

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2.022)

SENTENCIA: PRIMERA INSTANCIA No. 23
REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE: UNISA UNION INMOBILIARIA S.A.
ACCIONADA: JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE CALI
RADICACIÓN: 760013103003-2022-00071-00

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Juzgado a decidir la acción de tutela incoada por la sociedad UNISA UNION INMOBILIARIA S.A. contra el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE CALI, invocando la protección al derecho fundamental al debido proceso.

ANTECEDENTES

En síntesis manifestó el apoderado judicial de la sociedad accionante que ante el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali se adelanta proceso ejecutivo por cuotas de administración, instaurado por CENTRO COMERCIAL PALMETO PLAZA PH en contra de su prohijado y de otros, radicado bajo la partida 760014189003201700647-00.

Señala que el bien inmueble respecto del cual se adeudan cuotas de administración, y que dio origen al proceso de ejecución, corresponde al Kiosco 109 que hace parte del Centro Comercial Palmeto Plaza PH de esta ciudad, sobre el cual se está adelantando proceso de extinción de dominio por parte de la Fiscalía, quien ordenó la inscripción de embargo especial y suspensión del poder dispositivo.

Manifiesta que la accionante UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. fue designada por la Dirección Nacional de Estupefacientes (DNE) como depositaria provisional de dicho inmueble desde el 15 de marzo de 2012 en diligencia de secuestro, lo cual fue ratificado mediante Resolución No.673 del 27 de septiembre del mismo año.

Señala que para que se mantuviera la productividad del inmueble, y atendiendo sus obligaciones como depositaria, firmó contrato de arrendamiento en calidad de arrendador con la misa empresa que estaba ocupando el inmueble al momento de la diligencia de secuestro (MADEIRA CAFÉ BAR SAS).

Señala que mientras el arrendatario MADEIRA CAFÉ BAR SAS cumplió con el pago del canon de arrendamiento UNISA UNIÓN INMOBILAIRIA S.A. sufragó las cuotas de administración al Centro Comercial Palmeto Plaza PH. Posteriormente hace un recuento de lo acaecido con dicho inmueble, al punto de haber instaurado proceso de restitución de inmueble.

Manifiesta que como demandada dentro del proceso objeto de cuestionamiento constitucional, dentro del término legal, presentó excepciones de mérito, alegando entre otras, la denominada COBRO DE LO NO DEBIDO, argumentando básicamente que cuando a UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. la nombraron depositaria provisional del mentado inmueble, el mismo era IMPRODUCTIVO, es decir, no generaba recaudo para cubrir ningún tipo de obligación, conforme lo previsto en el art. 110 de la Ley 1708 de 2014.

Señala que en el proceso ejecutivo cuestionado se profirió sentencia el 17 de febrero de 2022, declarando no probadas las excepciones de mérito oportunamente propuestas, y consecencialmente se ordenó seguir adelante con la ejecución, afirmando haberse desconocido el Código de Extinción de Dominio y su decreto reglamentario, al considerar que el bien inmueble era productivo para el FRISCO.

Puntualizó la apoderada que la juez desconoció la existencia del contrato de arrendamiento que terceros habían firmado sobre el mismo inmueble desde el 1º de noviembre de 2016 hasta el 21 de septiembre de 2020, fecha última en que la SAE negó al arrendatario ingresar a ocupar dicho inmueble (kiosko 109 del Centro Comercial Palmeto Plaza PH).

Conforme a lo expuesto, pretende se ampere el derecho fundamental al debido proceso y consecencialmente se ordene la Juzgado dejar sin valor y efecto la sentencia No.030 proferida el 17 de febrero de 2022 y lo que de ella dependa, al considerar que existió vulneración al debido proceso, y proceda a emitir una nueva sentencia en la que se valore las pruebas practicadas en el proceso aplicando al caso lo regulado en la Ley 1708 de 2014 y sus Decretos reglamentarios.

COMPETENCIA Y TRÁMITE PROCESAL

Correspondió al Despacho conocer de la presente acción en virtud de la competencia dispuesta en los artículos 37 y 42 del Decreto 2591 de 1991, en concordancia con lo indicado en el Decreto 1382 de 2000.

La acción de tutela fue admitida mediante auto interlocutorio del 08 de marzo de 2022, providencia en la que se ordenó notificar al juzgado accionado y extremos vinculados acerca de la presente acción.

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE CALI:

Luego de hacer un breve recuento de los trámites relevantes en el proceso de ejecución, manifestó que se agotaron las etapas procesales pertinentes, efectuándose la audiencia de instrucción en la que se decretaron y practicaron las pruebas pertinentes, que habiendo recibido las respuestas decretadas como pruebas, el 17 de febrero de 2022 se llevó a cabo la audiencia para finiquitar la etapa instructiva, y que agotada la etapa de alegatos de conclusión, emitió la sentencia cuestionada, declarando no probadas las excepciones de mérito planteada por los demandados, ordenando seguir adelante con la ejecución, efectuando las aclaraciones solicitadas por la parte hoy inconforme.

Reseñó que en el trámite del proceso ejecutivo referido no se ha vulnerado derecho fundamental alguno a los intervinientes del mismo, en especial a la accionante, aunado a que se ejerció control de legalidad.

Reseñó haberse tenido en cuenta los argumentos de la parte demandada en el proceso, y en forma concreta a lo preceptuando en el art. 110 del Código de Extinción de Dominio, aduciendo que "... fue enfática la instancia en considerar desvirtuado conforme los interrogatorios y pruebas documentales adosadas, que el bien objeto de expensas fuese improductivo, habiéndose probado que el bien fue PRODUCTIVO, dentro de los lapsos de tiempo respecto al cual se ordenó la liquidación del crédito en forma concreta, al punto que los demandados de la SAE dentro del trámite realizaron abonos, alguno por la suma superior los veinte millones de pesos, que se han de tener en cuenta en la liquidación, puesto que se cancelaron con posterioridad al mandamiento de pago."

Po lo expuesto solicitó denegar el amparo solicitado por improcedente.

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE:

Luego de efectuar un análisis de la procedencia excepcional de la acción de tutela contra decisiones judiciales, especialmente cuando se presenta la vulneración al debido proceso, señaló que la SAE no es propietaria ni titular inscrita del bien inmueble Kiosko 109 que hace parte del Centro Comercial Palmeto Plaza PH, que dicho inmueble fue puesto a disposición del FRISCO, por estarse adelantando un proceso de extinción de dominio, habiéndose designado como depositaria provisional a la entidad UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A., en razón a lo dispuesto en la Ley 1708 de 2014 (Código de Extinción de Dominio).

Reseña que con la entrada en vigencia del Código de Extinción de Dominio la Sociedad de Activos Especiales SAE asumió la administración del FRISCO administrada anteriormente por la DNE, y que por tanto ejerce la representación judicial en todos los procesos judiciales que se adelanten sobre bienes que sean adjudicados temporalmente al mismo, entre los que se encuentra el bien en cuestión.

Refirió sobre la suspensión del cobro de las obligaciones derivadas de los inmuebles objeto de extinción de dominio conforme lo regulado en el art. 110 de la Ley 1708 de 2014. Posteriormente señaló que el juzgado accionado se apartó de lo expresamente ordenado por el legislador, al confundir el concepto de bien productivo con la calidad de generar productividad del bien, lo que desencadenó en la negación de las excepciones propuestas, vulnerando el derecho fundamental al debido proceso y el acceso a la administración de justicia ya que insiste que el mentado bien inmueble es improductivo y que por tanto y conforme a la norma citada las obligaciones por expensas comunes que el bien inmueble causen deben ser suspendidas y que por tanto no era exigible la obligación ejecutada, citando y transcribiendo las normas pertinentes.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Para todas las personas debe existir un recurso efectivo a través del cual se amparen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución o la Ley (Art. 8° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, Arts. 2° y 8° Convención Americana de los Derechos Humanos).

La acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política y reglamentada en los Decretos 2591 de 1991 y 306 de 1992, fue concebida como un mecanismo de defensa y protección de los derechos fundamentales de toda persona, que permitir acudir ante los Jueces para solicitar protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, o de los particulares en los casos previstos en el artículo 42 del Decreto 2591.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si en el presente evento se presenta vulneración al debido proceso en la sentencia censurada No.030 del 17 de febrero de 2022, proferida por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

1.- La jurisprudencia constitucional tiene claramente asentado al amparo del artículo 29 de la Constitución Política, el deber de los jueces garantizar la legalidad de los procesos observando la plenitud de las formas propias de cada juicio.

2.- Antes de dirigirse al estudio del caso, es pertinente memorar que la Corte Constitucional ha construido una sólida línea jurisprudencial sobre la procedencia de la tutela contra providencias judiciales, al punto que se han identificado causales de procedibilidad general, que deben ser plenamente

cumplidas y habilitan la interposición¹, y de carácter especial que aluden a tipologías en las que específicamente procede el amparo².

Entre los requisitos generales de procedencia se encuentra el de haber agotado todos los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio irremediable. Respecto del agotamiento de los medios ordinarios de defensa ha dicho la Corte Constitucional³:

"Específicamente, respecto de la obligación de agotar todos los medios de defensa judicial pertinentes, este Tribunal explicó en la sentencia aludida: "De allí que sea un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última". Y más adelante, en el mismo derrotero, precisó: "Adicionalmente, este mecanismo sólo puede operar cuando todos los mecanismos anteriores han fallado y siempre que la persona hubiere acudido a ellos de manera diligente. En este sentido, la acción de tutela no suplanta ni reemplaza a los mecanismos ordinarios ni puede servir para remediar la negligencia de alguna de las partes procesales. Se trata, simplemente, de una revisión extraordinaria y excepcional de la constitucionalidad de las decisiones judiciales cuando la persona presuntamente afectada ha agotado todos los recursos a su alcance y se encuentra, por lo tanto, en condiciones de indefensión. Si las acciones y recursos judiciales ordinarios y extraordinarios han operado adecuadamente, nada nuevo tendrá que decir el juez de tutela, pues los jueces ordinarios habrán cumplido a cabalidad con la tarea de garantizar los derechos fundamentales concernidos".

En cuanto a los requisitos específicos para la procedencia de tutela contra providencias judiciales, la Corte Constitucional en sentencia T – 463 de 2016, recapitulando la línea jurisprudencial, asentó:

*"4. Como se expuso líneas atrás, la **sentencia C-590 de 2005** señaló la metodología de análisis de las tutelas contra providencias judiciales. Una vez verificados los requisitos generales, que indagan por las condiciones que habilitan la interposición de la tutela; debe verificarse si en la decisión judicial que se demanda hay defectos con la entidad de vulnerar derechos fundamentales y "tocan con la procedencia misma del amparo, una vez interpuesto". Estos últimos son los requisitos específicos. Éstos son:*

- a). **Defecto orgánico** que se configura cuando el funcionario que expide la decisión carece de competencia para ello;*
- b). **Defecto procedimental** que consiste en que el juez actúa al margen del procedimiento legal dispuesto para el asunto que conoce;*
- c). **Defecto fáctico**, que se puede configurar a causa de la falta de decreto de pruebas, la no valoración de los elementos probatorios o la defectuosa valoración de los mismos;*

1 "(i) si la problemática tiene relevancia constitucional; (ii) si han sido agotados todos los recursos o medios –ordinarios o extraordinarios- de defensa de los derechos, a menos que se trate de impedir un perjuicio irremediable o que los recursos sean ineficaces en las circunstancias particulares del peticionario; (iii) si se cumple el requisito de la inmediatez (es decir, si se solicita el amparo pasado un tiempo razonable desde el hecho que originó la violación); (iv) si se trata de irregularidades procesales, que ellas hubieran tenido incidencia en la decisión cuestionada, salvo que de suyo afecten gravemente los derechos fundamentales; (v) si el actor identifica debidamente los hechos que originaron la violación, así como los derechos vulnerados y si –de haber sido posible- lo mencionó oportunamente en las instancias del proceso ordinario o contencioso; (vi) si la providencia impugnada no es una sentencia de tutela" (Sentencia T- 488 de 2014 C. Constitucional.)

2 a. Defecto orgánico; b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido; c. Defecto fáctico; d. Defecto material o sustantivo; e. Error inducido; f. Decisión sin motivación; g. Desconocimiento del precedente; h. Violación directa de la Constitución. Op. Cit.

3 Sentencia T-764/07, M.P. Clara Inés Vargas Hernández. Sobre el mismo tema, se puede ver en sentencia T-350 de abril 17 de 2008, MP. Marco Gerardo Monroy Cabra, entre otras.

*d). **Defecto material o sustantivo**, que se presenta cuando la providencia adopta una decisión con base en normas inexistentes, inconstitucionales o "que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión";*

*e). **Error inducido**, en caso de engaño a la autoridad judicial que resultó determinante en la toma de la decisión;*

*f) **Decisión sin motivación** que se produce cuando la providencia omite exponer los fundamentos fácticos o jurídicos en los cuales soporta la resolución del caso;*

*g). **Desconocimiento de precedente** en el que incurren la decisión que limita o se aparte el precedente fijado por las Altas Cortes. Como ha señalado esta Corporación, "(...) en estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado";*

*h). **Violación directa a la Constitución** que se presenta cuando una decisión no es respetuosa de la Carta Política y omite el principio de supremacía (...)"*

Atendiendo los parámetros del órgano de cierre constitucional, el Despacho entrará a resolver si en el caso sometido a estudio, se cumplen las condiciones necesarias para que sea viable la protección solicitada.

CASO CONCRETO

1. Como viene de verse con el recuento de los antecedentes, pretende el accionante que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali, proceda a dejar sin efecto y valor la sentencia No.030 proferida el 17 de febrero de 2022, dentro del proceso ejecutivo que en su contra y de otros adelanta el CENTRO COMERCIAL PALMETO PLAZA PH por concepto de cuotas de administración del bien inmueble kiosco 109 que hace parte del mentado centro comercial, al considerar que se presentó vulneración del derecho fundamental al debido proceso al haber mal interpretado la calidad de bien PRODUCTIVO y bien IMPRODUCTIVO.

2. De esta manera, inicialmente se analizará si la presente acción constitucional atesta los requisitos generales y específicos para que se abra paso a su estudio de fondo, en tanto que, por regla general la tutela contra decisiones judiciales es improcedente, salvo cuando se supera el estudio de los requisitos generales y específicos que por vía jurisprudencial se han establecido.

En esa línea, indiscutiblemente advierte la instancia que se trata de una discusión con relevancia constitucional, porque la acción de amparo se funda en la presunta vulneración al debido proceso por parte del despacho accionado en la decisión ya mencionada, y fueron identificados de manera razonable tanto los hechos que presumiblemente generaron la vulneración como los derechos quebrantados.

Así pues, en torno al cumplimiento del requisito de subsidiariedad, merece destacar que la vulneración se predica de la decisión adoptada en la sentencia No.030 del 17 de febrero de 2022 proferida por el juzgado accionado, mediante la cual no se acogieron las excepciones de mérito oportunamente propuestas por la accionante, especialmente lo concerniente a la de cobro de lo no

debido, amparado en lo dispuesto en el art. 110 de la Ley 1708 de 2014 al aseverar que el bien inmueble en cuestión era IMPRODUCTIVO, y que por tanto no generaba ingresos para cubrir ningún tipo de obligación y que la juez en la decisión cuestionada considero que el mismo si era productivo. Ahora, por tratarse de un proceso de mínima cuantía que no goza de doble instancia, se permite soslayar el talante subsidiario de la acción de tutela para este caso, puesto que el accionante no cuenta con recursos adicionales en el medio ordinario.

En lo que corresponde a la inmediatez, también se cumple el requisito, pues se observa que la tutela ha sido presentada en un plazo razonable, contado desde la fecha en que se profirió la sentencia censurada.

3.- Consecuentemente se abre paso al estudio de fondo de la acción constitucional, estimándose necesario iterar que se trata de un caso en el que el tutelante a través de su apoderado censura la decisión judicial adoptada en la sentencia proferida en el proceso ejecutivo atrás referido, especialmente al haberse ignorado en dicho fallo que el bien inmueble sobre el cual se estaban cobrando ejecutivamente las cuotas de administración era IMPRODUCTIVO y por ende se suspende la exigibilidad de los cánones de administración conforme a lo dispuesto en el Código de Extinción de Dominio. Ante gal panorama corresponde auscultar la providencia en el orden metodológico que la jurisprudencia tiene previsto para estos casos.

4.- En cuanto a defectos orgánicos y procedimentales que pudieren contener la providencia censurada –sentencia 030 del 17 de febrero de 2022 -, esta instancia aprecia que la funcionaria que la emitió es competente para conocer del proceso de ejecución, al tratarse de uno de mínima cuantía de la especialidad civil que se tramita bajo las reglas del ordenamiento procesal civil –art. 422 y ss. del C.G.P.-, y en consecuencia, no se advierten tales defectos.

En cuanto a los defectos fácticos y materiales que pudieren entrañar la mentada providencia, no se observa en el trámite ordinario indebida valoración u omisión probatoria, pues la juez le dio el valor correspondiente a los documentos adosados a la demanda ejecutiva al igual que a los interrogatorios practicados en audiencia, en consonancia con las normas que regulan el juicio de ejecución en armonía con las de la Ley 1708 de 2014 y su Decreto reglamentario 2136 de 2015.

La juez analizó exhaustivamente las pruebas y en especial los interrogatorios para llegar al convencimiento que por el bien inmueble se adeudan las cuotas de administración que dieron origen al proceso de ejecución, y que aquel sí es PRODUCTIVO, por cuanto se probó que en el mismo siempre funcionó un establecimiento de comercio; por tanto no se encontraba entre aquellos inmuebles catalogados como improductivos de modo que resultara procedente la suspensión de que trata el art. 110 de la Ley 1708 de 2014, al menos hasta el 21 de septiembre de 2020, cuando la SAE adoptó la decisión administrativa del cierre del establecimiento de comercio comunicando a la administración del centro comercial la orden de no dejar ingresar al arrendatario para seguir explotando el establecimiento.

Adujo la juez en la providencia censurada que el hecho que la SAE no recibiera los arrendamientos o que la sociedad depositaria no hubiera percibido los arrendamientos no equivale a que el local fuera improductivo (1:23:33 de la grabación de la audiencia), considerando desvirtuada dicha improductividad del bien con base en las pruebas, tanto documentales como en las declaraciones de parte.

En refuerzo de lo anterior, huelga decir que la juez en la providencia censurada plasmó una razonada interpretación de los hechos relevantes del caso y las normas que lo regulan, con sustento en las pruebas adosadas al proceso y las que se decretaron y practicaron, como los contratos de arrendamiento y las declaraciones del funcionamiento de un establecimiento de comercio, aunado a los abonos a la obligación ejecutada que realizó la SAE.

Todo ello conlleva a concluir que la decisión atacada a través de este medio subsidiario y residual no deriva del arbitrio o capricho de la funcionaria judicial, quien en atribución de los mandatos legales dispone de cierta autonomía para emitirla, y con independencia de que se compartan o no sus conclusiones, lo cierto es que la tutela no es una instancia alterna o superior de revisión de esa clase de decisiones, en tanto que la labor constitucional cuando se censuran providencias judiciales mediante tutela, se endereza a establecer si son contrarias o no al ordenamiento legal, o si emanan del antojo del funcionario que las profiere, lo cual aquí, se itera, no se advierte.

Finalmente, tampoco observa la instancia la configuración de un error inducido o por consecuencia en el que hubiera podido incurrir la funcionaria en la decisión tomada en el fallo censurado, en la medida en que no como se ha venido diciendo, los razonamientos que lo soportan no se avistan contrarios al marco legal ni a los precedentes constitucionales patrios.

Todo ello determina que la tutela pretendida deba negarse.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo solicitado por UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A., quien interviene a través de apoderada judicial, contra el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE CALI.

SEGUNDO: Notificar esta providencia a las partes, por el medio más expedito, según lo previsto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: En caso de no ser impugnada, envíese a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión. (Artículo 31 Decreto 2591 de 1991).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
760013103003-2022-00071-00

Firma electrónica⁴



Firmado Por:

Carlos Eduardo Arias Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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:

c60fe47045fa5407e2540be822ed83e5166ee8ddb13cb3fddb5c146d6c6edfee

Documento generado en 18/03/2022 06:14:14 PM

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

⁴ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>