resulta creíble haberse celebrado en el año 1989, pues la parte manuscrita de la cesión se muestra desvanecida, cosa explicable por el paso del tiempo.- Además, en el escrito de contestación alas excepciones, el demandante ARIZA Y COIRREA LTDA., acredita cruce de correspondencia de esa entidad con el tutelante PABLO LLINAS VILLA.-

A mas de lo anterior, ante el JUZGADO 20 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA, cuando se presenta el escrito de oposición y excepciones, no se acreditó la muerte de la propietaria del bien en el año 1988, como se afirma por el demandado y ahora tutelante, de tal manera que la argumentación de la falta de poder del arrendador ALBERTO DE LA ESPRIELLA VELEZ, no fue acreditada en su oportunidad con la debida prueba.-

En loque hace a la falta de inicio de acciones legales, es un asunto traído a esta acción de tu tela que no fue puesto de presente por el demandado PABLO LLINAS VILLA, razón por la cual, mal podía ser considerado en su momento por el juzgado del conocimiento, es decir el JUZGADO 20 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA.-

Cabe agregar que la única prueba presentada por el señor PABLO LLINAS VILLA, al momento de contestar la demanda, fue un certificado de tradición, prueba que no tiene la virtualidad de acreditar por sí sola los argumentos expuestos para negar la existencia del contrato de arrendamiento en cabeza de la firma demandante como cesionaria y de su vigencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Del Circuito de Oralidad de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo al derecho fundamental de debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia formulada por el Señor PABLO LLINAS VILLA,



contra el JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA

SEGUNDO:. NOTIFÍQUESE a las partes por el medio más expedito.

TERCERO. REMITIR la presente actuación a la Corte Constitucional dentro de la oportunidad legal si el fallo no fuere impugnado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

Firmado Por:

Javier Velasquez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 004

Barranquilla - Atlantico

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: **ae7342408351782143a30f2aeaf34e32732e671d943cde12d408297f59727de4**

Documento generado en 14/12/2022 05:48:19 PM

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

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