



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

EXPEDIENTE N° 54-001-31-53-006-**2020-00204-00**

ACCIÓN DE TUTELA

Derechos Fundamentales Involucrados: Debido Proceso.

SENTENCIA

San José de Cúcuta, trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a resolver la presente Acción de Tutela instaurada por el señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ** contra la señora **MARÍA GENE GUEVARA VARGAS, JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CÚCUTA y EDGAR EDUARDO DUARTE SÁNCHEZ** vinculando el contradictorio por pasiva a **INMOBILIARIA VIVIENDAS Y REFORMAS LTDA, INMOBILIARIA TONCHALÁ**, los señores **URIEL PORTILLO SÁNCHEZ Y ORALBA JAIMES ROPERO**, con el fin de obtener la protección de su derecho constitucional fundamental al Debido proceso.

La presente acción constitucional fue remitida por competencia del Honorable **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA SALA CIVIL-FAMILIA**, por medio de auto de fecha 29 de junio de 2022.

I) HECHOS

La parte accionante expuso en su escrito de tutela la ocurrencia de los siguientes hechos:

1. Que, las partes **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ** y la **INMOBILIARIA VIVIENDAS Y REFORMAS LTDA.**, celebraron el día 01 de enero de 2010, contrato de arrendamiento de local comercial, el cual sería el único contrato celebrado durante la relación comercial entre las partes.
2. Que, esta relación comercial según las pruebas aportadas dentro del proceso aportado a la presente acción constitucional fue interrumpida en el año 2013 donde se aprecia la celebración de **CONTRATO DE SERVICIOS (CESIÓN)** de quien fuera la propietaria del inmueble arrendado, la señora **MARÍA GENY GUEVARA VARGAS** a quien serpia ahora su representante inmobiliario **INMOBILIARIA TONCHALÁ NIT 890.502.559-9**, sobre el inmueble en arriendo denominado la **CATALINA**, ubicado en la avenida 7 #3-78 del Barrio El Callejón de Cúcuta.



3. Que, para el año 2013 la relación comercial según contrato que lo notifica; sería entre el señor TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ y la INMOBILIARIA TONCHALÁ NIT: 890.502.559-9, como se puede constatar en dicha notificación enviada y en el CONTRATO DE CESIÓN ENTRE LAS PARTES, Lo cual deja clara hasta la fecha que el vínculo comercial debió ser INMOBILIARIA ARRENDATARIO, cediendo así la señora MARÍA GENY GUEVARA sus derechos y obligaciones.
4. Con fecha 2 de abril de 2018, la propietaria la señora MARÍA GENY GUEVARA VARGAS mediante notificación escrita, confirma que la renovación del contrato de arrendamiento del local comercial no se realizaría, y que para la fecha del año 2019 no existiría mas la relación comercial celebrada en su concepto entre las partes, sin considerar esta que la relación ya no versaba entre la notificante y el señor TEÓFILO TÉLLEZ, por existir un CONTRATO DE CESIÓN con la inmobiliaria TONCHALÁ, en firme y vigente por ser sujetos de derechos.
5. Que, con fecha de 12 de enero de 2019 la SUJETA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DENTRO DE LA RELACIÓN COMERCIAL: LA INMOBILIARIA TONCHALÁ INFORMA QUE: EL CONTRATO DE CESIÓN entre la propietaria MARÍA GENY GUEVARA VARGAS y la INMOBILIARIA TONCHALÁ A TERMINADO, por ende, esta volverá a ser sujeta y parte dentro de la relación comercial.
6. Que, es solo hasta el año 2019, de manera más exacta hasta el día 12 de enero de 2019 donde este contrato de cesión se da por terminado, de igual manera se surte el deber de ser notificado al arrendatario, el señor TEÓFILO TÉLLEZ, no obstante el anterior anuncio de NO PRÓRROGA ejercido de forma ilegal toda vez que la persona sujeta de derecho estaba en cabeza de la INMOBILIARIA TONCHALÁ, NO de la señora MARÍA GENY GUEVARA VARGAS ya que cedió sus derechos y obligaciones en administración a dicha inmobiliaria, bajo la celebración del contrato de cesión antes acotado.
7. Que, en la presentación de la misma demanda por la partes fue adjuntada dicha información, hecho que no fue notorio, no fue estudiado por el Juzgado competente, la TITULARIDAD debió ser objeto de estudio durante la admisión, litigio y resolución del conflicto civil, el cual no logró percatas y es ahora donde sin tener una instancia que pueda amparar dichos derechos está llamada a resolver este mecanismo constitucional, para que el accionante pueda acceder a la administración de justicia ya sea como instrumento excepcional, como en estas situaciones la decisión de un juez incurre en falencias.
8. Que, de dicho modo la señora MARÍA GENY GUEVARA para la fecha de notificación de la no renovación o no prorroga de dicho contrato comercial de arrendamiento no poseía titularidad para actuar en dicho proceso, por ente su trámite de cubre de ilegalidad y desborda los límites comerciales pudiendo existir un contrato de cesión.
9. Que, en materia de trabar la litis dentro del proceso de referencia se aprecia que el contrato inicial se convierte en la única celebración legal que elevaron las partes, lo que indica que data al año 2010, tiempo para el cual la norma y las



líneas jurisprudenciales apenas vislumbraban tema como la nulidad o ineficiencia de las clausulas abusivas.

10. Que, la nulidad de las clausulas abusivas operan en este caso en concreto, ya que la discusión versa sobre el derecho comercial al buen nombre, el valor actual y capitalizado de dicho hotel, el cual estuvo a cargo del señor TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ al poseer el inmueble por más de veinte (20) años, como se demuestra con la inscripción en el año 1993 de cámara y comercio del establecimiento de comercio como actividad principal e hospedaje.
11. Que, se esbozaba de la pretensión principal resuelta por este Juzgado Civil negar el derecho al Good Will, del establecimiento de comercio HOTEL LA CASTALIA, el cual llega a tener prestigio en esta ciudad por su atención y comodidad, operando cerca a la mayor central de transporte Norte de Santander, y dicha acreditación ha transcurrido ininterrumpidamente durante doce años en contratación comercial.
12. Que, la cláusula novena, dentro del contrato inicial pacta la cláusula abusiva, se torna ilegal y no debe surtir efectos legales, más que la de nulidad e ineficacia por cuanto no es permitido rechazar derechos irrenunciables en materia comercial como es la capitalización o el buen nombre, al cual el señor TEÓFILO TÉLLEZ tiene derecho.
13. Que, el señor TEÓFILO TÉLLEZ y las demandadas fueron representados por el abogado EDGAR EDUARDO DUARTE SÁNCHEZ con tarjeta profesional No. 194. 643, quien no ha dado explicación del proceso, no ha rendido cuentas, no ha entregado paz y salvos o demás actuaciones del profesional del derecho.
14. Que, el accionante TEÓFILO TÉLLEZ desconoce si el proceso efectivamente se llevó a cabo, a qué etapa judicial llegó el proceso de radicado 2019-00048.
15. Que, frente a esas vulneraciones se hace necesario que el juez de tutela, única autoridad para poder cesar o detener las vulneraciones a esta parte en desventaja por desconocimientos legales, entre a amparar sus derechos y en una orden eventual de amparo llamar en pasiva a las personas y autoridades que hacen más gravosa la situación inicial del accionante, permitiendo que el juzgado notifique el fallo dentro del proceso y el poder conocer la decisión judicial, venciendo así los términos que podría tener para elevar recursos u otras actuaciones judiciales con miras a no perder la posesión del inmueble o bien obtener más tiempo para abandonar la propiedad en calidad de arrendado.
16. Que, el señor TEÓFILO TÉLLEZ pertenece a las personas de especial cuidado, al ser de la tercera edad, y el propietario del establecimiento de comercio HOTEL LA CASTALIA propiedad en arrendamiento desde hace más de 20 años y el cual ha pasado el transcurso de su vida atendiendo y administrando por ser la actividad judicial a la cual se dedica desde muy joven, por lo cual considera que se está vulnerando su mínimo vital y el ingreso mínimo para subsistir.



17. Que, el señor TEÓFILO TÉLLEZ desconoce el fallo del proceso que cursa en contra de restitución del inmueble arrendado a la fecha, así las cosas, no ha podido ejercer del debido proceso, a la defensa técnica y la interposición de recursos.
18. Que, así el día de ayer 28 de junio de 2022, en su establecimiento de comercio se hizo presente la señora demandante MARÍA GENY GUEVARA VARGAS con su apoderado judicial el señor ORLANDO BOHÓRQUEZ PABÓN a llevar a cabo el desalojo del inmueble denominado HOTEL LA CASTALIA, realizando intimidación sobre los presentes en el establecimiento y entregando un documento.
19. Que, la presencia el día 28 de junio de 2022 es intimidatoria toda vez que el señor juez que es de conocimiento que la autoridad competente para realizar ese tipo de actuaciones judiciales es un inspector y debe garantizarse los derechos de las partes en dicho lanzamiento o desalojo, así como la autoridad policial con miras a garantizar los derechos de ambas partes. Solo fueron abusivos y lesivos como de acostumbró durante todo el proceso el actuar de la propietaria y su abogado.
20. Que, el señor TEÓFILO TÉLLEZ por su avanzada edad por, por depender de otras personas para las actividades propias de su profesión u oficio, como propietario y poseedor del HOTEL LA CASTILLA y del local comercial celebrado, se ven vulnerados sus derechos al trabajo, al mínimo vital, al debido proceso por solo contar con 5 días para llevar a cabo el desalojo de todo un HOTEL y lo que esto conlleva, por esa razón solicita el amparo constitucional por considerar que la actuación incurrió en defecto sustantivo.

PRETENSIONES:

Que, solicita al Juez de tutela decretar la medida provisional observando que no existe mecanismo idóneo que bajo los principios de la celeridad, eficacia e inmediatez ampare la respuesta de manera rápida como es requerida por el accionante dentro de los respectivos requerimientos realizados en el desalojo, lo cual hace necesaria la medida provisional para que dentro de las 24 horas, se detenga la orden impartida por el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA, por el tiempo que este honorable juzgado estime para el estudio o decisión del sentido del fallo.

Que, el señor juez constitucional ordene amparar los derechos invocados por la accionante, al debido proceso, a la administración de justicia, al trabajo, al mínimo vital, en consecuencia, de la avanzada edad del señor Teófilo Téllez, al estudio previo de las circunstancias que dieron razón elevar esta acción constitucional y la procedencia de la misma acción al no contar con otro mecanismo idóneo para que cese la vulneración.

Que, orden el señor Juez de tutela como mecanismo o instrumento excepcional dirigido a enfrentar aquellas situaciones que, como estas, la decisión del juez incurre en grandes falencias, de relevancia constitucional por lo que este juzgado deberá modificar, adicional o revocar la resolución judicial elevada a acción constitucional en una eventual orden de amparo.



Que, la postura del juzgado supone una incorrecta interpretación y estudio de la documentación aportada y la aplicación indebida de la norma comercial alusiva al GOOD WILL, lo cual incurre en el defecto sustantivo, vulnerando los derechos del señor TEÓFILO TÉLLEZ y sus años de posesión, concurriendo con el tiempo que debe obtener estimado al tiempo que permaneció en el inmueble arrendado.

Que, posterior a lo narrado y sustento de las pruebas aportadas a esta acción constitucional este honorable juzgado decreta y orden se modifique, adicione o revoque la decisión en pleno.

Que, el señor Juez constitucional ordene integrar a los demás intervinientes por pasiva para que estos puedan responder a lo fundado en los hechos expuestos y pueda el accionante tener acceso al expediente en su integridad como mínimo al fallo que ordenó lo planteado, y así saber la actuación de su apoderado, y la suerte de su mala representación, y posible responsabilidad disciplinaria y penal en el negocio jurídico.

II) ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto del 30 de junio de 2022, se admitió la presente acción de tutela, notificándose lo anterior a las partes para el ejercicio de su derecho de defensa y contradicción. (011AutoAdmisorio)

III) CONTESTACIÓN DE LA PARTE ACCIONADA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA.

La Juez Séptimo Civil Municipal de Cúcuta Dra. **ANA MARÍA SEGURA IBARRA**, en atención al presente trámite indicó al Despacho lo siguiente:

- Que, en su Despacho se adelanta el proceso de restitución de bien inmueble arrendado radicado bajo el No.54-001-40-03-007-2019-00048-00, siendo demandante MARÍA GENY GUEVARA VARGAS contra ORALBA JAIMES ROPERO, en el cual se profirió sentencia el día 14 de junio de 2021 y se ordenó lo siguiente:

“...PRIMERO: DECLARAR no prosperas las oposiciones propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en las consideraciones de este fallo. SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado por la señora MARIA GENY GUEVARA VARGAS en calidad de arrendadora y los señores TEOFILO TELLEZ ALVAREZ, ORALVA JAIMES ROPERO y URIEL PORTILLO SANCHEZ en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la avenida 7 No. 3-78 barrio El Callejón de la ciudad de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-48140, alinderado de la siguiente manera: Norte, Con propiedades de Luis A. Cotrina; Sur, Con la calle 4; Oriente, con la avenida 7 y al Occidente, con propiedades de Víctor Solano antes, hoy de Graciela Solano Corzo, por lo expresado precedentemente. TERCERO: ORDENAR a los señores TEOFILO TELLEZ ALVAREZ, ORALVA JAIMES ROPERO y URIEL PORTILLO SANCHEZ, restituyan, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta



sentencia, a la parte demandante, señora MARIA GENY GUEVARA VARGAS, el inmueble que recibió en arriendo. CUARTO: ADVERTIR a la parte demandada, que, si no restituyere el inmueble de manera voluntaria, se efectuará su lanzamiento físico, y el de todas las personas que de ellos dependan o deriven derechos, diligencia para la cual se fijará fecha o se comisionará. QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$3.500.000,00. SEXTO: Esta decisión queda notificada en estrados. Se le concede el uso de la palabra a la parte demandante quien manifiesta: Sin objeciones. Se le concede el uso de la palabra a la parte demandada quien manifiesta: Sin Recurso. Se le concede el uso de la palabra a la curadora ad litem quien manifiesta: Sin recursos. En constancia de lo anterior se firma por parte de la señora Juez y su Secretario Ad-Hoc, toda vez que los demás participantes, consta su asistencia en el video registrado en el proceso...”

- Que, el día cinco (5) de julio de 2022 el apoderado de la parte actora informó al Despacho que los demandados incumplieron la orden de entrega del inmueble, por lo cual solicitan se libre despacho comisorio con el fin de dar cumplimiento a la orden judicial.
- Así mismo, la parte demandante allega la constancia de notificación a los demandados de la sentencia del día 14 de junio de 2022, con el fin de dar cumplimiento a la restitución del inmueble ubicado en la avenida 7 No. 3-78 barrio El Callejón de la ciudad de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-48140, por lo que solicitaron la elaboración del despacho comisorio y se encuentra pendiente de dar trámite.
- Que, su Despacho fue notificado de una acción de tutela presentada en el mismo sentido en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA, bajo el radicado 54-001-40-03-002-2022-00518-00 siendo accionante el señor TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ, por lo que me permito remitir la tutela y el auto admisorio para su conocimiento y fines pertinentes.

MARÍA GENE GUEVARA

En ejercicio de su derecho de contradicción y defensa, indicó al Despacho:

- Que existe una conducta temeraria por parte del actor, por cuanto presentó dos acciones de tutela por el mismo hecho, ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA.
- Que, el contrato de arrendamiento, lo cedieron, hecho que constituyó una violación de los artículos 523 y 524 del Código de Comercio; además al ceder el contrato de arrendamiento, el accionante perdió todos los derechos, que como arrendatario pudiera tener.
- Que, la cesión del contrato de arrendamiento que hizo la inmobiliaria TONCHALÁ sustituyó en ella el derecho que previamente esa empresa había firmado a su nombre como arrendadora, y por tal motivo se le trasladaron todos los derechos que como parte involucrada pueda ejercer desde el día 01 de febrero de 2019.



- Que, una vez cedido el contrato de arrendamiento, recibió las facturas de la arrendadora, y exigió al arrendatario el cumplimiento de lo pactado en el contrato, y como ya el arrendatario había cedido sus derechos, entonces presentó demanda por violación de las cláusulas contractuales pactadas.
- Que, el Señor TELLEZ, no puede en estos momentos alegar los derechos que le prodigaba el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, porque el Señor TELLEZ, no ostenta la TENENCIA DEL LOCAL donde funciona el HOTEL CASTALIA, él lo CEDIÓ o VENDIÓ y mal puede afirmar que le están vulnerando sus derechos, cuando allí en ese establecimiento están otras personas que ejercen dicha actividad, porque él vendió el contrato, como ya lo expliqué.

INMOBILIARIA VIVIENDAS Y REFORMAS S.A.S.

La Sra. **JUDITH YOLANDA OSORIO IZQUIERDO** en su condición de representante legal de la **INMOBILIARIA VIVIENDAS Y REFORMAS**, en ejercicio de su derecho de contradicción y defensa, indicó al Despacho:

- Que, si es cierto que el 01 de enero de 2010 celebró contrato de arrendamiento con el señor TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ, no obstante, NO le consta si fue el único contrato celebrado entre las partes.
- Que, informa al Despacho que la misma acción de tutela fue presentada en EL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA SALA CIVIL FAMILIA Y JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA, congestionando la justicia.

INMOBILIARIA TONCHALÁ S.A.S.

La Sra. **INGRID KATHERINE CHACÓN PÉREZ** obrando el nombre y representación de la **INMOBILIARIA TONCHALÁ S.A.**, en virtud del poder conferido por el gerente CARLOS JULIO BACCA AMAYA, en ejercicio de su derecho de contradicción y defensa indicó al Despacho:

- Que, se opone que prosperen las pretensiones, ya que de ninguna manera nos encontramos transgrediendo los derechos fundamentales del accionante, toda vez que se refiere a situaciones que nada vinculan a la Inmobiliaria, pues en su momento obramos conforme a los derechos contractuales adquiridos.
- Que, su vinculación con las personas relacionadas en la acción de tutela se refiere única y exclusivamente a que el inmueble objeto del proceso en el que es parte el accionante se encontró bajo su administración hasta el día 01 de Enero de 2019, administración que termino este día por causa de la cesión realizada a la señora MARÍA GENY GUEVARA VARGAS.

EDGAR EDUARDO DUARTE SANCHEZ



Inició afirmando que efectivamente fue el apoderado judicial del aquí accionante TEÓFILO TÉLLEZ y de los demás demandados dentro del proceso adelantado por el Juzgado accionado bajo radicado 2019-00048.

- Adujo que contestó la demanda en término y que en la audiencia de alegatos de conclusión solicitó a la Juez tener en cuenta el “Good Will” sobre el cual hizo énfasis.
- Agregó que se entendía con la señora Teresa Rabelo quien se decía era la administradora del HOTEL CASTALIA; y que asesoró desde un comienzo antes de contestar la demanda, que se hicieran las consignaciones en depósitos judiciales en el Banco Agrario a nombre de la señora YENY GUEVARA, siendo quien realizaba las consignaciones era la señora Teresa Rabelo, según en el escrito que se hacía llegar a la demandante por correo, junto con el título valor todos los meses, además a quien enunció en la contestación de la demanda y con quien tenía comunicación permanente todos los meses, pues le hacía el escrito de envío del título valor a la residencia de la demandante por el canon de arrendamiento.
- Que, para la audiencia inicial, solicitó en reiteradas ocasiones al Juzgado accionado la remisión del expediente electrónico sin que se le haya sido enviado; siendo notificado de dicha diligencia solo hasta el día anterior en horas de la tarde, por lo que finalmente no pudo asistir a la misma, viéndose obligado a solicitar la nulidad de la audiencia por indebida notificación frente a la cual no accedió la Juez directora del proceso.
- Aseveró que, conforme a ello, se continuó con la siguiente etapa procesal y las demás correspondientes, frente a las cuales asistió en las diligencias programadas, siendo la última la relativa al fallo, de la cual le comunicó telefónicamente a la señora TERESA, que habían sido vencidos en el proceso; solicitando el acta del fallo y las respectivas grabaciones de la audiencia sin llegar a recibir ello por parte de la Unidad Judicial accionada.
- Que, para el momento de la audiencia de pruebas, le comunicó a la señora TERESA, reveló que debían presentarse o conectarse los demandados; no obstante la mencionada le indicó que el señor Teófilo había viajado para una vereda del municipio de Tibú, y le pasó el contacto telefónico de la hija de él me dijo que el señor TEOFILO había viajado para una vereda en Tibu y me dio 1 número telefónico de la hija del aquí actor para efectos de comunicarse con él efectivamente; por lo que pudo advertirle que debía conectarse a la diligencia, dejándole dicha razón con ella, sin embargo no terminó conectándose a la diligencia.
- Finalmente expuso que con los demás demandados fue imposible contactarlos, afirmando que la encargada de ello era la señora TRESA RABELO, a quien le reiteró el deber de contactarlos, recibiendo como respuesta que no tenía los números telefónicos de los señores URIEL PORTILLO SANCHEZ y la señora ORALBA JAIMES ROPERO; situación la cual considera le fue imposible resistirse por cuanto como quedó establecido en el contrato de prestación de servicios, el contratante debía suministrar todo lo pertinente para la debida representación dentro del proceso, siendo firmado dicho contrato por el señor



TEÓFILO TÉLLEZ y la señora TERESA en calidad de contratantes y de su parte como contratista.

La vinculada **LILIANA CAROLINA TORREZ JIMÉNEZ**, atendió al requerimiento del Despacho manifestando que, al revisar el escrito de tutela y el auto admisorio, pudo verificar que no es accionada ni vinculada dentro del trámite, desconociendo como el Juzgado accedió a su correo electrónico; infiriendo que el envío de la documentación se debió a un error; por lo que solicitó su desvinculación de cualquier trámite dentro de la acción referida.

IV) PRUEBAS

Ténganse como pruebas para el presente trámite, las siguientes:

- De las allegadas por el extremo accionante:
 - a) Copia del escrito de tutela.
 - b) Copia de la cédula del accionante.
 - c) Copia de contrato único dentro de la relación comercial, celebrado el día 01 de enero de 2010.
 - d) Copia de certificado de matrícula mercantil del año 1993, renovación 2012.
 - e) Copia de contrato de mandato para la administración de inmueble- INMOBILIARIA TONCHALÁ S.A.
 - f) Copia de notificación de cesión de la propietaria MARÍA GENY GUEVARA a la INMOBILIARIA TONCHALÁ fecha 28 de diciembre de 2012.
 - g) Notificación de no renovación de contrato de local comercial realizada por la propietaria MARÍA GENY GUEVARA de manera ilegal por no tener para la fecha titularidad de la acción.
 - h) Notificación de terminación de la sesión realizad por la propietaria MARÍA GENY a la INMOBILIARIA TONCHALÁ, con fecha 12 de enero de 2019, posterior a todo lo actuado de manera ilegal sin titularidad.
 - i) Poder especial conferido por el accionante, en favor de TERESA RABELO.
- De las allegadas por el extraño accionado:
 - a) Copia del proceso de restitución de bien inmueble arrendado radicado 2019-00048.

V) CONSIDERACIONES

Problema jurídico:

Para analizar el presente asunto, se supeditaré este Despacho a los siguientes problemas jurídicos:

Corresponde al Despacho examinar si ¿La presente acción constitucional resulta procedente para decidir sobre la presunta vulneración al derecho fundamental al debido proceso al debido proceso del accionante **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**?

Para abordar el tema señalamos como primera medida que el Debido Proceso constituye un conjunto de garantías destinadas a la protección del ciudadano vinculado o eventualmente sujeto a una actuación judicial o administrativa, para que



durante su trámite se respeten las formalidades propias de cada juicio. En consecuencia, implica para quien asume la dirección del procedimiento la obligación de observar, en todos sus actos, la plenitud de las formas previamente establecidas en la Ley o en los reglamentos. Esto, con el fin de preservar los derechos de quienes se encuentran incurso en una relación jurídica, en todos aquellos casos en que la actuación conduzca a la creación, modificación o extinción de un derecho o una obligación o a la imposición de una sanción.

El Debido Proceso no solo delimita un cauce de actuación legislativo dirigido a las autoridades, sino que también constituye un marco de estricto contenido prescriptivo, que sujeta la producción normativa del propio Legislador. En este sentido, al Congreso le compete diseñar los procedimientos en todas sus especificidades, pero no está habilitado para hacer nugatorias las garantías que el Constituyente ha integrado a este principio constitucional. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte, el debido proceso comporta al menos los derechos (i) a la jurisdicción, que a su vez conlleva las garantías a un acceso igualitario de los jueces, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; (ii) al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la Ley; y (iii) el derecho a la defensa.

Como se indicó, el debido proceso cobija el derecho de defensa. Esta garantía supone la posibilidad de emplear todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y pretender una decisión favorable. En virtud de su contenido, todo ciudadano ha de contar con el tiempo y los medios adecuados para la preparación de su estrategia y posición, así como con la asistencia de un abogado cuando sea necesario, de ser el caso proporcionado por el Estado, si la persona carece de recursos para proveérselo por sí misma. La posibilidad de que toda persona pueda emplear todas las herramientas y mecanismos adecuados para defenderse comporta, además, la facultad procesal de pedir y allegar pruebas, de controvertir las que se aporten en su contra, de formular peticiones y alegaciones e impugnar las decisiones que se adopten.

- Procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales, reiteración de la jurisprudencia.

Inicialmente, en la Sentencia C-547 de 1992, la Corte declaró la inexequibilidad de los artículos 11, 12 y 40 del Decreto 2591 de 1991, que regulaban la procedencia de la tutela contra sentencias judiciales. En esa oportunidad la Corte explicó que: (i) por regla general, el recurso de amparo no procedía contra providencias judiciales; (ii) la jurisdicción ordinaria era el escenario natural para resolver las controversias relativas a los derechos de los ciudadanos; (iii) las decisiones de los jueces estaban revestidas por el efecto de la cosa juzgada, que garantiza la seguridad jurídica como elemento esencial del Estado de Derecho; y (iv) que se debe respetar el principio la autonomía e independencia de los jueces. No obstante, en ese pronunciamiento se admitió que la tutela era procedente contra actuaciones u omisiones del juez, distintas a la providencia judicial o contra “vías de hecho judiciales”.

La evolución jurisprudencial en la materia, llevó a concluir a la Corte, que, no obstante, la relevancia constitucional de los principios de autonomía judicial y seguridad jurídica, el amparo constitucional podría proceder excepcionalmente



cuando se reunieran un conjunto de estrictos requisitos contemplados en la propia jurisprudencia. A propósito de una discusión en la que se veían envueltos estos criterios, la Corte profirió la Sentencia C-590 de 2005, en la que estableció las causales de orden general y especial que debe examinar el juez para determinar si la acción de tutela procede como mecanismo de protección frente a la decisión adoptada por otra autoridad judicial. En particular, la Corte advirtió que la tutela procede únicamente cuando se verifica la concurrencia de la totalidad de los requisitos generales de procedencia, que se mencionan a continuación:

- (i) *“Que la cuestión que se discuta tenga una evidente relevancia constitucional; (...)*
- (ii) *Que se hayan agotado todos los medios de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable;(...)*
- (iii) *Que se cumpla con el requisito de la inmediatez;(...)*
- (iv) *Que, tratándose de una irregularidad procesal, quede claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. (...)*
- (v) *Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados, y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible;(...)* y
- (vi) *Que no se trate de sentencias de tutela (...).¹*

Los anteriores requisitos generales de procedibilidad funcionan como parámetro de cumplimiento de intervención del juez constitucional. En ese sentido, la superación de los anteriores requisitos implica la aceptación de un estudio específico de los requisitos especiales de la acción de tutela contra providencias judiciales. Por tanto, si no se cumplen con ninguno de los anteriores, el juez constitucional no podrá continuar con un examen de fondo sobre la vulneración de los derechos fundamentales y, como consecuencia de ello, deberá declarar la improcedencia de la acción de tutela.

Establecido lo anterior, vale la pena resaltar que también, la Honorable Corte Constitucional ha establecido además de los generales ya explicados, **requisitos específicos**, para lo cual valga resaltar:

Requisitos específicos de procedibilidad

10.- Los requisitos específicos aluden a la concurrencia de defectos en la providencia atacada que, en razón de su gravedad, hacen que esta sea incompatible con los preceptos constitucionales y vulnere los derechos fundamentales de las partes. Las condiciones especiales de procedibilidad se han clasificado por la jurisprudencia de esta Corporación así:

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

Defecto procedimental absoluto: se origina en los casos en los que el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-590 de 2005.



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

Defecto material o sustantivo: se configura en las decisiones sustentadas en normas inexistentes o inconstitucionales; que presentan una contradicción evidente y grosera entre los fundamentos y la decisión; en las que se deja de aplicar una norma exigible en caso, se aplica de forma indebida o cuando se otorga a la norma jurídica un sentido que no tiene.

Defecto por error inducido: es consecuencia del engaño a la autoridad judicial que, a su vez, generó una decisión que afecta derechos fundamentales.

Defecto por decisión sin motivación: implica el incumplimiento de los servidores judiciales del deber de exponer los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones.

Defecto por 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 vinculante.

Defecto por violación directa de la Constitución: se estructura en los casos en los que el juez ordinario adopta una decisión que desconoce, de forma específica, postulados de la Carta Política.” (subrayado fuera del texto original)

CASO CONCRETO:

Teniendo en cuenta lo expuesto jurisprudencialmente y lo esbozado por el accionante en el escrito de acción de tutela, pasa a examinar el Despacho si en el caso concreto se configura la procedencia excepcional de la acción de amparo por la presunta vulneración al debido proceso alegada por el extremo accionante, dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado tramitado por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA**, bajo el radicado No. 2019-00048-00.

Acorde con lo anterior, procederá el Despacho a verificar uno a uno los ítems, para establecer si resulta excepcionalmente viable el estudio de fondo de las pretensiones incoadas por el señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**, quien funge como demandado en el proceso en cuestión, véase:

A. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional.

Frente a este presupuesto, se debe decir que para esta juzgadora se encuentra satisfecho, puesto que el asunto objeto de estudio plantea la presunta vulneración del derecho fundamental al debido proceso y el desconocimiento de las garantías constitucionales de quien hoy se anuncia como accionante, siendo precisamente este punto el motivo de controversia, razón por la cual, en aras de proteger y defender estos derechos, se hace necesaria la intervención del Juez Constitucional, de llegar a acreditarse en el estudio de fondo, que exista una irregularidad capaz de estructurar una afección a ellos.

La anterior conclusión, invita sin lugar a dudas al estudio del siguiente presupuesto, relacionado con:



B. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada:

El principio de subsidiariedad, conforme al artículo 86 de la Constitución, implica que la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Sobre el carácter subsidiario de la acción, la Corte ha señalado que *“permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos”*. Es ese reconocimiento el que obliga a los asociados a incoar los recursos jurisdiccionales con los que cuenten para conjurar la situación que estimen lesiva de sus derechos.

En otras palabras, las personas deben hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que el sistema judicial ha dispuesto para conjurar la situación que amenaza o lesiona sus derechos, de tal manera que se impida el uso indebido de este mecanismo constitucional como vía preferente o instancia judicial adicional de protección.

En el presente caso se tiene que existe un proceso de restitución de bien inmueble arrendado tramitado por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA**, bajo el radicado No. **2019-00048-00.**, cuya etapa procesal actualmente corresponde a sentencia de fecha 14 de junio de 2022, teniendo en cuenta que lo que se invoca en el presente trámite es la garantía de la protección del derecho fundamental al debido proceso, es menester para este Despacho recapitular todas las actuaciones que se surtieron dentro del mismo, con el fin de analizar que hayan sido agotados por parte del accionante los medios a su alcance dentro de la actuación judicial para ser oído, tal como se pasará a exponer a continuación:

- (i) En el *Sub lite*, se tiene que la señora **MARÍA GENY GUEVATA CARGAS** interpuso demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra del señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**. Dicha demanda correspondió por reparto al **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA** bajo el No. **2019-00048-00** el día 22 de enero de 2019.
- (ii) Con auto de fecha 04 de febrero de 2019 el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA** admitió la demanda y corrió traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días para contestas, y brindó el trámite de proceso verbal de única instancia.
- (iii) El día 07 de febrero de 2019 el abogado de la demandante presentó recurso de reposición contra el auto admisorio, argumentando que la causal sustentó de la demanda no es la falta de pago, sino la violación del contrato en la cláusula tercera del contrato, por cuanto los señores **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ** y otros, cedieron sin permiso de la arrendadora subarrendaron el inmueble o lo cedieron.
- (iv) A lo que el Despacho, el día 30 de abril de 2019, resolvió reponer el auto de fecha 04 de febrero de 2019 y darle el trámite de **proceso verbal de menor cuantía**, otorgando al demandado veinte (20) días para ejercer su derecho de



defensa; comisionando para la diligencia de embargo y secuestro de los bienes muebles de propiedad de los demandados.

- (v) El día 21 de junio de 2019, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial dentro del proceso.
- (vi) El día 02 de julio de 2019 se hizo presente en el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA** el señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**, con el fin de notificarse personalmente del auto de fecha 04 de febrero de 2014, haciéndosele entrega del mencionado auto. A lo que el día 16 de julio de 2019, encontrándose dentro del término contestó la demanda por intermedio de apoderado judicial, aportando pruebas y pronunciándose sobre los hechos.
- (vii) Surtidas las demás actuaciones de notificación a los demás demandados, el día 30 de octubre de 2020, venció el término respecto las excepciones y la parte actora presentó escrito describiendo las mismas, tal como consta en constancia secretarial emitida el 06 de noviembre de 2020.
- (viii) El día 18 de noviembre de 2020 se fija como fecha para audiencia el día dos (2) de marzo de 2021, no obstante, el día 1 de marzo de 2021 de ordena aplazar la diligencia para el día 05 de mayo de 2021, y finalmente se dispone el día 14 de mayo de 2021 para llevar a cabo la diligencia.
- (ix) El día 14 de mayo de 2021, el extremo demandado ni su apoderado asistieron a la audiencia, por lo cual el Despacho le concedió el término de tres (3) días para que justifiquen su inasistencia, situación que no ocurrió.
- (x) Frente a lo anterior, el apoderado de la parte demandada solicitó decretar la nulidad de la audiencia, por cuanto no fue notificado de la realización de la misma por ningún medio electrónico. De dicha solicitud se corrió traslado al extremo demandante para pronunciarse por el término de tres (3) días, para lo cual el apoderado de la parte demandante describió el respectivo traslado.
- (xi) En consecuencia, el día 04 de mayo de 2022, el Juzgado resuelve rechazar de plano la solicitud de nulidad del apoderado del extremo demandado, aduciendo que la providencia mediante la cual se fijó fecha para audiencia se notificó en debida forma a través de anotación por estado del día 11 de mayo de 2021. Y ordenó, fijar como fecha para continuar con la audiencia el día 16 de mayo de 2022.
- (xii) El día 16 de mayo de 2022, en audiencia se resolvió como cuestión previa la inasistencia de la parte demandada a la audiencia de 15 de mayo de 2021, y dado que no presentaron justificación, procedió según lo dispone el inciso 3 de la regla 3ra del artículo 372 del CGP, por ende en aplicación de lo dispuesto en el numeral 4to de ese mismo artículo se harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan los hechos de la demanda y se fijan las sanciones respectivas; a dicha diligencia asistió el apoderado de la parte demandada, el señor EDGAR EDUARDO DUARTE SÁNCHEZ. Aunado, se fija



como fecha para continuar la audiencia y proferir sentencia el día 31 de mayo de 2022.

- (xiii) No obstante, hasta el día 14 de junio de 2022, se llevó a cabo la diligencia y se profirió sentencia resolviendo:

“PRIMERO: DECLARAR no prosperas las oposiciones propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en las consideraciones de este fallo. **SEGUNDO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado por la señora MARIA GENY GUEVARA VARGAS en calidad de arrendadora y los señores TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ, ORALVA JAIMES ROPERO y URIEL PORTILLO SÁNCHEZ, en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la avenida 7 No. 3-78 del barrio El Callejón de la ciudad de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-48140, alinderado de la siguiente manera: norte, con propiedades de Luis A. Cortina, Sur, con la calle 4; Oriente, con la avenida 7 y al Occidente, con propiedades de Víctor Solano antes, hoy de Graciela Solano Corzo, por lo expresado precedentemente, **TERCERO: ORDENAR** a los señores TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ, ORALVA JAIMES ROPERO y URIEL PORTILLO SÁNCHEZ, restituyan dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia a la parte demandante la señora MARÍA GENY GUEVARA VARGAS, el inmueble que recibió en arriendo. **CUARTO: ADVERTIR** a la parte demandada, que su no restituyere el inmueble de manera voluntaria, e efectuará su lanzamiento físico, y el de todas las personas que de ellos dependan o deriven derechos, diligencia para la cual se fijará fecha o se comisionará. **QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$ 3.500.000.00. **SEXTO:** Esta decisión queda notificada en estrados. Se le concede el uso de la palabra a la parte demandante quien manifiesta: sin objeciones. Se le concede el uso de la palabra a la parte demandada, quien manifiesta: Sin recurso. Se le concede el uso de la palabra a la curadora Ad litem quien manifiesta: sin recursos. En constancia se firma por parte de la señora Juez y su Secretario Ad-Hoc, toda vez que los demás participantes consta su asistencia en el video registrado en el proceso”.

Pues bien, del recuento de las actuaciones desprende esta Juzgadora que el señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**, dentro del proceso de restitución de bien inmueble debidamente referenciado, fue notificado personalmente de la existencia del mismo, haciéndole entrega del auto de admisión, estuvo representado por apoderado judicial el señor **EDGAR EDUARDO DUARTE SÁNCHEZ**, quien, en ejercicio del mandato conferido, contestó la demanda, aportó pruebas y tuvo la oportunidad de ser oído en audiencia del día 14 de mayo de 2021, no obstante no se presentó a la diligencia.

Se tiene que si bien el apoderado del señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**, objetó de nula la diligencia por cuanto no fue notificado de la misma, dicha situación quedó saneada por medio de auto de fecha 04 de mayo de 2022 emitido por el Juzgado accionado. Asimismo, como consecuencia de la no justificación a la inasistencia a la diligencia, tuvo que acarrear con las sanciones que dispone el artículo 372 del Código General del Proceso, como lo es, que se tuvieron como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el escrito de demanda.



Posteriormente, el día 14 junio de 2022, se llevó a cabo la continuación de la diligencia para proferir sentencia, en dicha actuación se hizo presente el apoderado del extremo demandado el señor **EDGAR EDUARDO DUARTE SÁNCHEZ**, quien quedó notificado en estrados de la decisión desfavorable para su poderdante, y en el momento en que la Juez le concede el uso de la palabra manifiesta su voluntad de NO interponer recursos en contra de la decisión; razón por la cual concluye este Despacho que la decisión proferida el día 14 de junio de 2022, por parte del **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL**, al día de hoy se encuentra ejecutoriada.

En este punto vale la pena puntualizar el contenido normativo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, que en su numeral 9° dispone: *“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.”*

Aunado, se tiene que en el *Sub lite*, el objeto de la demanda no estuvo encaminado a la restitución del bien inmueble por mora en el pago del canon de arrendamiento, sino por el incumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato, por lo tanto, el proceso se tramitó como verbal de menor cuantía, en virtud del canon establecido por las partes, y la modalidad del contrato; bajo este entendido el demandado tenía derecho a la doble instancia.

En consecuencia, este Despacho encuentra que la sentencia del día 14 de junio de 2022, dentro del proceso verbal de menor cuantía de restitución de bien inmueble arrendado con radicado No. **2019-00048-00**, emitida por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL**, fue susceptible de recurso de apelación por cuanto se trataba de un proceso de doble instancia, no obstante, el abogado de la parte demandante, se abstuvo de presentar el mismo en audiencia del día 14 de junio de 2022, razón por la cual considera esta Juzgadora que en el caso concreto, la acción de tutela no resulta procedente por ausencia del requisito de subsidiariedad, teniendo en cuenta que el extremo accionante no agoto los recursos jurisdiccionales que tuvo a su alcance.

Finalmente, respecto a la manifestación hecha por la señora **MARÍA GENY GUEVARA VARGAS**, respecto a la temeridad de la presente diligencia frente a acción de tutela tramitada en simultaneo con el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA**, se deja constancia que, una vez se tuvo conocimiento de la situación, se procedió a vincular al Juzgado mediante auto del 13 de julio de 2022, solicitando información de la acción de tutela de radicado 2022-518 tramitada en esta unidad judicial, con el fin de obtener respuesta sobre si la misma versa sobre los mismos hechos y las mismas pretensiones que la que aquí se tramita.

Frente a lo anterior, se tuvo como respuesta por parte del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA** que, avocó conocimiento de la misma con respecto a las eventuales vulneraciones causadas por la señora María Geny Guevara Vargas, al manifestar la parte actora que “la señora María Geny Guevara Vargas compareció al inmueble denominado Hotel La Castalia a realizar actos de intimidación a efectos de obtener la entrega del predio, cuando lo propio era que la diligencia de lanzamiento o desalojo se surtiera por medio de autoridad judicial competente, a efectos de garantizar los derechos de las partes”, dando el trámite correspondiente en sede de tutela en cuanto a la presunta vulneración de los derechos del señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**. Frente a lo anterior se observa que no existe temeridad en lo tramitado por este Despacho.



Por lo expuesto, este Despacho no tutelaré el derecho fundamental al debido proceso invocado por el accionante **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**, por ausencia del requisito de subsidiariedad, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NO TUTELAR POR IMPROCEDENTE el derecho fundamental al debido proceso del señor **TEÓFILO TÉLLEZ ÁLVAREZ**, según las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente decisión a las partes de conformidad con lo establecido en el artículo 16 del decreto 2591 de 1991.

TERCERO: OFICIAR por la Secretaria de este Despacho se despliegue toda actividad tendiente para notificarles por el medio más **EXPEDITO** posible la existencia de esta acción de tutela a la señora **ORALBA JAIMES ROPERO** debiéndose fijar un aviso en el Micrositio de este Juzgado a través de la página web de la Rama Judicial, para poner en su conocimiento las resultas del trámite.

CUARTO: Ordenar la remisión del presente proceso a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnado.

QUINTO: Si la presente acción de tutela no fuere seleccionada para su eventual revisión, se ordenará el archivo, previa desanotación de los libros radicadores.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

MARIA ELENA ARIAS LEAL