



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
República de Colombia

Bogotá D.C., 2 de diciembre de 2020.

REF.: Acción de Tutela N° 2020-00368 de JHON ALEXANDER RINCÓN REINA y LUZ DARY GUEVARA FORERO contra la sociedad ALIANZA PARA EL PROGRESO S.A.S. y AFIANZADORA NACIONAL S.A.

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la Acción de Tutela promovida por Jhon Alexander Rincón Reina y Luz Dary Guevara Forero contra las sociedades Alianza Para el Progreso S.A.S. y Afianzadora Nacional S.A. por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la intimidad familiar y a la administración de justicia.

ANTECEDENTES

1. Hechos de la demanda

Reseñó que, su hermando Edwin Eduardo Rincón Reina, como arrendatario y la señora Rosa Inés Reina como deudora solidaria le cedieron el contrato de arrendamiento que realizaron con la inmobiliaria Alianza para el Progreso, el cual había sido tomado sobre el inmueble ubicado en el Conjunto Residencial la Alejandra Etapa V en la Calle 42 F sur # 72 I 38 Casa 156, para que habitaran junto con sus hijos.

Manifestó que al firmar la cesión del contrato el 1° de abril de 2019, evidenció que las fechas de inicio y final de este estaban erróneas, por lo que en varias oportunidades lo informó a la inmobiliaria a través de Maritza Romero Sarmiento ya que en dicha fecha se ocupó el inmueble y en el contrato se estipuló que a partir del 23 de marzo de 2019, lo que en su sentir no es lógico debido a que la fecha de autenticación fue el 28 de marzo y la cesión inicial venía desde el 27 de julio de 2018.

Sostuvo que, pese a haber firmado el contrato de cesión dicha inmobiliaria nunca hizo entrega formal del inmueble ya que la entrega la hizo el arrendatario saliente, el cual le dejó las llaves del inmueble en el casillero de la portería del conjunto, acreditándose la cesión del contrato.

Indicó que como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$817.600, pagaderos los 5 primeros días de cada mes, más \$87.300 como cuota de administración; sin embargo, sostuvo que nunca se pactó dentro del contrato otra suma diferente a pagar en caso de no pagar en la fecha establecida.

Adujo que, quien atendía las solicitudes en la inmobiliaria era Ana Maritza Romero Sarmiento quien les indicó que la cesión del contrato tenía vigencia hasta el 27 de julio de 2018.

Señaló que en agosto de 2019 se realizó el incremento al canon por \$25.100, motivo por el cual solicitó la aclaración ante la inmobiliaria, quienes a través de correo electrónico les indicó que correspondía al IPC ya que el vencimiento de los 12 meses del contrato genera el aumento conforme la ley.

Por otra parte, sostuvo que en septiembre de 2019 solicitó ante la inmobiliaria reparar unos daños, por lo que enviaron un técnico quien, sin autorización, ingresó al inmueble a sabiendas que solo había menores de edad y tomó fotos, por lo que vulneró su derecho a la intimidad familiar.

Además, señaló que dicho técnico falsificó la firma del arrendatario Edwin Eduardo Rincón Reina en el documento en donde registró la visita al inmueble.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Sostuvo que, debido a las múltiples inconformidades presentadas con la inmobiliaria, el 31 de enero de 2020 manifestó el interés de desocupar el inmueble, información que fue enviada a través de correo electrónico a Ana Maritza Romero y que el 1° de febrero el área de contabilidad y cartera de Alianza para el Progreso respondió solicitando los datos del arrendatario. Dijo que el 6 de ese mismo mes y año, envió otro correo electrónico reiterando la entrega del inmueble.

Indicó que el 5 de septiembre de 2020, desocupó el inmueble ya que desde enero del año en curso no recibía respuesta respecto a la solicitud de entrega del inmueble y el 9 de octubre del año en curso, se realizó la entrega formal del inmueble a la accionada a satisfacción; sin embargo, desde el 5 de septiembre de 2020 que desocupó el inmueble la accionada le hace llamadas intimidantes cobrándole cláusulas penales del contrato por terminación anticipada.

Objeto de la Tutela

De acuerdo con lo anterior, solicitó que, a través de la presente acción, se protejan los derechos fundamentales al debido proceso, a la intimidad personal y familiar y a la administración de justicia y, en consecuencia, pide que las accionadas reconozcan la cesión del contrato, que la entrega del inmueble se realizó en tiempo y que no se hagan cobros indebidos.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida mediante auto del 18 de noviembre de 2020, mediante el cual se vinculó a Edwin Eduardo Rincón Reina y a Rosa Inés Reina; razón por la cual, se ordenó y librar comunicaciones a las accionadas y a los vinculados con el fin de ponerles en conocimiento el escrito de tutela y se les solicitó la información pertinente.

Informes recibidos

Edwin Eduardo Rincón Reina y Rosa Inés Reina señalaron que tomaron en arriendo por cesión de contrato la casa 156 del Conjunto Residencial Alejandra V Etapa, contrato que se encontraba a nombre de Fanny Giraldo Galindo con la inmobiliaria Alianza para el Progreso S.A.S. y que esos tramites de cesión los realizó la misma inmobiliaria.

Sostuvo que, esa vivienda se tomó con el fin de que allí vivieran los demandantes y sus hijos ya que se encontraban mal económicamente y que, al revisar el contrato advirtieron que, en efecto, las fechas estaban erradas, información que dieron al área de *cartera* donde les manifestaron que no había problema porque era una cesión de contrato y eso estaba en la carpeta.

Reseñó que, al quedarse sin trabajo, no pudo seguir ayudando a su hermano a pagar los cánones de arrendamiento, pues por el tema de la pandemia se vio afectado económicamente y pese a ello, cumplió a cabalidad con los pagos al hacer entrega del inmueble, por lo que solicitó conceder las pretensiones de la acción.

La **Afianzadora Nacional S.A.** a través de su representante legal suplente, sostuvo que es cierto que el inmueble se entregó formalmente el 9 de octubre de 2020 y que en dicha diligencia asistió un funcionario de su representada.

Manifestó que, el contrato de arrendamiento fue reportado en mora por la inmobiliaria en virtud del contrato del contrato de fianza que existe, con ocasión del reporte, se realizaron las gestiones de cobro al arrendatario



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

y al accionante que era quien habitaba el inmueble y que los cobros realizados son en virtud de las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento y que a la fecha se encuentran pendientes de pago.

Reseñó que no fue quien vulneró los derechos fundamentales de los accionantes, que tampoco ha adelantado en contra de ellos proceso alguno y, en cuanto a los cobros indebidos, es el juez civil a través de un proceso diferente a la tutela quien debe determinar sobre estos.

La sociedad **Alianza para el Progreso S.A.S.** a través de su representante legal señaló que no es un contrato de cesión, sino que es un contrato de arrendamiento entre su representada y Edwin Eduardo Rincón como arrendatario y Rosa Inés Reina como deudora solidaria, por lo que el accionante desconoce la norma en materia de contratos toda vez que se suscribió un documento y posterior a ello, se realizó la entrega material y formal del inmueble.

Sostuvo que, del párrafo de la cláusula décima séptima se colige que el arrendatario debe restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, de acuerdo con el inventario que hace parte integral del contrato. Además, señaló que, en la cláusula sexta y décima segunda del contrato de arrendamiento, se establecen los ajustes del contrato de acuerdo con la Ley 820 de 2003.

Indicó que Ana Maritza Romero, ex funcionaria de la inmobiliaria, era la persona asistente de la propiedad horizontal, la cual no tenía injerencia en el departamento de arrendamientos y que el contrato que allegaron los accionantes no tiene injerencia con lo que solicitaron en la tutela.

Reseñó que de conformidad con la Ley 820 de 2003, el arrendatario debió dirigir a través de correo postal certificado el preaviso para la entrega del inmueble, el cual nunca realizó y que el 6 de febrero enviaron la comunicación con la solicitud de la entrega de inmueble, el cual tenía la falencia de que se debió avisar con 3 meses de antelación, es decir al 31 de diciembre ya que el vencimiento del contrato era el 31 de marzo de 2020, por ende, el mismo fue renovado automáticamente de acuerdo con las cláusulas del contrato.

Adujo que, en gracia de discusión, si hubiese hecho la solicitud de entrega de inmueble debió desocupar el mismo el 31 de marzo, termino que fue suspendido por la emergencia ocasionada por el Covid-19, es decir que debió entregar el inmueble el 1° de julio de 2020.

Finalmente, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y reseñó que quien debió de presentar la acción era Edwin Eduardo Rincón y Rosa Inés Reina con quienes tienen vinculo comercial, que la tutela no es el mecanismo idóneo para resolver la controversia planteada ya que es la jurisdicción ordinaria la encargada y que en ningún momento puso en peligro los derechos fundamentales de los accionantes.

CONSIDERACIONES

El artículo 86 de la carta magna tiene establecida la acción de tutela como un instrumento jurídico que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando le son vulnerados o están en amenaza debido a la acción o la omisión de una autoridad pública o de un particular.

No obstante, se resalta que para que la acción de tutela sea procedente se requiere el estudio del cumplimiento de los requisitos de legitimación por activa; legitimación por pasiva, la trascendencia *iusfundamental* del asunto, la evidente afectación actual de un derecho fundamental (inmediatez) y el agotamiento de los mecanismos judiciales disponibles, salvo la ocurrencia de un perjuicio irremediable (subsidiariedad), está última contemplada en el artículo 6° del Decreto 2591 de 1991.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
República de Colombia

Es decir, que en principio la acción de tutela es improcedente cuando existen otros medios de defensa judiciales para la protección de los derechos de los ciudadanos, a menos que, se concluya que ese mecanismo no resulta eficaz ni idóneo, dada la presencia de una amenaza u ocurrencia de un perjuicio irremediable que esté debidamente probada, momento a partir del cual se activa el estudio de la acción constitucional en aras de verificar la vulneración de los derechos fundamentales.

Así mismo, se ha alegado la protección del **debido proceso y debido proceso administrativo**, por lo cual este Despacho considera necesario recordar que conforme la Sentencia T – 010 de 2017, el primero es un derecho consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política Colombiana, el cual se aplica *“a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas con el fin de que todos los integrantes de la comunidad nacional, en virtud del cumplimiento de los fines esenciales del Estado, puedan defender y preservar el valor de la justicia reconocida en el preámbulo de la Constitución”* (negrilla fuera de texto), mientras que el segundo ha sido definido como la *“regulación jurídica previa que limite los poderes del Estado y establezcan el respeto de los derechos y obligaciones de los sujetos procesales, de manera que ninguna actuación de las autoridades dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas a los procedimientos señalados en la ley o los reglamentos”*, procedimiento que debe ser aplicado a todas las actuaciones administrativas y que debe estar sujeto a los principios de legalidad, competencia, publicidad y de los derechos de defensa, contradicción y controversia probatoria y de impugnación (C.C., T – 479 de 2017).

Así, el **debido proceso administrativo** implica una limitación al ejercicio de las funciones de las autoridades públicas y privadas, que debe estar revestido de obediencia a los parámetros procedimentales determinados en el marco jurídico vigente, para lo cual se requiere que los funcionarios que tienen a su cargo un proceso judicial o administrativo, se mantengan al tanto de las modificaciones que regula sus funciones, pues de lo contrario, se podría incurrir en la ejecución de un proceso no determinado legalmente, por lo cual, este derecho permite eliminar cualquier criterio subjetivo y conducta omisiva, negligente o descuidada en que pueda incurrir el funcionario que está a cargo del proceso (C.C., T – 051 de 2016).

Caso concreto

Pretenden los accionantes la tutela de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la intimidad personal y familiar y a la administración de justicia y, en consecuencia, pide que las accionadas reconozcan la cesión del contrato, que la entrega del inmueble se realizó en tiempo y que no se hagan cobros indebidos.

Para acreditar sus pedimentos, los accionantes aportaron copia del correo electrónico que enviaron el 29 de octubre de 2020 al área de cartera en el que advierten que el contrato inició el 26 de julio de 2018 y pidieron no prorrogar más el contrato, así mismo, aportaron copia del correo por parte del área de cartera de alianza para el progreso, a través del cual el 1° de julio de 2019 le informaron que el contrato había sido cedido por el anterior arrendatario¹.

Así mismo, aportó copia del correo electrónico que enviaron a cartera de la sociedad Alianza para el Progreso mediante el cual se indicó el ánimo de entregar el inmueble²

Por otra parte, allegó copia del acta de inspección del inmueble en el que aduce que tiene una firma falsa de Edwin Rincón y copia del acta de la entrega de inmueble con fecha del 27 de julio de 2018 y del contrato de

¹ Ver archivo de tutela folios 8 a 10.

² Ver archivo de tutela folios 11 a 16.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
República de Colombia

arrendamiento entre Edwin Eduardo Rincón y la inmobiliaria Alianza para el Progreso S.A.S. y acta formal de entrega del inmueble del 9 de octubre de 2020³.

Frente a las pretensiones, las accionadas se opusieron y ambas fueron concordantes en señalar que la tutela no es el mecanismo para resolver las solicitudes de los promotores ya que es la jurisdicción ordinaria quien debe dirimir dicho conflicto.

Ahora, teniendo en cuenta lo señalado por los accionantes y las sociedades accionadas, de entrada, el Despacho advierte la improcedencia de reconocer a través de la presente acción las pretensiones solicitadas por los promotores, dado que no es factible determinar, a través de este mecanismo residual, subsidiario y preferente, si el contrato de arrendamiento fue cedido en debida forma, si el inmueble se entregó a tiempo y ordenar que no se hagan cobros, dado que esta instancia constitucional no fue diseñada para resolver conflictos que por su naturaleza corresponden al juez ordinario, toda vez que a ella sólo es factible acudir una vez se agoten los instrumentos ideados por el legislador para el amparo de los derechos fundamentales que se aducen vulnerados, salvo que se aprecie una situación excepcional que amerite la intervención del Juez de tutela para precaver un perjuicio irremediable o poner fin a uno ya configurado.

Sobre este aspecto y una vez valorado el material probatorio, el Despacho no encuentra acreditado que la situación expuesta ponga en riesgo inminente u ocasione un perjuicio irremediable a los actores que deba ser objeto de protección inmediata bajo este mecanismo excepcional, aquí, vale la pena señalar que la controversia viene generada por un contrato de arrendamiento, por unas fechas plasmadas en él que llevó a que se generara una controversia en la entrega del mismo, situación que corresponde solucionar a la jurisdicción civil, mediante un debate probatorio más amplio, en donde se escuchen en debida forma las partes con las suficientes pruebas que permitan concluir si el bien inmueble fue entregado o no en debida forma, pues se recuerda que la acción de tutela se encuentra abarcada bajo el requisito de inmediatez, el cual no se encuentra acreditado en esta acción.

Así las cosas, al no existir acreditación de un perjuicio irremediable, la conclusión es que las pretensiones de los accionantes consistentes en establecer si el contrato de arrendamiento fue cedido en debida forma, si el inmueble se entregó a tiempo y ordenar que no se hagan cobros, devienen en improcedentes, pues los promotores aun cuentan con las acciones ordinarias para que, en caso de insistir en los yerros advertidos, sea el juez competente el que resuelva sobre estas pretensiones, además, como se advirtió, los accionantes tenían la obligación de establecer la vulneración *ius fundamental* que alegan, la cual debe ser cierta e inminente; no obstante no lograron acreditar los precitados requisitos, debiendo recurrir ante la autoridad competente para dirimir el conflicto traído en instancia constitucional.

Así pues, no se constata la condición de subsidiaridad de la tutela, ya que a esta solo es posible acceder, una vez se hayan agotado las solicitudes, acciones, recursos establecidos por la ley o a través de la jurisdicción ordinaria y no como un mecanismo paralelo a dichas vías.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

³ Ver archivo de tutela folios 17 a 19, 21 a 33 y 38.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
República de Colombia

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR POR IMPROCEDENTE la acción de tutela instaurada por **Jhon Alexander Ortega y Luz Dary Guevara Forero** contra las sociedades **Alianza Para el Progreso S.A.S. y Afianzadora Nacional S.A.**, acorde lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito y eficaz. Comuníquese por estado.

TERCERO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación.

QUINTO: ORDENAR que por secretaría se comunique la decisión por estado electrónico, el cual deberá ser publicado en la página de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-de-pequenas-causas-laborales-de-bogota/2020n1>.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

Comunicar por estado n.º 108 de diciembre de 2020. Fijar virtualmente.

Firmado Por:

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 3ero MPAL PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES BOGOTA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1ee94a93a102764b5177059c108f13a34e8e0dc2c0439589c1f7bc22560d3814**

Documento generado en 02/12/2020 02:10:36 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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