RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

SENTENCIA DE TUTELA DE PRIMERA INSTANCIA No. 43
Santiago de Cali, 2 de marzo de 2023

REFERENCIA:	**ACCIÓN DE TUTELA**
ACCIONANTE:	**LUIS FELIPE LLANOS y ALVARO JOSE MONTOYA CHAPARRO**
ACCIONADO:	**GERENCIA INMOBILIARIA CALI S.A.S**
	CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
VINCULADOS:	**ANDRES FELIPE VALENCIA SANCHEZ**
RADICACIÓN:	**009-2023-00037-00**

I.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Proveer acerca de la acción de tutela instaurada por los señores **LUIS FELIPE LLANOS y ALVARO JOSE MONTOYA CHAPARRO** en contra de la **GERENCIA INMOBILIARIA CALI S.A.S y CÁMARA DE COMERCIO DE CALI,** por la presunta vulneración al derecho fundamental al debido proceso.

II.- ANTECEDENTES

La parte accionante manifiesta en los hechos lo siguiente:

> *"Desde el 08 de noviembre de 2021, y según el acta de entrega que se adjunta, el señor Alvaro Montoya y yo (Luis Felipe Llanos), recibimos el inmueble ubicado en la Calle 14 No. 54-89, lo cual, si bien es cierto cuenta con la firma en calidad de deudores solidarios, ello generaría como inconveniente, al menos, que la inmobiliaria no cuenta con el acta de entrega suscrita con su arrendatario, que deslegitima al señor Valencia y, por el otro, la ejecución del contrato se ha realizado, con personas distintas a este.*
>
> *No podemos obviar que, a la fecha, han pasado 15 meses desde que se inició el contrato, donde todos los pagos de cánones de arrendamiento fueron realizados por nosotros y recibidos, sin ningún problema, por la inmobiliaria, sin que se nos haya impedido, prohibido o condicionado, bien sea por parte de la inmobiliaria o del arrendatario, la ejecución del mismo. Ello, sin lugar a dudas, genera unos derechos que ameritan debida protección.*
>
> *Si bien es cierto, a la fecha se adeudan cánones de arrendamiento que no hemos podido sufragar por diferentes situaciones ajenas a nuestra voluntad, ello no es óbice para que se realicen actuaciones extralegales que desconocen nuestros derechos.*
>
> *No está demás resaltar que, la posible ejecución posterior a la conciliación realizada sin nuestra anuencia, vulnera aún más nuestros derechos. Pues, como se ha insistido, debemos* ser incluidos dentro de cualquier trámite que se pretenda adelantar".

Por lo anterior solicita:

> *"Con fundamento en los hechos narrados y en las consideraciones expuestas, respetuosamente solicito TUTELAR a mi favor la protección de nuestros*

derechos; ORDENÁNDOSE a las accionadas que: suspenda y nulite todos los compromisos realizados por el señor ANDRÉS VALENCIA, especialmente la "entrega voluntaria pactada" por no estar facultado ni habilitado para ello, AL IGUAL QUE CUALQUIER OTRO ACUERDO QUE SE LLEGUE A REALIZAR SIN LA VINCULACIÓN DE LOS DEMÁS INVOLUCRADOS EN EL DESARROLLO DEL CONTRATO.

III.- TRÁMITE PROCESAL

El Juzgado profirió auto interlocutorio No.343 del 14 de febrero de 2023, en el cual admitió el presente trámite constitucional. De igual forma se le concedió a la parte accionada y al vinculado un término de dos (02) días para su contestación.

Contestación de la parte accionada:

La Dra. Dolly Liliana Buenaño Lobón, obrando en calidad de Representante Legal de la empresa Gerencia Inmobiliaria Cali S.A.S, manifestó que:

"(…)SEGUNDO: Con el arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez y sus codeudores suscribimos contrato de arrendamiento el día 01 de Octubre (10) del año Dos Mil Veintiuno (2021) con relación al siguiente bien inmueble: Local comercial con destinación para serviteca / lavadero de vehículos automotores, ubicado en la Calle 14 # 54 – 89 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Santiago de Cali.

(…)

CUARTO: El día 08 de Noviembre (11) del Dos Mil Veintiuno (2021) se realizó la entrega de los originales del contrato de arrendamiento al arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez y sus respectivos codeudores, con base al contrato de arrendamiento en su numeral: trigésima primera: original de contrato: el arrendatario y los deudores solidarios, mediante este documento declaran haber recibido a entera satisfacción original del contrato de arrendamiento suscrito y estar de acuerdo en todo lo aquí convenido; Documento el cual los accionantes aportan erróneamente como acta de entrega del bien inmueble, situación que no es cierta como se prueba en el numeral tercero de la presente contestación, ya que el inmueble fue entregado por Gerencia Inmobiliaria Cali S.A.S y recibido por el arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez. Anexo N°04.

SÉPTIMO: El día 15 de marzo (03) del Dos Mil Veintidós (2022) se notificó al arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez con copia a sus codeudores, sobre el incumplimiento contractual por cuenta de la falta de pago del canon de arrendamiento del mes de marzo 2022, entre otros.

OCTAVO: El día 21 de abril (04) del Dos Mil Veintidós (2022) se notificó al arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez con copia a sus codeudores, sobre el incumplimiento contractual por adeudar servicios públicos domiciliarios, el canon de arrendamiento y la falta de presentación del informe de vertimientos, entre otros.

NOVENO: El día 6 de junio (06) del Dos Mil Veintidós (2022) se notificó nuevamente al arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez con copia a sus codeudores, sobre el incumplimiento contractual por adeudar servicios públicos domiciliarios, entre otros.

DÉCIMO: El día 08 de septiembre (09) del Dos Mil Veintidós (2022) se notificó nuevamente al arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez con copia a sus codeudores, sobre el incumplimiento contractual por adeudar servicios públicos domiciliarios, entre otros.

DÉCIMO PRIMERO: El día 20 de octubre (10) del Dos Mil Veintidós (2022) se notificó nuevamente al arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez con copia a sus codeudores, sobre el incumplimiento contractual por continuar adeudando servicios públicos domiciliarios, entre otros.

DÉCIMO TERCERO: Tal como se evidencia en las múltiples comunicaciones con el arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez con copia a sus codeudores, el incumplimiento de sus obligaciones contractuales es grave y reiterado, por lo cual, en el ejercicio de nuestro mandato en interés del patrimonio del propietario del bien inmueble que se está viendo afectado, el día 10 de Octubre (10) del Dos Mil Veintidós (2022), Página 4 de 8 Gerencia Inmobiliaria Cali S.A.S solicitó los servicios jurídicos y el acompañamiento de la compañía aseguradora Seguros Generales Suramericana S.A. (SURA).

(…)

DÉCIMO QUINTO: Una vez GERENCIA INMOBILIARIA CALI S.A.S solicitó los servicios jurídicos y el acompañamiento de la compañía aseguradora Seguros Generales Suramericana S.A. (SURA), se iniciaron las acciones legales pertinentes a fin de solicitar la entrega del inmueble arrendado por motivo del incumplimiento contractual, por lo anterior, GERENCIA INMOBILIARIA CALI S.A.S a través de su apoderado citó audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Cali como requisito de procedibilidad y cumpliendo con los requisitos legales en relación al debido proceso.

DÉCIMO SEXTO: La actuación de los codeudores Luis Felipe Llanos Gilón y Álvaro José Montoya Chaparro pretende dilatar el proceso de entrega del bien inmueble arrendado el cual se pactó con el arrendatario Andrés Felipe Valencia Sánchez. Es importante reiterar que, los señores Luis Felipe Llanos Gilón y Álvaro José Montoya Chaparro ostentan la calidad de codeudores, en términos jurídicos, son deudores solidarios y esto significa que el arrendador podrá hacer efectivo y exigible el cumplimiento de la prestación debida a cualquiera de los comprometidos in soldum o a todos simultáneamente, esta es una potestad que ostenta la parte acreedora y por consiguiente, no se ha vulnerado el debido proceso a ninguna de las partes del contrato de arrendamiento.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, GERENCIA INMOBILIARIA DE CALU S.A.S. manifiesta que no se han vulnerado ninguno de los derechos fundamentales de los accionantes y consecuencia manifiesta que la acción carece de objeto.

Cámara de Comercio de Cali guardó silencio.

Respuesta entidad vinculada

Andrés Felipe Valencia Sánchez guardó silencio.

IV.- CONSIDERACIONES

1.- Este despacho es competente para asumir y definir el trámite constitucional iniciado por la accionante.

2.- El problema jurídico que se somete a consideración del despacho estriba en determinar si existe o no vulneración del derecho fundamental de la parte accionante, a cargo de la parte accionada.

3.- La acción de tutela ha sido concebida, como un procedimiento preferente y sumario para la protección efectiva e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular en los casos que determine la ley.
Así las cosas, la efectividad de la acción, reside en la posibilidad de que el juez si observa que en realidad existe la vulneración o la amenaza de derechos fundamentales de quien solicita protección, imparta una orden encaminada a la defensa actual de la garantía constitucional afectada.

V.- MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

Como mecanismo de carácter constitucional, la acción de tutela está encaminada a la protección de los derechos fundamentales de la persona. No obstante, esta protección se hace extensiva a derechos económicos, sociales y culturales, o colectivos, cuando estos están en íntima conexión con derechos catalogados como fundamentales, de tal forma que su no amparo causaría la vulneración de aquellos.

- Improcedencia de la acción de tutela para resolver controversias contractuales. -

Al respecto el Alto Tribunal Constitucional ha sido enfático al establecer que la tutela no es el mecanismo idóneo para resolver las controversias contractuales, y así lo ha manifestado en diferentes pronunciamientos:

"En cuanto, a la procedencia de la acción de tutela para desatar controversias de tipo contractual, esta Corporación se ha pronunciado en numerosas oportunidades en torno a la improcedencia de la acción de tutela para debatir asuntos de naturaleza contractual, considerando que, el amparo por vía de tutela es excepcional, por tratarse de controversias que se derivan de acuerdos privados celebrados por las partes, que, en principio, deberían ser resueltos mediante acciones ordinarias de carácter civil, comercial o contencioso dependiendo del caso particular.

Tal postura puede remontarse a la sentencia T-594 de 1992. En esa oportunidad sostuvo la Corte Constitucional que "las diferencias surgidas entre las partes con ocasión o por causa de un contrato no constituyen materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por vía de tutela ya que, por definición, ella está excluida en tales casos, toda vez que quien se considere vulnerado o amenazado en sus derechos goza de otro medio judicial para su defensa: el aplicable al contrato respectivo según su naturaleza y de conformidad con las reglas de competencia establecidas por la ley.

(…)

Ahora bien, cuando en el marco de una disputa de carácter litigioso, están en juego garantías y derechos reconocidos por la Constitución, no se puede excluir prima facie la procedencia de la acción de tutela, pues en este caso corresponderá al juez constitucional apreciar la naturaleza de la amenaza o vulneración de los derechos y decidir si existen o no medio ordinarios de defensa judicial que tengan la eficacia del mecanismo constitucional.

En suma, en virtud del principio de subsidiariedad, la acción de tutela es improcedente para decidir las controversias suscitadas alrededor del reconocimiento de derechos de carácter económico y litigioso. Sin embargo, de manera excepcional y de conformidad con las particularidades del caso concreto, la solicitud de amparo será procedente si el juez de tutela determina que los medios ordinarios de defensa judicial no son idóneos para proteger los derechos presuntamente vulnerados; y, existe certeza sobre la ocurrencia de un perjuicio irremediable a los derechos fundamentales. En caso de constatar la procedibilidad de la acción de tutela, esta está llamada a prosperar si se encuentra plenamente demostrada la afectación de los derechos fundamentales del accionante"[1].

[1] Corte Constitucional, sentencia T-900/14

-Del principio de Subsidiariedad.

Sobre el tema la Corte Constitucional ha señalado que solo es procedente la acción de tutela, cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial o que existiendo no sea idóneo o eficaz para la protección de los derechos fundamentales y sea necesario adoptar una medida transitoria para evitar un perjuicio irremediable.

En sentencia T-427/15, M.P. MAURICIO GONZALEZ CUERVO se expuso lo siguiente:

> *"La jurisprudencia constitucional ha sido reiterativa en señalar que, en virtud del principio de subsidiariedad de la tutela, los conflictos jurídicos relacionados con los derechos fundamentales deben ser en principio resueltos por las vías ordinarias -jurisdiccionales y administrativas- y sólo ante la ausencia de dichas vías o cuando las mismas no resultan idóneas para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, resulta admisible acudir a la acción de amparo constitucional. En efecto, el carácter subsidiario de la acción de tutela impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales. Tal imperativo constitucional pone de relieve que para acudir a la acción de tutela el peticionario debe haber actuado con diligencia en los procesos y procedimientos ordinarios, pero también que la falta injustificada de agotamiento de los recursos legales deviene en la improcedencia del mecanismo de amparo establecido en el artículo 86 superior. Sobre este particular, ha precisado la jurisprudencia que si existiendo el medio judicial de defensa, el interesado deja de acudir a él y, además, pudiendo evitarlo, permite que éste caduque, no podrá posteriormente acudir a la acción de tutela en procura de obtener la protección de un derecho fundamental. En estas circunstancias, la acción de amparo constitucional no podría hacerse valer ni siquiera como mecanismo transitorio de protección, pues tal modalidad procesal se encuentra subordinada al ejercicio de un medio judicial ordinario en cuyo trámite se resuelva definitivamente acerca de la vulneración iusfundamental y a la diligencia del actor para hacer uso oportuno del mismo".*

VI.- CASO CONCRETO

En el caso sometido a estudio se tiene que los accionantes Luis Felipe Llanos y Álvaro José Montoya Chaparro, solicitan que suspendan y nuliten todos los compromisos realizados por el señor Andrés Felipe Valencia Sánchez en calidad de arrendatario con Gerencia Inmobiliaria Cali S.A.S en calidad de arrendador, especialmente la entrega del inmueble, esto por no estar facultado ni habilitado para ello, al igual que cualquier otro acuerdo que llegue a realizar sin la vinculación de los demás involucrados en el contrato de arrendamiento.

Por su parte la entidad accionada Gerencia Inmobiliaria Cali S.A.S, manifiesta que efectuó varios requerimientos realizados al señor Andrés Felipe Valencia Sánchez como arrendatario con copia a sus codeudores Luis Felipe Llanos y Álvaro José Montoya Chaparro quienes fungen en el presente trámite constitucional como accionantes, por el incumplimiento del contrato. Ante tal situación solicitaron la entrega del inmueble arrendado y realizaron audiencia de conciliación el día 6 de febrero de los corrientes ante la Cámara de Comercio de Cali, en la que se evidencia que el señor Andrés Felipe Valencia en calidad de arrendatario dentro del contrato de arrendamiento de fecha 22 de octubre 2021, restituiría el inmueble a Gerencia Inmobiliaria Cali S.A.S. en calidad de arrendadora el día 21 de febrero de 2023.

En este caso es necesario resaltar que ante situaciones de tipo litigioso, la H. Corte Constitucional ha establecido que solo procedería la tutela si el Juez logra avizorar una vulneración flagrante a los derechos fundamentales de quienes impetra la acción, teniendo la obligación de valorar el caso en concreto, y determinar la naturaleza de la amenaza o vulneración de los derechos y decidir si existen o no medios ordinarios de defensa judicial

que tengan la eficacia del mecanismo constitucional, en este caso previa revisión de los documentos aportados en el cuaderno de tutela, se logra extraer que la controversia de la que se duelen los quejosos es más bien un asunto de naturaleza contractual, ya que se deriva de un contrato un acuerdo privado celebrado entre las partes y no constituye materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por vía de tutela, pues no es el mecanismo idóneo para entrar a dirimir los conflictos que en razón a ello se susciten, teniendo en cuenta que el legislador ha establecido los medios y recursos judiciales indicados para el caso que corresponda, de ahí que para este tipo de controversias se debe acudir ante el juez ordinario, quien es el indicado para atender y resolver esta clase de situaciones.

Así las cosas, no puede este Despacho entrar a tutelar derechos los señores Luis Felipe Llanos y Álvaro José Montoya Chaparro, toda vez que no se vislumbra que hayan agotado todas las vías necesarias, requisito este indispensable para acudir a esta acción constitucional, del mismo modo no manifestaron ni demostraron la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

En este punto es necesario traer como referente lo establecido por la H. Corte Constitucional en sentencia T-956/13 Magistrado Ponente, LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, en donde se expuso:

> "*En cuanto a la cualificación de los hechos que configuran la inminencia de un perjuicio irremediable, la jurisprudencia constitucional ha contemplado que ese perjuicio (i) debe ser inminente; (ii) debe requerir de medidas urgentes para ser conjurado; (iii) debe tratarse de un perjuicio grave; y (iv) solo puede ser evitado a partir de la implementación de acciones impostergables. El perjuicio ha de ser inminente: "que amenaza o está por suceder prontamente". Con lo anterior se diferencia de la expectativa ante un posible daño o menoscabo, porque hay evidencias fácticas de su presencia real en un corto lapso, que justifica las medidas prudentes y oportunas para evitar algo probable y no una mera conjetura hipotética. Se puede afirmar que, bajo cierto aspecto, lo inminente puede catalogarse dentro de la estructura fáctica, aunque no necesariamente consumada. Lo inminente, pues, desarrolla la operación natural de las cosas, que tienden hacia un resultado cierto, a no ser que oportunamente se contenga el proceso iniciado".* (Énfasis de instancia)

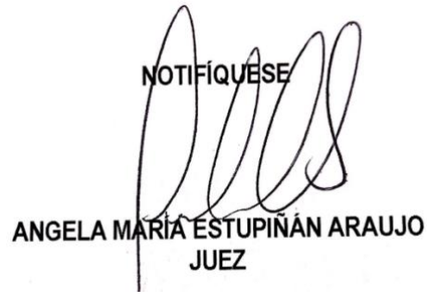
En atención a lo anterior, y considerando que en el presente caso no se demuestra un perjuicio irremediable, que se ajuste a los parámetros previamente señalados, cuya inminencia haga procedente la acción constitucional, se declarará improcedente, pues existen medios judiciales de protección ordinarios al alcance de los actores que erijan las pretensiones encaminadas a su cometido, y que conllevan a concluir que no es éste el juez competente para dirimir tal controversia como quiera que no se ha conculcado derecho fundamental alguno.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR POR IMPROCEDENTE la presente acción constitucional instaurada por los señores LUIS FELIPE LLANOS y ALVARO JOSE MONTOYA CHAPARRO contra GERENCIA INMOBILIARIA CALI S.A.S y CAMARA DE COMERCIO DE CALI, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE a las partes por el medio más expedito. No obstante, ante la eventual imposibilidad de enterar a las partes o a terceros interesados en las resultas de la presente acción constitucional, súrtase dicho trámite por AVISO el que deberá fijarse en la página web de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de esta ciudad.

TERCERO. Sí no fuere impugnada la providencia dentro del término de los tres (3) días siguientes a su notificación, envíese a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, (artículo 31 del Decreto.2591/91).

CUARTO: Una vez regrese el expediente de la Corte Constitucional por secretaria archívese.