

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Sogamoso
E. S. D.

REF : PROCESO VERBAL DECLARATIVO
De: **GUSTAVO CASTRO HURTADO**
Contra: **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDAY OTRO**

ALFONSO M. PEREZ ESTUPIÑAN, abogado en ejercicio, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.216.073 de Duitama y titular de la Tarjeta Profesional No. 96324 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**, mayor de edad, e identificado con cédula de ciudadanía No. 11.387.323 de fusagasuga, respetuosamente ante su despacho me permito contestar dentro del término legal la demanda propuesta en el proceso de la referencia, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

PRIMERO.- Respecto de este primer hecho, de las presente demanda, es un hecho que se debe probar, pues corresponde a una época donde mi prohijado aun no había comprado el predio.

SEGUNDO -. Igual que el hecho anterior corresponde al demandante probar la certeza de lo manifestado, pues lo que si es cierto es que el predio es de propiedad del señor **RODRIGUO GAMBOA CASTAÑEDA**.

TERCERO.- Este hecho es parcialmente cierto, en lo que corresponde a a la venta a mi prohijado si es cierto, lo demás no nos consta por tanto corresponde al demandante probar lo que manifiesta ante este despacho.

CUARTO.- Este hecho es cierto, de acuerdo a copia del contrato allegado como anexo.

QUINTO.- Este hecho ES FALSO, pues el demandante asegura que mi poderdante le "Exigió sin justa causa" la entrega del inmueble, lo que no es cierto, dado que mi poderdante, en varias oportunidades le requirió para que

pagara los cánones atrasados, causai de terminación del contrato, como reza en el mismo contrato, en las siguientes cláusulas:

.- CUARTA. DURACIÓN DEL CONTRATO: El término de este contrato es de DOCE (12) meses contados a partir del día PRIMERO (01) del mes de MAYO de DOS MIL DIECINUEVE (2019), prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas. Los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrada en el artículo 518 del Código de Comercio.

Quando el arrendatario haya ocupado no menos de un año consecutivos el inmueble de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato

De acuerdo a lo anterior mi poderdante, ante el incumplimiento a las peticiones elevadas por las constantes visitas de **CORPOBOYACA**, en el sentido de la explotación de un aljibe propiedad del predio y que de no acatar la multa y el cierre demandado perjuicio para mi poderdante, y el Arrendatario señor **GUSTAVO CASTRO EXPLOTO** inconsultamente tanto del propietario como la negativa de cumplimiento ante los requerimientos de Corpoboyacá, por ello mi poderdante hace uso de esta cláusula para no renovar el contrato, A lo que en fecha 07 de Octubre de 2019, mi poderdante le entrego comunicación informándole que no le renovara el contrato, por las causales antes descritas, la cual el demandado recibio y firmo su recibido, en ella, y le indica que a partir del 1 de mayo de 2020 debe hacer la entrega del predio. (se anexa).

.- OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- 1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.**

De esta Clausula, mi poderdante Arrendador, fue claro al enviarle comunicación al aca demandante, con fecha 13 de Noviembre de 2019, por incumplimiento al pago de los cánones por estar en mora, y donde se le recuerda con la clausula de incumplimiento, sino

también que para el año siguientes se le subirá el 6%, una vez se ponga al día con las obligaciones.

De igual manera el Arrendatario incumplió la principal cláusula del contrato

DECIMA PRIMERA. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.

Es importante y aca lo dejamos plasmado, que no fue por que si, que mi poderdante led exigiera la entrega del inmueble, pues nuevamente con fecha 10 de febrero de 2020, mi poderdante le envió nuevamente comunicación requiriéndolo al pago de los cánones por incumplimiento, todas las comunicaciones fueron recibidas dado que fueron enviadas por correo certificado, como asi se demuestra.

SEXO.- Es HECHO ES TOTALMENTE FALSO, pues los incumplimiento al contrato, iniciaron por el uso fraudulento del agua del aljibe, y que se le requirió desde el día 07 de octubre de 2019, a demás de ello con 7 meses de antelación su no renovación, que esto fue independiente al incumplimiento por pago de los cánones.

A demas de lo anterior, varias comunicaciones s ele enviaron para que se pusiera al día con los pago, lo que no hi9zo, razón de mas para ver un acta de entrega realizada en fecha 19 de febrero de 2020, firmada por las partes RODRIGO GAMBOA GUSTAVO CASTRO, y lo que es extraño en el demandante que aduce la emergencia sanitaria, cuando para esta fecha no había sido ni estaba en los planes del gobierno declarar la emergencia sanitaria, razón de más para ver que este señor Arrendatario le miente al señor Juez de manera descarada, para pretender engañar a la justicia y verse como víctima.

SEPTIMO.- TOTALMENTE FALSO este hecho, pues si hay algo cierto ers que una firmada el acta de entrega de fecha 19 de febrero de 2020, el arrendatario incumplió y solo vino a hacer entrega del predio el día 13 de abril de 2020, con las

clausulas allí determinadas, y donde el arrendatario GUSTAVO CASTRO HURTADO, RECONOCE LA DEUDA DE CANONES Y EL ARRENDATARIO LE CONDONA UN MES.

De igual manera es falso la apreciación que hace el demandante, cuando refiere que mi poderdante de mala fe arrienda a el señor HUMBERTO DUEÑAS ADAME, el establecimiento de comercio con el mismo objeto comercial del ya existente.

Es importante establecer que mi poderdante, esta en toda su libertad de hacer uso de su predio como a bien tenga, pues en el contrato no existió cláusula de restricción a la explotación del predio, por el contrario el mismo demandante asevera que se inicio nuevo negocio con fecha 02 de julio de 2020, es decir que mi poderdante lo que si es cierto, es que desde el día 14 de abril de 2020 el inmueble io tuvo desocupado hasta el día 02 de julio de 2020, fecha en que el nuevo arrendador registro su nuevo establecimiento y que fue registrado como "LAVADERO EL GORDO", y la explotación y nombre del establecimiento comercial del demandante se denominaba PARQUEADERO LA GRAN VIA.

OCTAVO.- Este hecho es FALSO, en lo que concierne a mi9 poderdante el señor Gamboa Castañeda es el propietario del predio y si tiene pruebas de lo que aca manifiesta no es mi cliente responsable de la clientela del señor, pues el establecimiento estuvo desocupado mucho tiempo, y no lñe consta que clase de clientes tenía e igualmente no prueba lo aca manifestado, de tal manera que debe allegar la declaración de renta supongo y no una certificación que aparentemente no es creíble, dado que siempre manifestaba no tener clientela fija y que por eso se atrasaba en los pagos de arrendamiento, habría que investigar de donde le certifican esos ingresos.

NOVENO-. Este hecho es Falso, mi poderdante arrendo el inmueble al señor Humberto Dueñas, quien lo tomo para lavadero de carros, lo demás debe probarlo el demandante y nuevamente me refiero que mi poderdante estaba en libertad de arrendar el lote para su explotación rentaría, y como era un lote, al parecer solo servía como lavadero o parqueadero, mucho después de haberse recibido el mismo de mutuo acuerdo, y en la misma acta, quedo establecido

que estaba en mora de pagar el arrendamiento, entrega que fue de mutuo acuerdo y mucho después de haber firmado una acta de entrega que incumplió, de tal manera que este hecho es falso, y nada tiene que ver mi poderdante en lo que alega el demandante.

El demandante habla que se le despojo de una clientela, y que por ello se dio una ventaja competitiva, ocasionando unos perjuicios por practicas faltando a la fe, y alterando ilícitamente el funcionamiento del comercio mediante estrategias engañosas, lo que al respecto estas aseveraciones son tendenciosas y mal intencionadas, cuando las mismas requieren de ser probadas en su totalidad, por que de lo contrario mi poderdante estaría en condición de afectado por tales pronunciamiento de injuria y calumnia, para lo que solicito a su despacho considere en compulsar copias al Consejo Superior de la Judicatura para que investigue a la abogada que representa al demandante, toda vez que hacer a nombre del cliente manifestación sin probar estaría en las mismas condiciones del demandante, como lo dice el dicho "*Dame la prueba y te daré el derecho*".

DECIMO.- Este hecho debe probarse, no me consta las circunstancias del requisito establecido para convocar a conciliación.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES PROPUESTAS

Me opongo a todas y a cada una de ellas.

Mi oposición a las pretensiones tiene que ver con varios aspectos pues la demanda esta creada a confundir y exigir pretensiones que nada tienen que ver con mi poderdante, dado que en Colombia existe libertad de uso del suelo cuando se es propietario sin alterar ni de ir más allá de los derecho y obligaciones impuestas por el estado de derecho, pero respecto del uso, goce y disfrute de la propiedad está en cabeza de us propietario y aca mi poderdante propietario del predio, es libre de hacer lo que quiera con el mismo y no existe ley que altere lo anteriormente expuesto y cuando se habla de competencia desleal nada tiene que ver con exigir un inmueble por incumplimiento al contrato de arrendamiento, aca no se ha probado el desvío de clientela, ni existe la alteración a la buena fe comercial a la que se hace alusión.

De los artículos mencionados como base de la demanda aca propuesta en nada tienen que ver con competencia desleal, primero no se le vulnera nada, y aca no existe probanza de nada, unas fotos que no tienen nada que ver ni conmigo ni con mi calidad de propietario, como los actos de desviación de clientela, a lo presente el demandante no probó que tuviera otro establecimiento sobre el cual existió desviación de la clientela, si tenemos en cuenta que predio duro mas de un mes desocupado, y los clientes pienso yo que dejan sus vehículos donde quiera y de manera voluntaria, y aca no se demostró ningún contrato con nadie o propietario de vehículo para verse afectado. Y sobre los ingresos aca certificados, es importante establecer y demostrar contabilidad y balances que demuestren y prueban sus perjuicios.

A lo que tiene que ver con la explotación de la reputación ajena, en beneficio propio o ajeno, no es aceptado por mi poderdante, porque aca no es ni tiene que ver con el contrato de arrendamiento con persona que quiso explotarlo sin merito a dañar a nadie, el demandante no demostró que tuviera establecimiento cercano que se hubiese sentido afectado por desvío de clientes o manipulación de los mismo, al demandante se le olvida que la entrega fue de mutuo acuerdo y recordándole que no ha pagado las sumas de dinero que dejó de pagar al entregar el predio y que dejó plasmada en el acta de entrega.

Así las cosas, señor Juez, es irresponsable de toda magnitud esta clase de demandas tendenciosas a pretender buscar y afectar el buen nombre y prestigio de mi poderdante, para buscar con engaños un beneficio económico y lo digo con el mayor respeto señor, que la toga se presto para ello y lo voy a mencionar para que se mire los alcances del aca demandante y su apoderada por lo siguiente:

Señor Juez, la conducta del demandante no deja de ser grave pues con fecha 6 de mayo de 2020, de 2020, el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO interpuso ACCION DE TUTELA, en contra de mi poderdante, correspondiéndole el trámite al Juzgado Primero Civil Municipal de la ciudad de Sogamoso, por los mismos hechos por los cuales aca en su despacho demanda, con la diferencia que miente ostensiblemente en los hechos de la acción de tutela en comparación con los hechos de la demanda de Competencia desleal, y para su despacho señor Juez, y al analizar cada uno de los hechos aca establecidos y los mismo de la tutela, encontramos que para la

época de la interposición de la tutela (Mayo 6) un mes después de haber entregado el predio de mutuo acuerdo, el señor bajo la gravedad de juramento adujo que recibía ingresos aproximados de \$3.000.000 y ahora en la presente demanda manifiesta haber dejado de recibir un valor mensual de \$6.500.000,00.

En dicha tutela adujo que mi poderdante lo ultrajaba y ejercía violencia Psicológica, y alegando pagar al día los cánones de arrendamiento, lo que es falso y que el mismo firmo en el acta de entrega de deber varios meses, a los que el señor Rodrigo Gamboa condono algunos. también adujo en la tutela que por estar en la crisis mundial por Coronavirus mi poderdante se le había vulnerado sus derechos a una vivienda, cuando la verdad al demandante se le arrendo para parqueadero no para vivienda, e igualmente la acción de tutela adujo que lo sacaron el día 6 de abril de 2020, que ese día lo desalojo del predio, lo cual miente pues este señor Gustavo Castro entregó de mutuo acuerdo el predio el día 13 de abril de 2020, como así se demuestra con el acta, y que el demandante no allego a su despacho.

Lo anteriormente expresado tuvo su asiento en el Juzgado de conocimiento de tutela y6 en cuyo fallo, NEGÓ el amparo Constitucional, TENIENDO EN CUENTA que no demostró los hechos, para el caso de tutela, no probó que lo hayan desalojado, ni las agresiones invocadas.

Señor Juez, con lo anterior, como lo es el fallo de tutela, se pudo demostrar que los hechos esgrimidos tanto en tutela como la presente demanda, solo demuestran que se pretendía y pretende engañar a la justicia, pues todos los hechos fueron desestimados , y los del presente proceso no corresponden ni se acreditan a una real demanda de competencia desleal, este hecho denota el afán del aca demandante por hacerse a una suma económica, es innegable que esta abusando de la justicia irresponsablemente y a cualquier precio esta dispuesto a conseguirlo, por lo que de antemano le solicito se tengan en cuenta las siguientes excepciones.

ME PERMITO PRESENTAR LAS SIGUIENTES:

-. EXCEPCION DE: AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS ESENCIALES PARA ACCEDER A LAS SUPPLICAS DE LA DEMANDA".

Esta Excepción esta llamada a prosperar, pues al invocar una

pretensión en tal sentido, habrá falta de capacidad procesal cuando, entre otros eventos, alegándose, no se demuestra en debida forma la existencia de la llamada competencia desleal, es claro que el derecho de acción no se encuentra acreditado y menos probado, por tanto, no es posible entabrar la relación jurídico-procesal frente al demandado, comoquiera que en el plenario no obra prueba sobre la existencia que demuestre que las causales esgrimidas, artículos 82 numerales 4 y 5 del C.G. del P., y dado que ello se traduce en la falta de capacidad procesal de la parte demandante, corresponde proferir fallo por ineptitud de la demanda, como en efecto se hará, y probatoriamente lo que se pretende no ha sido ni probado ni expresado con precisión y claridad, pues las causales invocadas no ameritan juicio de reproche las que a la luz del derecho carecen de ser probadas y legitimadas

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, constituye una condición necesaria "para que la relación jurídico procesal nazca válidamente y en esa medida", su despacho decidirá sobre la misma, en lo que corresponde a

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD DE LA DEMANDA

– Se presenta solamente ante la ausencia absoluta de invocación normativa, La Sala recuerda que la inepta demanda tiene dos manifestaciones principales, una la atinente a la indebida acumulación de pretensiones, y la otra, que es la que interesa en este caso, cuando la demanda no reúne los requisitos legales y todo lo que directa o indirectamente los afecte, en tanto los fundamentos fácticos con los que sustenta la demanda no coinciden con aquellos

Igualmente la Inepta demanda, consistente en la falta de invocación normativa y la falta de desarrollo de los trámites pertinentes, el demandante debe invocar la norma que considera se transgrede. Puede decirse entonces, que serán aquellas situaciones o eventos extremos de carencia absoluta de invocación normativa o de argumentaciones que toquen los límites de lo absurdo, o cuando sea evidente o torticeramente incoherente, los que en dado caso podrían dar lugar a reputar inepta la demanda por la falta de invocación normativa y argumentativa.

Valga aclarar que la insuficiencia normativa o la poquedad del argumento sustento de la demanda, es una consideración y predicamento propios de la sentencia de fondo, que en nada se relaciona con el requisito que permite reputar la demanda como también de las pruebas recaudadas.

EXCEPCIÓN de MALA FE

Es Claro que con el actuar del aca demandante, primero tratando de lograr se le tutelaran los derechos que alegaba sin fundamento alguno, y ahora con la p0resente demanda de competencia desleal, deja ver las intensiones de perjudicar no solo a mi cliente sino a quien ostenta el contrato de arrendamiento, con la intensión de lucrarse por estas actuaciones tendenciosas y de mala Fe, teniendo en cuenta que las causales invocadas en nada corresponden a los hechos por lo cual se demanda.

TERCERO.- LA INNOMINADA

La presente excepción establece que cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

POR LO ANTERIOR ME PERMITO SOLICITAR

Primero.- Que declare fundadas la anteriores excepciones de fondo, sustentadas por las pruebas que se alleguen y por que en nada convergen con la causales de un proceso de competencia desleal

Segundo .- Que se condene al demandante al pago de las costas y agencias en derecho.

Tercero.- Se de por terminado el presente proceso, y por ende su archivo

PRUEBAS

Me permito presentar como pruebas las siguientes:

PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor JUEZ, se llame a absolver o contestar al interrogatorio que le formulare personalmente o en sobre cerrado a la demandante Señor GUSTAVO CASTRO HURTADO, sobre los hechos de la demanda.

Testimoniales

Solicito al señor Juez, se llame a declarar a las siguientes personas, quienes conocen de antemano los hechos de la presente demanda y están en disponibilidad cuando a bien lo tenga el despacho de fijarles fecha y hora para recibirles la declaración, y son ellos:

- **DEISY MONTAÑEZ**, persona encargada de solicitar y enviar las comunicaciones, cobrar los arriendos y demás oficios como secretaria por parte de mi prohijado, a quien se podrá notificar por mi intermedio en el momento que así lo ordene el despacho.

DOCUMENTALES

Me permito señor Juez, allegar las presentes documentales:

- **Copia del requerimiento enviado por correo y recibido por el aca demandante, donde se le solicitaba y a su vez manifestaba que el contrato no sería renovado, por incumplimiento.**
- **Copia de los requerimientos para el pago de los canones de arrendamiento. (2)**
- **Copia de la tutela interpuesta**
- **Decisión de la Tutela interpuesta a mi prohijado.**
- **Copia del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de Junio de 2020 al señor Humberto Dueñas adame.**

ANEXOS

Me permito anexar a la presente contestación:

- Las aducidas como pruebas.
- Poder debidamente conferido.

NOTIFICACIONES

Al Demandante en la dirección aportada en la demanda principal.

A mi poderdante, en la indicada y aportada en la demanda Principal

A la suscrita las recibirá personalmente en la secretaria de su despacho o en la Carrera 8 No. 11-39 of. 320. de Bogotá D.C.

Dejo en estos términos contestada la demanda en referencia, solicitando al señor Juez, se sirva reconocerme personería para actuar.

De usted, señor Juez,

Atentamente,



ALFONSO MARÍA PEWREZ ESTUPIÑAN
C.C. No. 7.216.073 de Duitama
T.P. No. 96324 del C. S. de la J.
Correo: almapez0606@gmail.com
Tel: 3107291587 3105546318

23

Señor
**JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO
SOGAMOSO
E. S. D.**

Ref. VERBAL DECLARATIVO EXP: 157593103 003 2021 00134 00
DE : GUSTAVO CASTRO HURTADO
CONTRA: HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA

HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al pie de MI correspondiente firma, en mi calidad de demandado dentro del proceso referenciado, me permito otorgar poder especial amplio y suficiente al Doctor **ALFONSO MARIA PEREZ ESTUPIÑAN**, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.216.073 de Duitama, portador de la T.P. No. 96324 del C. S. de la J., para que asuma y lleve hasta su culminación la defensa de mis intereses dentro del **PROCESO VERBAL DECLARATIVO** que se sigue en Mi contra y que es de conocimiento de su despacho.

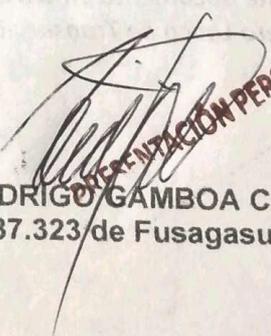
El Doctor **PEREZ ESTUPIÑAN**, queda ampliamente facultado para recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, solicitar copias, aportar y pedir pruebas, presentar recursos y especialmente para Conciliar, lo mismo para postularse en remate de pública subasta, y demás facultades propias del cargo encomendado y las conferidas por la Ley.

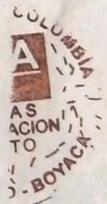
Solicito al señor Juez, aceptar esta petición, y reconocerle Personería, en los términos, y para los efectos del presente poder.

De Usted,

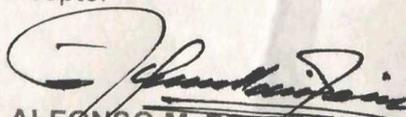
Atentamente,




HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
C.C. No. 11.387.323 de Fusagasugá



Acepto:


ALFONSO M. PEREZ ESTUPIÑAN
C.C. No. 7'216.073 de Duitama
T.P. No. 96324 del C. S. de la J.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10175269

En la ciudad de Sogamoso, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veintiocho (28) de abril de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Sogamoso, compareció: **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 11387323 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3wl40e10gjm6
28/04/2022 - 11:32:10



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

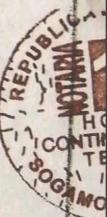
Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**, sobre: **JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**.



NANCY ALIRIA CARO DE CARRANZA

Notario Primero (1) del Círculo de Sogamoso, Departamento de Boyacá

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3wl40e10gjm6



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINO FIJO DE PREDIO COMERCIAL
SUSCRITO ENTRE HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA; SANDRO JOSE
CRISTANCHO CORREDOR Y HUMBERTO DUEÑAS ADAME**

Entre los suscritos a saber **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 11.387.323 de Fusagasugá, con domicilio en Sogamoso, **PROPIETARIO** del predio ubicado en la calle 11 No. 18-129 barrio centro, quien para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, de una parte, y de la otra **SANDRO JOSE CRISTANCHO CORREDOR** identificado con CC No. 74.185.468 de Sogamoso, **HUMBERTO DUEÑAS ADAME** identificado con CC No. 4.120.439 de Floresta; quien para efectos de este contrato se denominarán **LOS ARRENDATARIOS, Y CLAUDIA ESPERANZA CRISTANCHO CORREDOR** identificada con CC No. 46.372.851 de Sogamoso, quien para efectos de este contrato se denominara la **FIADORA**; **Con propiedad finca raiz matricula inmobiliaria N° 095-69928 con domicilio en la calle 46ª N° 12b-58 Manzana 2 URB. LORENZO ALCANTUZ LOTE N° 28**; se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento temporal que se registrá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: **EL ARRENDADOR** se compromete a conceder el uso y el goce (tenencia) del inmueble ubicado en calle 11 No. 18 -129 barrio centro en el municipio de Sogamoso – Boyacá.

SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y RENTA: El presente contrato tendrá un valor mensual de **TRES MILLONES DE PESOS MCTE** (\$ 3.000.000) el cual será pagadero al **ARRENDADOR** los primeros cinco (5) días del mes correspondiente al canon de arrendamiento, en la **CUENTA DE AHORROS DE BANCOLOMBIA N° 358-030067-74** a nombre de **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**. **PARAGRAFO:** En caso de mora en el pago del precio mensual del arrendamiento, la parte **ARRENDATARIA** pagara a la parte **ARRENDADORA** intereses de mora, al porcentaje máximo legal vigente en el momento de la mora, sobre el valor de los cánones mensuales vencidos o de cualquier suma que por otro concepto relacionado con este contrato resulten a deber al **ARRENDADOR** desde la fecha de su exigibilidad hasta el día de pago. El incremento del canon de arrendamiento registrá a partir del 01 de Enero de cada año, el porcentaje de incremento será seis por ciento (6%).

TERCERA. DESTINACIÓN: **LOS ARRENDATARIOS** se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato como **PARQUEADERO Y LAVADERO DE VEHICULOS**. El arrendador no será responsable de las actividades que llegare a desarrollar el arrendatario diferentes a la ya estipuladas y que las mismas se configuren como ilegales o que contraríen las normas nacionales afectando a terceros y demás. El inmueble consta de un lote, un aljibe de agua y una construcción destinada para recepción y entrega de vehículos. Se prohíbe determinadamente el uso de cualquier parte del predio como Vivienda.

CUARTA: DURACION DEL CONTRATO: El término de este contrato es de siete (7) meses. Fecha de Inicio: Junio 1 de 2020. Fecha de terminación: Diciembre 31 de 2020.

Contrato de duración fija, NO prorrogable. Si los arrendatarios desean prorrogar el contrato, deben manifestar su intención mediante aviso escrito dirigido al arrendador, con sesenta (60) días de antelación a la fecha de terminación. Si el arrendador determina continuar con el contrato de arrendamiento, se procederá a realizar un nuevo documento.

QUINTA. SUBARRIENDO: LOS ARRENDATARIOS: No podrá ni subarrendar parcial ni totalmente el inmueble, ni ceder el contrato sin la autorización previa, expresa y escrita del **ARRENDADOR**.

SEXTA. MEJORAS: LOS ARRENDATARIOS no podrá sin la autorización previa, expresa y escrita del **ARRENDADOR** hacerle mejoras al inmueble. En todo caso, al término del contrato las mejoras quedaran de propiedad del **ARRENDADOR**.

SEPTIMA. REPARACIONES: LOS ARRENDATARIOS se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes.

OCTAVA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS:

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Restituir el inmueble a **EL ARRENDADOR** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **LOS ARRENDATARIOS** o sus dependientes.
5. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble.
6. Acatar y realizar baja su coste, todas las anotaciones, sugerencias y recomendaciones, realizadas por las autoridades gubernamentales, tales como Corpoboyacá, Municipio de Sogamoso, Coservicios, y demás, para dar cumplimiento a la normatividad existente para el desarrollo del objeto del contrato "Parqueadero y lavadero de Vehículos.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Conceder el uso y goce (Tenencia) del inmueble y los elementos que lo integran a **LOS ARRENDATARIOS** en la fecha y condiciones establecidas en este contrato.
2. Entregar a los arrendatarios , el inmueble junto con los elementos que lo componen, el día Junio 1 de 2020.

DECIMA. SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO: Todos los servicios públicos municipales de que goza el inmueble, correrán por cuenta de los **ARRENDATARIOS, PARÁGRAFO 1:** La parte **ARRENDATARIA** se obliga a presentar al **ARRENDADOR** los recibos de pago debidamente cancelados de los Servicios de Energía, Acueducto y alcantarillado correspondientes al mes anterior, al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. Cuando la parte **ARRENDATARIA** no presente los recibos de pago de los servicios señalados, constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyendo además incumplimiento de la parte

ARRENDATARIA. PARÁGRAFO 2. Está completamente prohibido que **LOS ARRENDATARIOS** solicite facilidades de pago, crédito, financiación, etc. sobre los servicios públicos del inmueble sin la previa autorización escrita del **ARRENDADOR** debidamente autenticado sobre **NOTARIO PUBLICO**.

DECIMA PRIMERA. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte de **LOS ARRENDATARIOS** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.

DECIMA SEGUNDA. INSPECCIÓN: LOS ARRENDATARIOS permitirá en cualquier tiempo las visitas que **EL ARRENDADOR** o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

DECIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de **LOS ARRENDATARIOS** de cualesquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por la suma equivalente a **DOS (2)** veces el canon mensual del arrendamiento vigente, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

DECIMA CUARTA. EXENCION DE RESPONSABILIDAD: La parte **ARRENDADORA** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que la parte **ARRENDATARIA** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por siniestros causados por incendio, inundación, vientos fuertes, terremoto o terrorismo o similares. **PARAGRAFO:** Si la destinación del inmueble es comercial, tampoco asume responsabilidad alguna si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras no permitiesen a la parte **ARRENDATARIA** dar al inmueble destinación comercial. La parte **ARRENDADORA** no asume responsabilidad alguna por la violación por parte de la parte **ARRENDATARIA** a los reglamentos de la **CORPORACION AMBIENTAL DE BOYACA CORPOBOYACA Y EMPRESAS MUNICIPALES**, lo cual será responsabilidad exclusivamente de la parte **ARRENDATARIA**.

DECIMA QUINTA RECIBO Y ESTADO: LOS ARRENDATARIOS declaran que han recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo y que en el mismo estado lo restituirá a la terminación del arrendamiento o cuando este haya cesado alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

DECIMA SEXTA ASEO: El inmueble deberá ser entregado por parte de los Arrendatarios, en buen estado de aseo, incluye el retiro de material sobrante del lavado, tanto en el inmueble como en las cajas de inspección de Aguas Negras.

DECIMA SEPTIMA NOTIFICACIONES Y REPRESENTANTES AUTORIZADOS: Para efectos de envió de comunicaciones las partes de este acuerdo establecen las siguientes direcciones:

SANDRO JOSE CRISTANCHO CORREDOR

DIRECCION: Carrera 3 #6 163 Barrio El Sol Sogamoso (Boy.)
CORREO ELECTRONICO:
CELULAR N° 3232085287

HUMBERTO DUEÑAS ADAME

DIRECCION: Carrera 18 # 2_28 Barrio Universitario
CORREO ELECTRONICO:
CELULAR N° 320 858n97 71

CLAUDIA ESPERANZA CRISTANCHO CORREDOR

DIRECCION: Carrera 17 # 1 a 50
CORREO ELECTRONICO:
CELULAR N° 3203732795

HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA

DIRECCION: CALLE 15 N° 8-82 Sogamoso (Boy.)
CORREO ELECTRONICO: rodrigambo@gmail.com
CELULAR N° 3112225381

Las comunicaciones se entenderán enviadas cuando el destinatario efectivamente las reciba en las direcciones aquí consagradas o sean enviadas por correo certificado o electrónico.

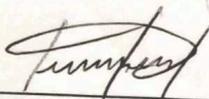
Para constancia se firma en Sogamoso a los Catorce (14) días del mes de Mayo de dos mil veinte (2020). En dos (02) ejemplares del mismo tenor literal, consintiendo las partes que cada uno de ellos puede ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.



PARTE ARRENDADORA

HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA

Cedula de Ciudadanía N° 11.387.323 de Fusagasugá



4.120.439

PARTE ARRENDATARIA

HUMBERTO DUEÑAS ADAME

Cedula de Ciudadanía N° 4.120.439 de Floresta

77-11-13 74185468 506
Sandro Jose Cristancho Corredor

PARTE ARRENDATARIA

SANDRO JOSE CRISTANCHO CORREDOR

Cedula de Ciudadanía N° 4.120.439 de Sogamoso

Claudia Esperanza Cristancho Corredor 46'372851
Claudia Esperanza Cristancho Corredor

FIADORA

CLAUDIA ESPERANZA CRISTANCHO CORREDOR

Cedula de Ciudadanía N° 46.372.851 de Sogamoso

ACTA DE ENTREGA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN: CALLE 11 N° 19-05 SOGAMOSO – BOYACÁ



Entre los suscritos a saber **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA** con cedula de ciudadanía N° 11.387.323 de Fusagasugá quien es propietario del mencionado local y Representante Legal de la empresa **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES RG SAS**; identificada con Nit N° 826.003.056-2; en adelante el **ARRENDADOR** y **GUSTAVO CASTRO HURTADO** identificado con cedula de ciudadanía N° 9.523.428 de Sogamoso quien obra en calidad de **ARRENDATARIO** llevan a cabo la siguiente acta con el fin de hacer entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá; previa las siguientes consideraciones.

1. **GUSTAVO CASTRO HURTADO** identificado con cedula de ciudadanía N° 9.523.428 de Sogamoso, como **ARRENDATARIO** informa que hago entrega voluntaria y unilateral del bien inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá; por no contar con los recursos suficientes para pagar el canon de arrendamiento, dando cumplimiento a la cláusula de terminación del tiempo estipulado en el contrato. **Parágrafo primero:** Que mediante comunicación escrita de fecha Febrero 19 de 2020 informé mi intención de hacer entrega voluntaria e unilateral del inmueble en mención el día 31 de Marzo de 2020 unilateral, pero que debido a la cuarentena ocasionada por la declaración de pandemia mundial del COVID-19, no me fue posible desarrollar la entrega del bien y solicité al arrendador ampliar la entrega del inmueble. **Parágrafo segundo:** Que mediante llamada telefónica informé al arrendatario que entregará el inmueble se haría el día Lunes 13 de Abril de 2020

A la fecha de entrega adeuda la suma de \$ 1'200.000 por concepto de 800.000 saldo mes de febrero de 2020, la totalidad del mes de Marzo. Se le condona la deuda hasta el 15 de Marzo de 2020 adeudando

2. El señor **GUSTAVO CASTRO HURTADO**, informa estar a paz por concepto de servicios públicos, relación laboral y demás. Si llegado el caso adeuda algún pago este será a cargo del señor **GUSTAVO CASTRO HURTADO**.
3. El señor **GUSTAVO CASTRO HURTADO**, Se compromete a realizar el pago del canon pendiente.

4. Se recibe el bien inmueble el día de hoy Lunes 13 de abril de 2020; con las siguientes anomalías: El Señor Gustavo Castro Entrega el bien inmueble sin ninguna Instalación Eléctrica. El informa que son de su Propiedad. En el mes de Febrero el Arrendatario cancela la suma de 1'200.000. Las rejillas del Caramo se dejan en el inmueble por ser propiedad del mismo.



Para constancia se firma en la ciudad de Sogamoso a los Trece días (13) del mes de Abril de Dos Mil Veinte (2020) en dos copias originales.

HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
C. C. No 11.387.323 de Fusagasugá
Arrendador

GUSTAVO CASTRO HURTADO
C.C. No 9.523.428 de Sogamoso
Arrendatario

TESTIGOS:

NOMBRE: Danny Alejandro Horta
CEDULA N°: 7057577057 509

NOMBRE:
CEDULA N°: 9523428

Sogamoso 13 de Noviembre de 2019

Señor
GUSTAVO CASTRO HURTADO
C.C. N°9.523.428 de Sogamoso

REF: INCUMPLIMIENTO PAGO RENTA ARRENDAMIENTO MES DE OCTUBRE 2019.

En mi calidad de arrendador del inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 que en la actualidad Usted ocupa, según contrato de arrendamiento suscrito el día 01 del mes de mayo de 2019 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá y de la legislación vigente, el abono de la renta pactada debe efectuarse mensualmente. Al día de hoy usted no ha cumplido con el pago de la mensualidad correspondiente al mes de Octubre de 2019.

Me dirijo a usted con el fin de solicitar que abone la totalidad de la deuda, mediante el medio de pago previsto en nuestro contrato de arrendamiento, de forma inmediata.

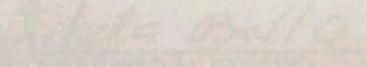
Como arrendatario se encuentra en mora al **NO** cumplir con la obligación pactada en el contrato de arrendamiento clausula **SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y RENTA:** El presente contrato tendrá un valor de **DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 2.000.000)** el cual será pagadero al **ARRENDADOR** mes vencido dentro del primer (1) día hábil de cada mes, en la **CUENTA DE AHORROS DE BANCOLOMBIA N° 358-030067-74** a nombre de **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA.** **PARAGRAFO:** En caso de mora en el pago del precio mensual del arrendamiento, la parte **ARRENDATARIA** pagara a la parte **ARRENDADORA** intereses de mora, al porcentaje máximo legal vigente en el momento de la mora, sobre el valor de los cánones mensuales vencidos o de cualquier suma que por otro concepto relacionado con este contrato resulten a deber al **ARRENDADOR** desde la fecha de su exigibilidad hasta el día de pago, el incremento del canon de arrendamiento se regirá a partir del 01 de enero de cada año determinado de común acuerdo en las partes sin ser inferior a un seis por ciento (6%).

Atentamente;



HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
C. C. No 11.387.323 de Fusagasugá
Arrendador

Recibí:



GUSTAVO CASTRO HURTADO
C. C. No 9.523.428 de Sogamoso
Arrendatario

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

CORREO CERTIFICADO NACIONAL



Centro Operativo : PV.SOGAMOSO Fecha Admisión: 13/11/2019 16.44:27
 Orden de Servicio: Fecha Aprox Entrega: 14/11/2019

RA205555373C0

1028
480

Remitente
 Nombre/ Razón Social: HERNAN RODRIGO GAMBOA
 Dirección: CL 15 8 82 NIT/C.C/T.I: 11387323
 Referencia: Teléfono: 3112225381 Código Postal: 152210403
 Ciudad: SOGAMOSO_BOYACA Depto: BOYACA Código Operativo: 1028470

Causal Devoluciones:

RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado
NE	No existe	N1	N2	No contactado
NS	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/>	Dirección errada			

1028
470

Destinatario
 Nombre/ Razón Social: SR GUSTAVO CASTRO HURTADO
 Dirección: CL 11 18 129
 Tel: 3112225381 Código Postal: 15221225 Código Operativo: 1028480
 Ciudad: SOGAMOSO_BOYACA Depto: BOYACA

Firma nombre y/o sello de quien recibe:
 C.C. Tel: Hora:

PV.SOGAMOSO
CENTRO B

Valores
 Peso Físico(grs): 100
 Peso Volumétrico(grs): 0
 Peso Facturado(grs): 100
 Valor Declarado: \$10.000
 Valor Flete: \$5.200
 Costo de manejo: \$0
 Valor Total: \$5.200

Dice Contener:
 Observaciones del cliente:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa
 Distribuidor:
 C.C.
 Gestión de entrega:
 1er dd/mm/aaaa 2do dd/mm/aaaa



10284701028480RA205555373C0

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 4720 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/Min. TIC, Res. Mensajería Expresa 00667 de 9 de septiembre del 2011
 El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.c

Sogamoso 10 de Febrero de 2020

Señor
GUSTAVO CASTRO HURTADO
C.C. N°9.523.428 de Sogamoso

REF: AVISO INCUMPLIMIENTO N° 2 PAGO RENTA ARRENDAMIENTO

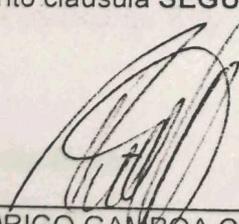
En mi calidad de arrendador del inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 que en la actualidad Usted ocupa, según contrato de arrendamiento suscrito el día 01 del mes de mayo de 2019 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá y de la legislación vigente, el abono de la renta pactada debe efectuarse mensualmente. Al día de hoy usted no ha cumplido con el pago de la mensualidad correspondiente al mes de Enero de 2020, además se le recuerda el incremento acordado en la cláusula segunda del contrato.

SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y RENTA: El presente contrato tendrá un valor de **DOS MILLONES DE PESOS MCTE** (\$ 2.000.000) el cual será pagadero al **ARRENDADOR** mes vencido dentro del primer (1) día hábil de cada mes, en la **CUENTA DE AHORROS DE BANCOLOMBIA N° 358-030067-74** a nombre de **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**. **PARAGRAFO:** En caso de mora en el pago del precio mensual del arrendamiento, la parte **ARRENDATARIA** pagara a la parte **ARRENDADORA** intereses de mora, al porcentaje máximo legal vigente en el momento de la mora, sobre el valor de los cánones mensuales vencidos o de cualquier suma que por otro concepto relacionado con este contrato resulten a deber al **ARRENDADOR** desde la fecha de su exigibilidad hasta el día de pago, el incremento del canon de arrendamiento se registrará a partir del 01 de enero de cada año determinado de común acuerdo en las partes sin ser inferior a un seis por ciento (6%).

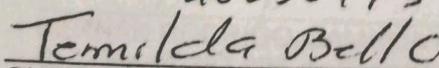
De acuerdo a lo anterior solicito que abone la totalidad de la deuda, mediante el medio de pago previsto en nuestro contrato de arrendamiento, de forma inmediata.

Como arrendatario se encuentra en mora al **NO** cumplir con la obligación pactada en el contrato de arrendamiento clausula **SEGUNDA**.

Atentamente;


HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
C. C. No 11.387.323 de Fusagasugá
Arrendador

Recibí:

46356973 508 -

GUSTAVO CASTRO HURTADO
C. C. No 9.523.428 de Sogamoso
Arrendatario

**ACTA DE ENTREGA BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11 N° 19-05
SOGAMOSO – BOYACÁ**

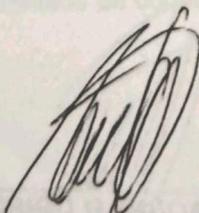
En Sogamoso a los 19 días del mes de febrero de 2020, los señores **GUSTAVO CASTRO HURTADO** identificado con cedula de ciudadanía N° 9.523.428 de Sogamoso quien obra en calidad de **ARRENDATARIO** y **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA** identificado con cedula de ciudadanía N° 11.387.323 de Fusagasugá quien obra en su calidad de **ARRENDADOR**, se lleva a cabo la siguiente acta con el fin de hacer entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá; previa las siguientes consideraciones.

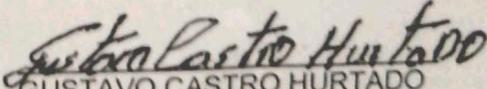
1. **GUSTAVO CASTRO HURTADO** identificado con cedula de ciudadanía N° 9.523.428 de Sogamoso, como **ARRENDATARIO** informa realizar la entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá; por no contar con los recursos suficientes para pagar el canon de arrendamiento.

Realizo el pago del mes de Enero de 2020 el día 17 de Febrero de 2020, sin el incremento acordado en la cláusula segunda del contrato. (**AVISO INCUMPLIMIENTO N° 2 PAGO RENTA ARRENDAMIENTO con fecha 10 de Febrero de 2020**).

2. El señor **GUSTAVO CASTRO HURTADO**, Se compromete a realizar el pago del canon de los siguientes meses y a entregar a paz y salvo el bien inmueble por concepto de servicios públicos, relación laboral y demás.
3. **FECHA DE ENTREGA:** El señor **GUSTAVO CASTRO HURTADO**, informa realizar la entrega definitiva del bien inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá; el día Martes 31 de Marzo de 2020.

En constancia firman;


HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
C. C. No 11.387.323 de Fusagasugá
Arrendador


GUSTAVO CASTRO HURTADO
C.C. No 9.523.428 de Sogamoso
Arrendatario

Sogamoso 06 de Marzo de 2020

Señor
GUSTAVO CASTRO HURTADO
C.C. N°9.523.428 de Sogamoso

REF: AVISO INCUMPLIMIENTO N° 3 PAGO RENTA ARRENDAMIENTO E INCREMENTO ACORDADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO.

En mi calidad de arrendador del inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 que en la actualidad Usted ocupa, según contrato de arrendamiento suscrito el día 01 del mes de mayo de 2019 en la ciudad de Sogamoso – Boyacá y de la legislación vigente, el abono de la renta pactada debe efectuarse mensualmente. Según acta firmada por usted el día 19 de febrero de 2020 donde se compromete a realizar el pago del canon de los siguientes meses y a entregar a paz y salvo el bien inmueble por concepto de servicios públicos, relación laboral y demás. Al día de hoy usted no ha cumplido:

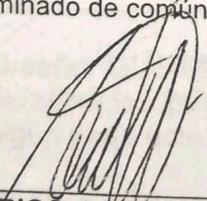
1. Con el pago de la mensualidad correspondiente al mes de Febrero de 2020.
2. Con el incremento acordado en la cláusula segunda del contrato que empezó a regir a partir del 01 de Enero de 2020.
3. A la fecha adeuda el incremento del mes de Enero y Febrero de 2020 por un valor mensual de \$120.000 Ciento Veinte Mil Pesos Mcte.
4. El inmueble debe ser entregado en las mismas condiciones en que le fue entregado; con todos los elementos permanentes como rejillas, tejado, lámparas, cables, etc.
5. No podrá realizar retiro de ningún elemento que haga parte del bien inmueble ubicado en la Calle 11 N° 19-05 de la Ciudad de Sogamoso, Boyacá.

De acuerdo a lo anterior solicito que abone la totalidad de la deuda por un valor de Dos Millones Doscientos Cuarenta Mil Pesos Mcte (\$2.240.000), mediante el medio de pago previsto en nuestro contrato de arrendamiento, de forma inmediata.

Como arrendatario se encuentra en mora al **NO** cumplir con la obligación pactada en el contrato de arrendamiento clausula **SEGUNDA**.

SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y RENTA: El presente contrato tendrá un valor de **DOS MILLONES DE PESOS MCTE** (\$ 2.000.000) el cual será pagadero al **ARRENDADOR** mes vencido dentro del primer (1) día hábil de cada mes, en la **CUENTA DE AHORROS DE BANCOLOMBIA N° 358-030067-74** a nombre de **HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA**. **PARAGRAFO:** En caso de mora en el pago del precio mensual del arrendamiento, la parte **ARRENDATARIA** pagara a la parte **ARRENDADORA** intereses de mora, al porcentaje máximo legal vigente en el momento de la mora, sobre el valor de los cánones mensuales vencidos o de cualquier suma que por otro concepto relacionado con este contrato resulten a deber al **ARRENDADOR** desde la fecha de su exigibilidad hasta el día de pago, el incremento del canon de arrendamiento se regirá a partir del 01 de enero de cada año determinado de común acuerdo en las partes sin ser inferior a un seis por ciento (6%).

Atentamente;



HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
C. C. No 11.387.323 de Fusagasugá
Arrendador

CASTRO

Atención al usuario: (01-7) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@4-72.com.co
Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg / Licencia de Transporte

Destinatario

Membre/Razón Social: SR GUSTAVO CASTRO HURTADO
Dirección: CL 11 18 129
Ciudad: SOGAMOSO BOYACA
Departamento: BOYACA
Código postal: 15221225
Fecha admisión: 06/03/2020 16:47:35

Remitente

Membre/Razón Social: HERNAN RODRIGO GAMBOA
Dirección: CL 15 8 82
Ciudad: SOGAMOSO BOYACA
Departamento: BOYACA
Código postal: 15221403
Envío: RA250882140CO

1028
480

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Licencia de Correo / Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg / Licencia de Transporte

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PV.SOGAMOSO
Orden de servicio:

Fecha Admisión: 06/03/2020 16:47:35
Fecha Aprox Entrega: 09/03/2020



RA250882140CO

Nombre/ Razón Social: HERNAN RODRIGO GAMBOA
Dirección: CL 15 8 82 NIT/C.C.T.I:11387323
Referencia: Teléfono:3112225381 Código Postal:152210403
Ciudad:SOGAMOSO_BOYACA Depto:BOYACA Código Operativo:1028470

Nombre/ Razón Social: SR GUSTAVO CASTRO HURTADO
Dirección: CL 11 18 129
Tel: Código Postal:152211225 Código Operativo:1028480
Ciudad:SOGAMOSO_BOYACA Depto:BOYACA

Valores Destinatario
Peso Físico(grams):250
Peso Volumétrico(grams):0
Peso Facturado(grams):250
Valor Declarado:\$1.000.000
Valor Flete:\$5.200
Costo de manejo:\$0
Valor Total:\$5.200

Dice Contener :
Observaciones del cliente :

Causal Devoluciones:	
RE Rehusado	C1 C2 Cerrado
NE No existe	N1 N2 No contactado
NS No reside	FA Fallecido
NR No reclamado	AC Apartado Clausurado
DE Desconocido	FM Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/> Dirección errada	

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: 06/03/2020

Distribuidor:

C.C. Gestión de entrega:

1er 06/03/2020 2do 06/03/2020

1028
470
PV.SOGAMOSO
CENTRO B



10284701028480RA250882140CO

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/Min. IC. Res. Mensajería Expresa 001657 de 9 septiembre del 2011. El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.com.co

Señor,
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO (Reparto)
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE: GUSTAVO CASTRO HURTADO
ACCIONADO: HERNÁN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA

GUSTAVO CASTRO HURTADO, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Sogamoso, identificado con la cedula de ciudadanía N°9.523.428 ante usted respetuosamente promuevo acción de tutela para conseguir la protección de mis derechos fundamentales al mínimo vital, a la dignidad humana y vivir dignamente, al trabajo y demás, consagrados en la Constitución Política de Colombia y la jurisprudencia, los que están siendo violados/desconocidos/amenazados por el señor HERNÁN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía N°11.387.323.

HECHOS

- 1). Tengo contrato de arrendamiento por escrito suscrito el día 01 de mayo de 2019, en el cual soy arrendatario del señor HERNÁN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA, con fecha de iniciación de 01 de mayo de 2019 con duración de un (01) año, es decir con fecha de terminación el 01 de mayo de 2020, el cual tiene como objeto el parqueadero y lavadero de vehículos y la vivienda del suscrito.
- 2). El inmueble tomado en arriendo es una casa lote ubicado en la calle 11 N°18-129, Barrio Centro en el Municipio de Sogamoso, en el cual he usufructuando en calidad de arrendatario desde hace más de doce años, ininterrumpidamente, pues previo al contrato referido en el numeral 1, yo venía usando el inmueble en arriendo con los anteriores propietarios de nombre GUILLERMO GARCIA, y posteriormente en arriendo con el señor HERNÁN RODRIGO GAMBOA por el termino de 4 años. En este inmueble ha funcionado mi establecimiento de comercio denominado PARQUEADERO LA GRAN VÍA SOGAMOSO, del cual juiciosamente constituí mi establecimiento legalmente ante la cámara de comercio y del que me permito aportar formulario del registro único y empresarial y consulta del RUES en la que pruebo que estoy constituido legalmente para realizar mi actividad comercial y este se encuentra activo.
- 3). En mi establecimiento estaba destinado al arriendo de parqueaderos de buses de servicio público, del cual me pagaban desde que inicio la cuarentena diariamente diez mil pesos (\$10.000) y tenía alquilado el puesto de parqueadero a 12 buses de la empresa CONCORDE y a 4 carros particulares. Sumado a ello lavaba vehículos de toda índole con un costo cada uno entre \$10.000 y \$20.000; es decir que mis ingresos mensuales superaban los \$3.000.000 de pesos libres. Y en la casa construida en el inmueble lo destine para mi vivienda.
- 4). El señor HERNÁN RODRIGO GAMBOA, de un tiempo atrás ha venido ejerciendo violencia psicológica en mi contra, abusando de su derecho como arrendador pues en varias oportunidades ha llegado al lavadero a presionarme por la entrega del inmueble a pesar de encontrarme al día con el pago del canon de arrendamiento, ha llegado en tono humillante al punto de decirme que me va a sellar mi negocio lo que mantuve en constante zozobra y miedo, pues mi negocio es lo único que tengo para sobrevivir y el señor GAMBOA lo sabe y como lo dije

abusa de su posición como propietario al llegar y exigirme el pago de arriendo con gritos, desprestigiando mi imagen con los vecinos del sector y todo porque no es su deseo que yo siga trabajando y en arriendo de esa casa lote, saltándose las vías legales e incurriendo en vías de hecho.

5). El día 06 de abril del año que avanza llego el señor GAMBOA al inmueble arrendado a eso de las 10:00 a.m. y como siempre llego en tono amenazante a exigirme que le desocupara de manera inmediata, ejerciendo fuerza psicológica en mi contra y logrando con presión después de tanto gritarme e insultarme que le entregara el inmueble y exigiendo a los dueños de los buses que los sacaran del parqueadero porque eso era de él, quienes se fueron sin pagarme unos días de parqueadero y por supuesto recibiendo perjuicios morales y económicos inmediatamente, pues me saca con presión, es decir me desaloja en contra de mi voluntad y me toca salir del inmueble con mis cosas, las que resultaron arrimadas en la casa de un vecino y sin tener para donde irme a vivir y sin que comer, pues como lo dije dependía de mi negocio para cubrir mis necesidades básicas.

6). La crisis de salud mundial pandemia COVID-19, es una situación de vulnerabilidad que nos afecta a todos pero poco le importo al señor GAMBOA mis necesidades y vulnero mis derechos a una vivienda, a percibir lo poco que me producía el parqueadero y lavadero, ya que como se encuentra paralizado el transporte ellos me pagaban los días en que los buses estaban guardados, y de eso hacia mis mercados y podía sobrevivir en esta crisis que nos agobia mundialmente, yo no tengo rentas ni pensiones, no tengo bienes de mi propiedad y al sacarme el señor HERNÁN RODRIGO del sitio en que permaneci por más de 12 años y en esta crisis de salud y económica que atravesamos me perjudico altamente, me ha tocado de casa en casa mendigar comida y posada con familiares, pues como lo dije yo vivía en el inmueble y los dueños de los buses me llevaban a diario lo del parqueo, lo que me permitía subsistir. Me encuentro totalmente desamparado, desempleado y con una serie de necesidades por el simple capricho de mi arrendador al sacarme en esta crisis a pesar de que el conoce que el gobierno mediante sus decretos de emergencia, nos ampara a los arrendatarios para que no suceda de lo que hoy soy víctima.

7). Señor Juez mi contrato de arrendamiento ni siquiera había vencido para el día 06 de abril, día en el que me desalojo arbitrariamente el arrendador, no hubo un desahucio con seis meses de antelación, ni un procedimiento legal en el que el pudiera despojarme de la tenencia del bien y más cuando me encontraba al día con mi arriendo. Me he dedicado por muchos años a esta actividad económica y no se hacer más, nadie me contrata debido a que tengo más de 50 años de edad, y menos en la crisis en la que ni siquiera puedo realizar un trabajo informal. Básicamente vivo de la caridad de las personas y familiares que han podido ayudarme y para mí es vital regresar al sitio del que fui desalojado para tener un techo digno y lograr percibir los pocos ingresos con los que hacia mis mercados y me sostenía en un mínimo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo esta acción en lo preceptuado por:

Constitución Política de Colombia.

Artículo 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Artículo 25. El trabajo es un derecho y una obligación social y goza, en todas sus modalidades, de la especial protección del Estado. Toda persona tiene derecho a un trabajo en condiciones dignas y justas.

Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Artículo 86. 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 quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.

Decreto Legislativo número 579 del 15 de abril del 2020

ARTÍCULO 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

Y demás artículos concordantes.

SENTENCIA T-581A/11 de la Corte Constitucional. Magistrado Ponente: MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO.

MÍNIMO VITAL

El concepto de mínimo vital, de acuerdo con la jurisprudencia, debe ser evaluado desde un punto de vista desde de la satisfacción de las necesidades mínimas del individuo, por lo cual es necesario realizar una evaluación de las circunstancias de cada caso concreto, haciendo una valoración que se encamine más hacia lo cualitativo que a lo cuantitativo, verificándose que quien alega su vulneración tenga las posibilidades de disfrutar de la satisfacción de necesidades como la alimentación, el vestuario, la salud, la educación, la vivienda y la recreación, como mecanismos para hacer realidad su derecho a la dignidad humana.

El derecho al mínimo vital ha sido desarrollado por la jurisprudencia constitucional como un aspecto de naturaleza fundamental relacionado con la dignidad humana y que es especialmente relevante cuando su titular es una persona de la tercera edad.

Sentencia T-716/17 DERECHO AL MÍNIMO VITAL-

Se deriva de los principios de Estado Social de Derecho, dignidad humana y solidaridad Uno de los derechos más característicos de un Estado Social de Derecho es el mínimo vital. Según la Corte Constitucional, este derecho se deriva de los principios de Estado Social de derecho, dignidad humana y solidaridad, en concordancia con los derechos fundamentales a la vida, a la integridad personal y a la igualdad. Este derecho adquiere relevancia en situaciones humanas límites, relativas a la extrema pobreza y la indigencia, cuando frente a las necesidades más elementales y humanas, el Estado y la sociedad no responden de manera congruente.

Decretos 2591 de 1991 y 306 de 1992 y demás normas concordantes.

PRUEBAS

- Copia Contrato de arrendamiento de fecha 01 de mayo de 2019.
- Copia Formulario de Registro Único y Empresarial
- Consulta en el RUES del establecimiento de comercio denominado PARQUEADERO LA GRAN VÍA SOGAMOSO
- Copia recibos de pago cánones de arrendamiento

COMPETENCIA

En razón a la naturaleza de los hechos y domicilio de las partes, es usted autoridad competente para decidir sobre esta Acción de Tutela.

NOTIFICACIONES

ACCIONANTE

El suscrito las recibirá al celular 3103687532. O en la Calle 11 N°18-93 de Sogamoso.

ACCIONADO

HERNÁN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA las recibirá en la calle 15 N°8-82 de la ciudad de Sogamoso, Celular: 3112225381, e-mail: rodrigambo@gmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,

Gustavo Hurtado Castro

GUSTAVO CASTRO HURTADO
C.c. N°9.523.428 de Sogamoso



Juzgado Primero Civil Municipal de Sogamoso

Sogamoso, trece (13) de mayo de dos mil veinte (2020)

Expediente : 2020 106
Actor : GUSTAVO CASTRO HURTADO
Demandado : HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA
ACCIÓN : TUTELA

Agotado como se encuentra el trámite de la acción de sub lite procede el Despacho a emitir decisión de fondo en primera instancia conforme a lo siguiente:

I. LA DEMANDA

El señor GUSTAVO CASTRO HURTADO, solicita la protección de sus derechos fundamentales al mínimo vital, la dignidad humana y al trabajo, aparentemente violentados por el señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA.

Narra el accionante, que ha tenido en arrendamiento un lote dedicado a parqueadero, lavadero de carros y donde también vive, bajo el nombre comercial de PARQUEADERO LA GRAN VIA SOGAMOSO, ubicado en la calle 11 No 18-129 barrio Centro del Municipio de Sogamoso de forma ininterrumpida desde hace más de 12 años, teniendo como arrendadores al anterior propietario GUILLERMO GARCIA y en los últimos 4 al accionado GAMBOA CASTAÑEDA.

Que la última prórroga se documentó en contrato por un año, iniciando el 1 de mayo de 2019 y con fecha de terminación el 1 de mayo de 2020; que con el producto del cobro de las tarifas de parqueadero y el lavado de automotores obtenía unos ingresos mensuales libres de aproximadamente \$3'000.000 con lo cual atendía sus necesidades, utilizando el predio también como habitación.

Precisa que de un tiempo atrás el señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA ha venido ejerciendo violencia psicológica en su contra, abusando de su derecho como arrendador, pues en varias ocasiones ha llegado al lavadero a presionarlo por la entrega del inmueble a pesar de que, según dice, se encuentra al día con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes. Que lo ha humillado al punto de decirle que va a sellar el negocio, lo cual comenta lo mantiene en constante zozobra y miedo, pues su negocio es su única fuente de ingresos.

Agrega que le pide el pago de los arrendamientos con gritos, desprestigiando su imagen ante los vecinos del sector, en la intención de que no siga trabajando, saltándose las vías legales e incurriendo en vías de hecho.

Expone que el 6 de abril del año que avanza, el señor GAMBOA llegó al inmueble arrendado a eso de las 10 de la mañana y como siempre llegó en tono amenazante a exigirle que le desocupara de manera inmediata, ejerciendo fuerza psicológica en su contra y **logrando con presión después de tanto gritarlo e insultarlo, que le entregara el inmueble;** exigiendo a los dueños de los buses que los sacaran del parqueadero, conducta que el accionante estima le ha generado perjuicios morales y economicos, pues lo saca con presión, lo desaloja en contra de su voluntad.

Que le tocó salir del inmueble con sus cosas, resultando arrojadas donde un vecino y sin tener para donde irse o que comer, pues dependía de dicho negocio.

Refiere luego a la crisis mundial por CORONAVIRUS para destacar que el demandado vulneró sus derechos a una vivienda y a recibir dineros producto de su comercio para atender sus necesidades; que se encuentra totalmente desamparado y desempleado a sus 50 años, por el simple capricho del arrendador de sacarlo en esta crisis, a pesar de que él conoce que el Gobierno mediante los decretos de emergencia, ampara a los arrendatarios para que no suceda hechos como los narrados de los cuales es hoy víctima.

Añade que el contrato de arrendamiento no había vencido para el 6 de abril de 2020, día en que lo desalojó arbitrariamente el arrendador; no hubo desahucio de 6 meses, ni un procedimiento legal con el cual pudiera despojarlo de la tenencia del bien, mucho más cuando se encontraba al día con el arrendamiento.

Expresa que *"para mi es vital regresar al sitio del que fui desalojado para tener un techo digno y lograr percibir los pocos ingresos con los que hacía mis mercados y me sostenía en un mínimo"*.

Para finalizar cita los artículos 1, 25, 51, 86 de la Constitución y el Decreto legislativo 579 de 15 de abril de 2019, así como las sentencias T-581 de 2011 y T-716 de 2017, alusivas al mínimo vital.

II. TRAMITE

La Tutela se radica en fecha 6 de mayo de 2020 y en esa misma fecha es admitida, ordenando la notificación del demandado HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA, concediéndole tanto a la entidad accionada como a las vinculadas el término de dos (02) días para que ejercieran su derecho a la defensa.

III. CONTESTACION DE LA TUTELA

El señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA, en escrito de fecha once (11) de mayo de 2020 se pronunció frente a los hechos y pretensiones de tutela indicando:

Que es propietario del inmueble ubicado en la Calle No. 11 #18_129 barrio centro de la ciudad de Sogamoso y que firmó un contrato de arrendamiento de predio comercial con

señor GUSTAVO CASTRO en calidad de arrendatario, teniendo fecha de iniciación primero (01) de mayo de 2019 al primero (01) de mayo de 2020, contrato cuyo objeto, según la cláusula tercera, es la utilización del predio como PARQUEADERO Y LAVADERO DE VEHICULOS, razón por la cual considera, que como arrendador no es responsable de las actividades que llegare a desarrollar el arrendatario diferentes a las estipuladas.

indica que en ningún momento el destino del contrato contempla el uso del inmueble como vivienda y que el predio no posee vivienda.

Pone en conocimiento del Despacho que el accionante ha incumplido en forma permanente dicho contrato, siendo falso que se encuentre al día con el pago de cánones de arrendamiento indicando que el arrendatario (ahora accionante) debe la mitad del mes de Febrero del año 2020 y se encuentra en mora en el pago de servicios públicos, obligaciones que son anteriores a la actual contingencia que enfrenta el país.

Que en virtud del constante desconocimiento de las obligaciones contractuales envió tres (3) oficios de notificación de incumplimiento, según se enumera a continuación: **Notificación de incumplimiento No. 1:** noviembre 13 de 2019, Incumplimiento de pago renta, entregado mediante correo certificado; **Notificación de incumplimiento No. 2:** Febrero 10 de 2020, incumplimiento pago renta y NO pago incremento establecido en el contrato, entregado personalmente y firmado por la esposa del accionante Señora. TEMILDA BELLO; y **Notificación de incumplimiento No. 3** de Marzo 6 de 2020. Incumplimiento renta y no pago incremento acordado en el contrato.

Narra que el incumplimiento no se limita exclusivamente a la sustracción en el pago de la renta pactada, sino también a la negativa del actor de acatar las normas sanitarias y ambientales, ya que ha hecho mal uso de un aljibe ubicado en el inmueble sin cumplir las recomendaciones de CORPOBOYACÁ, conforme a la visita acaecida por ese organismo el agosto de 2019 y que debido a la mala reacción del ahora accionante debió mediar la policía y cerrar el aljibe; orden que habría desconocido el señor CASTRO por más de 2 meses, exponiendo al propietario a sanciones.

insiste en que en ningún momento ha gritado, violentado u ofendido al actor; que este miente al afirmar que el accionado en calidad de propietario del inmueble arrendado exigió a los dueños de los buses que hacían uso del parqueadero que retiraran sus vehículos. Aduce que nunca ha tenido contacto con conductores o propietarios de dichos vehículos.

Narra que el día siete (07) de Octubre de 2019, es decir hace ya más de siete (7) meses, notificó en forma escrita al señor GUSTAVO HURTADO de la intención de NO RENOVACIÓN del contrato de arrendamiento, enviándole preaviso o notificación que fue remitida por correo certificado, según comprobante de envío de correo, y que en su

momento también le fue entregada personalmente siendo firmada por el accionante, tal como aparece en la parte inferior del documento.

Que la pandemia por Covid19 no tiene nada que ver con lo sucedido en este caso, pues se trata de una no renovación debido a la terminación del período del mismo y por causa de los reiterados incumplimientos al contrato; que no es verdad que el señor CASTRO no posea vivienda, exponiendo que tiene dos inmuebles junto a su esposa la señora TEMILDA BELLO, ubicados en la calle 46 # 12B29 Int 6 Casa 8 y en la nomenclatura Calle 11 No. 18-93. De igual forma es propietario de un automotor y es de profesión mecánico automotriz. Afirma que la intención del señor Castro es aprovechar el momento de coyuntura por la pandemia, para sacar provecho personal.

Sostiene que en ningún momento hubo desalojo, pues tal como consta en el **acta de entrega del bien inmueble de fecha trece (13) de abril de 2020**, la entrega del predio se hizo por voluntad y decisión del Señor Gustavo Castro. Informa que incluso el señor GUSTAVO CASTRO había manifestado su decisión de hacer entrega del inmueble el día 31 de marzo del presente año, también de forma voluntaria, tal como consta en el documento firmado el día diecinueve (19) febrero de 2020, pero debido a la medida de cuarentena por la actual crisis sanitaria, no se pudo hacer en dicha fecha.

Señala que el Señor GUSTAVO CASTRO tuvo el deseo de hacer la entrega voluntaria del inmueble apenas pasara la cuarentena inicial bajo el argumento de no estar recibiendo ingresos del parqueadero y la obligación de cancelar los servicios públicos hasta el día de la entrega. Que en ese sentido, el día ocho (08) de abril de 2020, el Señor GUSTAVO CASTRO le llamó a su número celular con el fin de desarrollar la entrega voluntaria del inmueble, pero por cuestiones de la cuarentena obligatoria y por Semana Santa, se acordó conjuntamente desarrollar la entrega el día trece (13) de Abril como efectivamente ocurrió.

Informa que previo a la entrega del bien dado en arrendamiento, el día diez (10) de marzo de 2020 se acercó al Centro de Convivencia Ciudadana ubicado en la Carrera 32 No 7 – 190 Barrio La Isla de Sogamoso, para llegar a un acuerdo conciliación de pago de los cánones de arrendamiento adeudados y para verificar la entrega del inmueble por periodo cumplido, para lo cual el Centro de Convivencia expidió boleta de citación para el día 17 de Junio de 2020 a las 3:00 p.m; citación que fue notificada en forma escrita y se encuentra en estado vigente.

Que en la fecha de entrega se hizo retiro de elementos del predio como tejas e instalaciones eléctricas que causaron deterioro al predio.

Finalmente, que el ordenamiento, en particular los artículos 1602 y 1625 del CC y Ley 820 de 2003, establecen la posibilidad de dar terminación al contrato de arrendamiento

por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, como las concernientes al pago del canon, servicios públicos y cuotas de administración, entre otras.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Asunto a resolver

Corresponde establecer en este caso, si el señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTANEDA vulneró los derechos constitucionales fundamentales del señor GUSTAVO CASTRO HURTADO al mínimo vital, la dignidad humana y al trabajo con ocasión de los presuntos hechos de intimidación sucedidos el 6 de abril de 2020 con los cuales se habría obtenido el desalojo del accionante de la tenencia del inmueble localizado en la calle 11 No 18-129 de Sogamoso (*calle 11 No. 19-05 como se detalla en algunos documentos aportados tanto por la parte actora como por la demandada*), destinado a la explotación comercial del establecimiento denominado "PARQUEADERO LA GRAN VIA SOGAMOSO"

4.2. Naturaleza de la acción de tutela

De acuerdo con el artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela es un mecanismo subsidiario, preferente y sumario, que tiene por finalidad la protección inmediata y actual de los derechos fundamentales de las personas, cuando resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas, o de los particulares, en los casos expresamente consagrados en la ley.

La misma norma en cita dispone que la ley debe establecer los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio Público y cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión.

La procedencia de la acción de tutela contra particulares está supeditada a: i) que el particular esté encargado de la prestación de un servicio público; ii) que el particular afecte gravemente el interés colectivo y, iii) que el solicitante se encuentre en estado de subordinación o indefensión frente al particular. En el mismo sentido, el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991, numeral 4º establece lo siguiente: "*Procedencia. La acción de tutela procederá contra acciones u omisiones de particulares en los siguientes casos (...) 4º Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controle efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización*" Sentencia T-707/08, M.P. Dr. MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA.

Según el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, esta acción es improcedente cuando existan otros recursos o medios de defensa judicial, que en términos de la reiterada Jurisprudencia Constitucional deben ser idóneos, salvo que aquellos se utilicen como

mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable; resulta improcedente cuando se trate de actos de carácter general, impersonal y abstracto, e igualmente, cuando la violación del derecho ocasionó un daño consumado. La protección consiste en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo.

4.3. Los derechos fundamentales incoados.

En este apartado se traerá a colación por el Juzgado de manera breve el alcance de los derechos fundamentales invocados en la demanda de tutela.

4.3.1. Mínimo vital y dignidad humana

Sobre la interrelación de estos dos derechos fundamentales, ha dicho la Corte Constitucional en sentencia T-678 de 2017 lo siguiente:

*"El derecho al **mínimo vital** ha sido definido por esta Corte como "la porción de los ingresos del trabajador o pensionado que están destinados a la financiación de sus necesidades básicas, como son la alimentación, la vivienda, el vestido, el acceso a los servicios públicos domiciliarios, la recreación, la atención en salud, prerrogativas cuya titularidad es indispensable para hacer efectivo el derecho a la **dignidad humana**, valor fundante del ordenamiento jurídico constitucional"*

En ese sentido, el mínimo vital constituye un presupuesto básico para el efectivo goce y ejercicio de la totalidad de los derechos fundamentales, en tanto salvaguarda de las condiciones básicas de subsistencia del individuo. El reconocimiento del derecho al mínimo vital encuentra su fundamento en el concepto de dignidad humana, pues es claro que la carencia de las condiciones materiales mínimas necesarias para garantizar la subsistencia del individuo, comporta la negación de la dignidad que le es inherente. Igualmente, este derecho se proyecta en otros derechos fundamentales como la vida (Art. 11 C.P.), la salud (Art. 49 C.P.), el trabajo (Art. 25 C.P.) y la seguridad social (Art. 48 C.P.). De esta forma, la protección al mínimo vital se configura una de las garantías de mayor relevancia en el Estado Social de Derecho.

De acuerdo con lo anterior, la salvaguarda del derecho al mínimo vital se materializa en la satisfacción de las necesidades básicas del individuo, para el desarrollo de su proyecto de vida. Es en ese sentido que la Corte Constitucional ha señalado que "derecho al mínimo vital adopta una visión de la justicia constitucional en la que el individuo tiene derecho a **percibir un mínimo básico e indispensable para desarrollar su proyecto de vida (...)**". (Se destaca)

Así las cosas, con el fin de precisar el alcance del derecho fundamental al mínimo vital, esta Corte ha reconocido que *"las necesidades básicas que requiere suplir cualquier persona, y que se constituyen en su mínimo vital, no pueden verse restringidas a la simple subsistencia biológica del ser humano, pues es lógico pretender la satisfacción, de las aspiraciones, necesidades y obligaciones propias del demandante y su grupo familiar."* En ese sentido, la protección que se deriva de la garantía del mínimo vital no comporta un carácter cuantitativo sino cualitativo, de manera tal que la satisfacción de dicho derecho no se establece únicamente con base en un determinado ingreso monetario en cabeza del individuo, pues dicho mínimo *"debe tener la virtualidad de producir efectos reales en las condiciones de la persona, de tal manera que no solo le garantice vivir dignamente sino también desarrollarse como individuo en una sociedad."*
- se destaca-

4.3.2. Derecho al trabajo

En la sentencia T-611 de 2001, sobre el derecho al trabajo se indicó por parte de la Corte Constitucional:

El derecho al trabajo tiene una doble dimensión: individual y colectiva, reconocida en el artículo 25, 26 y 334 de la Constitución. El aspecto individual se refiere a la facultad que tiene toda persona de elegir y ejercer profesión u oficio en condiciones dignas y justas. En la dimensión

colectiva implica un mandato a los poderes públicos para que lleven a cabo una política de pleno empleo porque de lo contrario el ejercicio del derecho al trabajo se convierte en una simple expectativa.

En repetidas ocasiones la Corte ha sostenido que el derecho al trabajo es un derecho fundamental consagrado como principio rector del Estado social de derecho y como objetivo primordial de la organización política. **Al ser fundamental el derecho al trabajo debe ser reconocido como un atributo inalienable de la personalidad jurídica; un derecho inherente al ser humano que lo dignifica en la medida en que a través de él la persona y la sociedad en la que ella se desenvuelve logran su perfeccionamiento. Sin el ejercicio de ese derecho el individuo no podría existir dignamente, pues es con el trabajo que se proporciona los medios indispensables para su congrua subsistencia**³¹ y además desarrolla su potencial creativo y de servicio a la comunidad. El derecho al trabajo es la actividad que lo pone en contacto productivo con su entorno...- se destaca-

4.4. Caso concreto

En el presente asunto se encuentra demostradas las siguientes situaciones de importancia para la resolución de la controversia constitucional:

- a) Que entre el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO y el señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA existe una relación contractual de naturaleza comercial, particularmente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de la calle 11 No 18-129 de Sogamoso (calle 11 No. 19-05 según el certificado de cámara de comercio aportado por el demandante), que el arrendatario destina a la actividad de "PARQUEADERO Y LAVADERO DE VEHICULOS" como se desprende de la cláusula tercera de dicho documento. Este contrato tiene una duración de un año entre el 1 de mayo de 2019 y el 1 de mayo de 2020, y en el mismo se pactó que en el evento de existir intención de prórroga la parte interesada debía remitir un preaviso con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del contrato.
- b) Que conforme cláusula segunda del contrato, el canon de arrendamiento mensual tendría un valor de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) pagaderos a mes vencido; el primer día del mes.
- c) Que pese a que el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO indica que fue desalojado del inmueble el día seis (06) de abril de 2020, conforme Acta de entrega aportada al plenario y firmada tanto por el accionante como por el accionado se advierte que la entrega del bien ocurrió el día trece (13) de abril de 2020.
- d) Que previo a fecha señalada anteriormente, el día diecinueve (19) de febrero de 2020 las partes habían pactado que el día treinta y uno (31) de marzo de 2020 el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO haría entrega del inmueble ante la imposibilidad de pagar el canon convenido.
- e) Que el día siete (07) de octubre de 2019 el Señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA en uso de la cláusula cuarta del contrato celebrado informó al accionante Señor GUSTAVO CASTRO HURTADO su intención de no renovar el contrato, argumentando el presunto incumplimiento de normas sanitarias y la posibilidad de realizar en el inmueble un proyecto de construcción.

- f) Que pese a indicar el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO que fue desalojado del bien arrendado sin haber terminado el contrato de arrendamiento, como consta en documento de fecha treinta diecinueve (19) de febrero de 2020 este se comprometió a entregar el mismo el día treinta y uno (31) de marzo de 2020, fecha anterior al presunto desalojo.
- g) Que para la entrega no medio intervención u orden de autoridad alguna.

Pues bien, la contienda entre las partes descansa medularmente en la existencia de un **acto arbitrario de desalojo**, pues mientras el promotor afirma que fue injustamente despojado del inmueble, el accionado considera haberse verificado una **entrega previamente acordada entre ellos**, sin que haya mediado violencia o intimidación para hacerse al predio.

Bajo estos derroteros y con vista en los medios de prueba aportados al proceso, el Juzgado considera que la acción de amparo no está llamada a prosperar por las siguientes razones:

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE AMPARO.

Lo primero será destacar que la acción de tutela resulta improcedente al no cumplirse con su atributo meramente subsidiario o residual, de cara a la eficacia de las vías ordinarias existentes en favor del hoy demandante.

En efecto, aun desde la exclusiva perspectiva del actor sobre la manera como se han sucedido los hechos, la acción no se ofrece viable, pues el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO, cuenia con las medidas de amparo policivo establecidas en la Ley 1801 de 2016 para poder proteger la tenencia del predio, por modo que la utilización del instrumento constitucional comporta la aspiración de sustituir a las autoridades y a los procedimientos de policía.

Es así, pues los actos de grosería, humillación, agresión verbal o psicológica y desde luego, los de embarazo a la explotación económica con el presunto desalojo forzado, si es que así sucedió, debieron ser puestos en conocimiento de la autoridad de policía a través del llamado inmediato o de la interposición de la querrela del caso, para la materialización de los medios de policía de que trata el artículo 149 de la Ley 1801 de 2016.

Puntualmente se destaca la existencia de contravenciones que afectan la vida o integridad de las personas (artículo 27¹), si es que se temió en algún momento por su

¹ Artículo 27. Comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad. Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la vida e integridad de las personas, y, por lo tanto, son contrarios a la convivencia:

1. Reñir, incitar o incurrir en confrontaciones violentas que puedan derivar en agresiones físicas.

seguridad personal, y principalmente las **contravenciones que describen actos contrarios** a la posesión o a la **tenencia sobre bienes inmuebles** (artículo 77²), en cuyo loro bien pudo ser amparado el señor GUSTAVO CASTRO HURTIADO ante la presunta pretensión del propietario HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA de impedir el ingreso al predio, o la de limitar y evitar su uso o explotación a través de actos violentos o de intimidación como los descritos en la demanda, con los cuales se informa, aquel supuestamente se hizo a la cosa por vias de hecho.

En ese contexto, es necesario destacar que de acuerdo con lo normado en el parágrafo del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, ante la perturbación de la tenencia con ocupación o despojo ilegai, como también por la obstrucción de ingreso, uso o disfrute, procede como medida correctiva la **"Restitución y protección de bienes inmuebles"** que es lo que se pide con la acción de tutela.

Los artículos 79 y 80 de la ley en cita, establecen que la perturbación de la tenencia se conjura mediante la instauración de querrela ante el inspector de policía; cuya caducidad es de 4 meses, correspondiendo adelantar al Inspector el procedimiento único de policía regulado en el artículo 223 y ss (abreviado). Se establece adicionalmente que la ejecución de la orden de desalojo contra el perturbador debe surtirse en diligencia dentro de las 24 horas siguientes.

Igualmente es oportuno comentar, que existe una actuación preventiva, consagrada en el artículo 81 de la misma codificación, que establece una acción inmediata ante los actos perturbatorios. Dice la norma:

Cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda o inicie la perturbación de bienes inmuebles sean estos de uso público o **privado** ocupándolos por vias de hecho, la Policía Nacional lo impedirá o expulsará a los responsables de ella, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocupación..."

Asi las cosas, teniendo presente que el trámite acabado de citar no fue agotado, y que tampoco se ha hecho uso, según se infiere del silencio del promotor, de ninguna querrela policiva; aun cuando tal vía de protección se encuentra vigente, se apreciaría que se recurre a la acción constitucional como primer instrumento de protección cuando, la via ordinaria policiva, es innegablemente tanto el instrumento natural de amparo como la opción más adecuada.

(...)

4. Amenazar con causar un daño físico a personas por cualquier medio.....

2 Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

i. Feruarbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegaimente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos

5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

Esto último, porque de acuerdo con lo establecido en los artículos 223 y siguientes del Código de Policía, a la querrela se siguen un trámite muy breve y sumario; idóneo para la protección del derecho en ciernes, dado que una vez radicada la denuncia, se procede a la citación del presunto infractor a los cinco (5) días siguientes, con el objetivo de realizar audiencia pública, en caso de que no hubiera sido posible iniciarla de forma inmediata. Se prevé que la audiencia pública tenga desarrollo en el lugar de los hechos o en el despacho del inspector, con la posibilidad de que cada parte haga uso de la palabra para presentar argumentos y pruebas hasta por espacio de 20 minutos; se agota una fase conciliatoria, se practican las pruebas en caso de fracasar la etapa de autocomposición, por un periodo de hasta 5 días adicionales y se toma la determinación correspondiente por parte del Inspector de Policía al día siguiente; la cual se notifica en estrados.

La decisión es además pasible de los recursos de reposición y apelación. El primero se resuelve inmediatamente y la segunda es remitida al superior, para que provea en un lapso de 8 días, previo agotamiento de un término de 2 días para la remisión del expediente y 2 días de sustentación.

Como se aprecia, la vía policiva es de forma categorica, no solo el recurso natural para zanjar diferencias como las narradas por el promotor, sino el medio más idóneo por virtud de su rapidez y especialidad; tanto que incluso pueden adoptarse determinaciones de amparo a la tenencia en periodos de 48 horas según lo prevenido en el artículo 81 ya citado y, aun cuando se opte por el procedimiento verbal dispuesto en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016, la duración de este trámite en primera instancia oscilaría entre los 5 y los 11 días; si es que en este último caso, el Inspector encuentra la necesidad de practicar pruebas y no es posible evacuarlas en la misma audiencia pública.

Es patente entonces que **el accionante omite acudir a la autoridad de policia, en el preciso momento en que según indica (seis (06) de abril de 2020) es intimidado para la entrega del bien arrendado (o en la fecha 13 de abril, si ocurrió allí), con el obvio propósito de que se interviniera en la disputa y si es del caso, se le protegiera tanto en su integridad personal como en la tenencia legitima del predio a que accede en virtud de un contrato de arrendamiento.**

En lugar de ello, opta por guardar silencio y deja pasar la oportunidad de provocar un llamado inmediato a la Policía y con ello hacerse a la "actuación preventiva" del artículo 81 de la Ley 1801/2016 que le aseguraba una resolución a dicho conflicto en un periodo de 48 horas; pero además de ello, con frontal desconocimiento de la vía policiva, pretende acudir a la acción de amparo sin agotar tampoco el trámite de querrela, que como viene de verse, tiene tanta o mejor idoneidad que el trámite tutelar, gracias a su inocultable celeridad e inmediatez; relativa tanto a la práctica de las pruebas, como a la adopción y ejecución de sus determinaciones.

En punto de lo anterior se destaca que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, el Juez de tutela no es el primer llamado a proteger los derechos constitucionales fundamentales, de modo que su intervención solo es obligada en caso de que la vía procesal o el mecanismo disponible de protección no resulte adecuado o idóneo; resultando improcedente su utilización si se han dejado de usar los mecanismos naturales o si simplemente desean sustituirse para vaciar la competencia de las autoridades encargadas de ello. Así se pronunció en la sentencia T-367 de 2015:

Esta Corporación ha reiterado que **no siempre el juez de tutela es el primer llamado a proteger los derechos constitucionales, toda vez que su competencia es subsidiaria y residual**; es decir, procede siempre que no exista otro medio de defensa judicial de comprobada eficacia, para que cese inmediatamente la vulneración. Sobre el particular, esta Corte ha precisado:

Frente a la necesidad de preservar el principio de subsidiariedad de la acción de tutela,^[61] se ha sostenido que aquella es improcedente si quien ha tenido a su disposición las vías judiciales ordinarias de defensa, no las utiliza ni oportuna ni adecuadamente, acudiendo en su lugar a la acción constitucional. Ello por cuanto que, a la luz de la jurisprudencia pertinente, los recursos judiciales ordinarios son verdaderas herramientas de protección de los derechos fundamentales, por lo que deben usarse oportunamente para garantizar su vigencia, so pena de convertir en improcedente el mecanismo subsidiario que ofrece el artículo 86 superior.^[62]

Entendida de otra manera, la acción de tutela se convertiría en un escenario de debate y decisión de litigios, y no de protección de los derechos fundamentales. Al respecto, la Corte ha indicado:

Según esta exigencia, entonces, si existen otros medios de defensa judicial, se debe recurrir a ellos pues de lo contrario la acción de tutela dejaría de ser un mecanismo de defensa de los derechos fundamentales y se convertiría en un recurso expedito para vaciar la competencia ordinaria de los jueces y tribunales. De igual manera, de perderse de vista el carácter subsidiario de la tutela, el juez constitucional, en este ámbito, no circunscribiría su obrar a la protección de los derechos fundamentales sino que se convertiría en una instancia de decisión de conflictos legales. Nótese cómo de desconocerse el carácter subsidiario de la acción de tutela se distorsionaría la indole que le asignó el constituyente y se deslegitimaría la función del juez de amparo.^[63]

Así las cosas, se puede indicar que, en términos generales, de acuerdo con el principio de subsidiariedad de la acción de tutela, esta resulta improcedente **cuando es utilizada como mecanismo alternativo de los medios judiciales ordinarios de defensa previstos por la ley.** Sin embargo, en los casos en que existan medios judiciales de protección ordinarios al alcance del actor, la acción de tutela será procedente si el juez constitucional logra determinar que: **(i) los mecanismos y recursos ordinarios de defensa no son suficientemente idóneos y eficaces para garantizar la protección de los derechos presuntamente vulnerados o amenazados; (ii) se requiere el amparo constitucional como mecanismo transitorio, pues, de lo contrario, el actor se vería frente a la ocurrencia inminente de un perjuicio irremediable frente a sus derechos fundamentales; y, (iii) el titular de los derechos fundamentales amenazados o vulnerados es sujeto de especial protección constitucional.** “- se destaca-

Este sería el caso, pues habría quedado demostrado que el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO, no acudió a eficaces vías ordinarias que tenía a su disposición en el preciso instante de lo que describió fue un despojo, pero tampoco desde el día 6 (o 13) de abril y hasta la fecha de presentación de esta acción constitucional el seis (06) de mayo de 2020 (un mes después), acreditó haber radicado ante la inspección de policía correspondiente la querrela por perturbación a la tenencia; dependencia a la cual dicho sea de paso, podía acudir pues las autoridades de Policía del Municipio de Sogamoso aun en el marco de la emergencia por SARS Cov2 (Covid 19), al parecer no habrían

cesado en sus funciones, al menos en la tramitación de la primera instancia policiva³ (restringida eso sí a los medios electrónicos), y sin dejar de advertir que desde la emisión del Decreto legislativo 593 de 24 de abril de 2020 proferido por el Gobierno Nacional, una de las excepciones a las medidas de aislamiento preventivo obligatorio lo constituyó el funcionamiento de las inspecciones de policía y de sus usuarios conforme al numeral 39 del artículo 3.

De esta manera entonces, no habría ninguna excusa para justificar acudir a la tutela en lugar de las acciones de policía, cuando conjuntamente, tampoco se trata de agotar el mecanismo natural, para sustentar como a pesar de haber sido presentado no es eficaz para la protección de sus derechos.

Se adicionará que, aunque el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO se queja de una grave situación económica, nutrida por la falta de empleo y la ausencia de recursos para dispensarse los elementos básicos de subsistencia, que entiende el juzgado tiene como propósito sustentar la existencia de un perjuicio irremediable, **no aportó al proceso ninguna prueba al menos sumaria e indicativa de tal situación**, lo cual es relevante pues la Corte Constitucional ha destacado que cuando se acude a la acción de amparo en lugar de las vías ordinarias, debe acreditarse o la ineficacia de éstas o la existencia de un perjuicio irremediable que haga urgente la intervención del Juez constitucional; en éste último caso sin que sea suficiente el solo dicho del promotor, requiriéndose la demostración de ello (T-367 de 2015):

La jurisprudencia constitucional, al respecto, ha indicado que el perjuicio ha de ser *inminente*, esto es, que amenaza o está por suceder prontamente; las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable han de ser *urgentes*; no basta cualquier perjuicio, se requiere que este sea *grave*, lo que equivale a una gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona; la urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea *impostergable*, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad.

(...)

De igual forma, la Corte Constitucional ha aclarado que, pese a la informalidad del amparo constitucional, el actor debe exteriorizar y sustentar los factores a partir de los cuales pretenda derivar el perjuicio irremediable, ya que la simple afirmación de su acaecimiento hipotético es insuficiente para justificar la procedencia la acción de tutela. Así se pronunció esta Corporación, sobre el punto:

En concurrencia con los elementos configurativos que llevan a determinar que se está en presencia de un perjuicio irremediable, este Tribunal ha sostenido que, para que proceda la tutela como mecanismo de defensa transitorio, se requiere también verificar que dicho perjuicio se encuentre probado en el proceso. Sobre este particular, ha expresado la Corte que el juez constitucional no está habilitado para conceder el amparo transitorio, que por expresa disposición constitucional se condiciona a la existencia de un perjuicio irremediable, si el

³ Resolución 603 de 24 de marzo de 2020. "ARTÍCULO PRIMERO: SUSPENDER TERMINOS, en todas las actuaciones procesales disciplinarias, segundas instancias disciplinarias y policivas, inclusive, y procesos verbales abreviados e impedimentos y recusaciones a cargo de la Oficina de control Disciplinario Interno, Secretaría de Gobierno y Oficina Asesor Jurídica del Municipio de Sogamoso, respectivamente, a partir del 24 de marzo de dos mil veinte (2020) y hasta el trece (13) de abril de dos mil veinte (2020), con el ánimo de garantizar el debido proceso, el principio de legalidad y el derecho de defensa que consagra la Ley 734 de 2002 Código Disciplinario Único y demás normas concordantes" Suspensión que habría sido prorrogada por la Resolución 633 del 14 de abril hasta el 27 de abril de 2020. https://sogamosoboyaca.micolombiadigital.gov.co/sites/sogamosoboyaca/content/files/000509/25446_resolucion-603-del-24-de-marzo-de-2020.pdf

perjuicio alegado no aparece acreditado en el expediente, toda vez que el juez de tutela no está en capacidad de estructurar, concebir, imaginar o proyectar, por sí mismo, el contexto fáctico en el que ha tenido ocurrencia el presunto daño irreparable

La posición que al respecto ha adoptado esta Corporación, reiterada en distintos fallos, no deja duda de que la prueba o acreditación del perjuicio irreparable es requisito fundamental para conceder el amparo. Por ello, ha señalado la Corte que quien promueva la tutela como mecanismo transitorio, no le basta con afirmar que su derecho se encuentra sometido a un perjuicio irreparable. Es necesario, además, que el afectado "explique en qué consiste dicho perjuicio, señale las condiciones que lo enfrentan al mismo y aporte mínimos elementos de juicio que le permitan al juez de tutela verificar la existencia del elemento en cuestión" -se destaca-

De esta manera, queda claro que en sub iudice, no se cumple con la condición de subsidiariedad del mecanismo constitucional, por la eficacia e idoneidad de las vías ordinarias disponibles a favor del señor GUSTAVO CASTRO HURTADO, junto a la ausencia de acreditación de la existencia de un perjuicio irreparable, situación que lleva a declarar la improcedencia de la acción de tutela.

AUSENCIA DE ACREDITACIÓN DE LOS HECHOS ADUCIDOS

Si aún no bastaran las anteriores razones y se optara por pensar que el procedimiento policivo es meramente facultativo, siendo la acción ordinaria ante los jueces el mecanismo llamado a solventar la contienda, de la cual se encontraría desprovisto el accionante por las medidas de suspensión de términos que ha adoptado el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo No. PCSJA20-11517 de 2020⁴, Acuerdo No. PCSJA20-11521 de 2020⁵, Acuerdo No. PCSJA20-11526 de 2020⁶, Acuerdo No. PCSJA20-11532 de 2020⁷, Acuerdo No. PCSJA20-11546 de 2020⁸ y Acuerdo No. PCSJA20-11549 DE 2020⁹, el resultado no variaría.

En ese caso, y desde luego, echando mano de un criterio de flexibilización respecto de la obligación del accionante de acreditar el perjuicio irreparable que enarbola, para permitir el estudio, si bien la acción de amparo no decaería por improcedencia, si lo haría por la total ausencia de acreditación del dicho del accionante en punto de la determinación arbitraria del demandado de desalojarlo del inmueble arrendado por la fuerza.

Así es, pues en una sede ordinaria en la que se debata el incumplimiento de un contrato de arrendamiento o un proceso declarativo para declarar la existencia de un vicio de consentimiento respecto a la determinación de entregar el inmueble, que serían los medios naturales que entraría a reemplazar la acción de tutela, también tendría el accionante que demostrar prolijamente que el señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA lo despojo por la fuerza del predio ubicado en la calle 11 No 18-129 (o

⁴ Por el cual se suspenden términos desde el 16 al 20 de marzo de 2020

⁵ Prorroga la suspensión de términos del 21 de marzo al 3 de abril de 2020

⁶ Prorroga la suspensión de términos del 4 al 12 de abril de 2020

⁷ Prorroga la suspensión de términos del 13 al 26 de abril de 2020

⁸ Prorroga la suspensión de términos del 27 de abril al 10 de mayo de 2020

⁹ Prorroga la suspensión de términos del 11 al 24 de mayo de 2020

calle 11 No. 19-05); que avasalló su consentimiento y que en consecuencia o no hubo aquiescencia o estuvo viciada por una fuerza moral o física insuperable; situaciones que no han sido demostradas.

En ese sentido, el desalojo arbitrario que se denuncia no fue acreditado, pues el promotor no apoyó su narración en ningún medio de prueba siquiera sumario (aportó al proceso copia del contrato de arrendamiento, certificado de cámara de comercio y algunos recibos de pago de cánones), y es patente que tampoco pidió la práctica de ninguno adicional, como bien pudo ser la declaración de terceros.

Al contrario, el accionado Señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA aportó actas de fechas diecinueve (19) de febrero de 2020 y trece (13) de abril de 2020 en las cuales el hoy accionante se compromete; se presume voluntariamente, a entregar el inmueble y materializa dicha entrega, e incluso argumenta cuestiones de carácter económico para dar por terminado el contrato de arrendamiento en forma anticipada, desprendiéndose de ambos documentos suscritos por aquel, que meses antes al presunto desalojo, éste mismo contratista acordó como fecha de devolución del bien arrendado el día treinta y uno (31) de marzo de 2020.

Ello desde luego sin abordar las importantes implicaciones que el preaviso de no renovación de fecha 7 de octubre de 2019, tiene para la pervivencia del contrato conforme a la cláusula cuarta de dicho negocio y aun en el contexto de las prerrogativas del artículo 518 del C.CO, pues a su abrigó la relación negociar se tendría por extinta en todo caso para el pasado 1 de mayo de 2020, como en la carta recibida por el hoy demandante, se anuncia.

De esta forma entonces, bien porque se pueda oponer al accionante GUSTAVO CASTRO HURTADO no observar el carácter residual y subsidiario de la acción tutelar, o porque desde otra perspectiva, con amplia flexibilización de la prueba del perjuicio irremediable se estimara que la vía a reemplazar es la ordinaria jurisdiccional, la total ausencia de demostración acerca del desposeimiento forzado por parte del señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA o de los vicios de su voluntad, terminarían por desestimar la aspiración del promotor para que por intermedio de la justicia constitucional sea restituido en tenencia del predio, razones más que suficientes para negar el amparo solicitado.

Por último, en lo que cabe a la actual contingencia que afecta al país en razón del SARS Cov2 (Covid 19), el Gobierno Nacional mediante el Decreto 579 del quince (15) de abril de 2020 "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica" en su artículo 1º dispuso:

"suspensión de acciones de desalojo. durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier

acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la ley 820 de 2003." (negrilla del Despacho).

De donde se desprende que, pese a dolerse el actor de la suspensión de acciones de desalojo en los contratos de arrendamiento de índole comercial, como se indica en la citada disposición, el caso sub examine no es correspondiente con el supuesto de hecho allí aludido, puesto que la entrega del inmueble no se verificó en virtud de una orden tal, sino como viene de verse, de forma voluntaria y además planeada, con una antelación que permite desligarla de la situación de emergencia por la que atraviesa la Nación en la actualidad, como lo prueba el acta de 19 de febrero de 2020, que anuncia la terminación del contrato y la lógica entrega del predio para el 31 de marzo del cursante.

De otra parte, tal como señala el actor el Decreto 579 del quince (15) de abril de 2020 estableció en su artículo 4°:

Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. **Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.**"(negrilla del Despacho).

Empero, como se deduce de su parte final, tal norma no es aplicable ante la existencia de convenios entre las partes, circunstancia que se configura en el presente asunto al presentarse un acuerdo de fecha 19 de febrero de 2020, anterior a la declarativa de emergencia, y materializado con la entrega del bien en arriendo el día trece (13) de abril de 2020. Entrega que como se desprende del numeral 1° del acta elevada por las partes, obedeció a la intención voluntaria y unilateral del actor.

Finalmente, pese a que en el hecho 7° de la demanda de tutela el actor insiste en que, para el día del presunto desalojo, es decir el seis (06) de abril del presente año, el contrato no se había finalizado y su terminación ocurriría el día primero (01) de mayo de 2020, al haberse pactado de forma posterior en virtud del acta acaba de referir, que su terminación tendría lugar en una fecha antelada (31 de marzo), se tendría entonces que para el momento de presentación de la actual acción constitucional la relación contractual entre las partes yacía inexistente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Sogamoso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

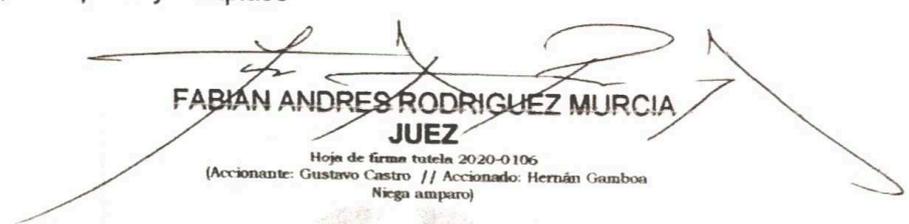
FALLA

1. **Negar** el amparo constitucional deprecado por el señor GUSTAVO CASTRO HURTADO contra el señor HERNAN RODRIGO GAMBOA CASTAÑEDA, tanto

por improcedencia del mecanismo tutelar, como por la ausencia de demostración de los hechos de desalojo denunciados, y constitutivos de agresión a los derechos constitucionales invocados, conforme a la motivación expuesta.

2. **Notificar** a las partes la presente decisión por el medio más eficaz, tal como lo establece el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.
3. En el evento de no ser objeto de impugnación esta decisión, Remítase ante la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, dejándose las correspondientes constancias.

Cópiese, notifíquese y cúmplase


FABIAN ANDRES RODRIGUEZ MURCIA
JUEZ

Hoja de firma tutela 2020-0106
(Accionante: Gustavo Castro // Accionado: Hernán Gamboa
Niega amparo)

