



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA
SALA ÚNICA DE DECISIÓN
ÁREA CONSTITUCIONAL

Pamplona, diez de noviembre de dos mil veintidós

REF:	EXP. No. 54-518-31-12-002 2022-00154-01 IMPUGNACIÓN ACCIÓN DE TUTELA
JUZGADO DE ORIGEN	SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTO LABORALES DE PAMPLONA
ACCIONANTE:	OMAIRA ISABEL JAIMES MIRANDA
ACCIONADO:	JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE CHINÁCOTA
VINCULADOS:	EULISES RAÚL PARADA PARRA

MAGISTRADO PONENTE: JAIME ANDRÉS MEJÍA GÓMEZ
ACTA No. 184

I. A S U N T O

Se pronuncia la Sala respecto de la **IMPUGNACIÓN** interpuesta por el mandatario judicial de la accionante **OMAIRA ISABEL JAIMES MIRANDA**, contra el fallo emitido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales del Circuito Judicial de Pamplona el pasado 03 de octubre de 2022, que negó el amparo invocado.

II. ANTECEDENTES

1. La señora Omaira Isabel Jaimes Miranda reclamó la protección de su derecho fundamental al debido proceso, presuntamente vulnerado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota por vía de hecho¹.

2. Del escrito inicial y las probanzas que obran en el plenario, se observa la siguiente situación fáctica relevante:

2.1 El señor Ulises Raúl Parada Parra, actuando en calidad de copropietario y arrendador, por intermedio de apoderado judicial, formuló ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota demanda de restitución de inmueble arrendado *-Apartamento Local,² contra la accionante (arrendataria)-*, “por vencimiento del término del contrato prorrogado hasta el día el 31 de diciembre de 2021, que tramitó esa autoridad judicial bajo el radicado 54-172-40-89-001-2022-00084-00 en única instancia.

¹ Archivo 03 expediente de tutela primera instancia

² Archivo 02 Proceso de restitución de inmueble arrendado

La demanda fue admitida mediante auto de 21 de abril de 2022. Allí se advirtió a la demandada que debía atender las previsiones del Art. 384, numeral 4, inciso tercero del CGP, atinentes a la acreditación del pago de los cánones que se causen para poder intervenir en el proceso.

2.2 El 20 de mayo siguiente la accionante contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, argumentando derecho a la renovación del convenio por haber ocupado el inmueble desde el año 2004 para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en los términos del artículo 518 del Código de Comercio; además no haberse hecho el desahucio como lo estipula la ley³.

2.3 Vencido el término de traslado de la excepción de mérito formulada por la demandada y que fuera recorrida oportunamente por el demandante, el 06 de junio siguiente⁴ el Despacho accionado, con fundamento en los artículos 392, 372 y 373 del Código General del Proceso, citó a audiencia inicial de instrucción y juzgamiento, al tiempo que decretó las pruebas pedidas por las partes.

2.4 Culminado el citado acto procesal el día 22 de septiembre de 2022⁵, el Juzgado accionado declaró la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes conforme al documento del 1º de enero de 2017 respecto del inmueble destinado al local comercial ubicado en la calle 4 No. 7 – 56 barrio el Centro de Chinácota. Advirtió al demandante el compromiso de destinar el mismo a un objeto sustancialmente diferente al actual y el deber de indemnizar a la demandada en caso contrario, igualmente dispuso la restitución material del inmueble.

3. Manifiesta la accionante que la decisión tomada por la Juez Promiscuo Municipal de Chinácota en la sentencia es manifiestamente contraria a derecho y en esa medida comporta una vía de hecho por cuanto:

Los artículos 618 a 523 del Código de Comercio son de orden público y de estricto cumplimiento y exigen al *“propietario del inmueble arrendado hacer saber al arrendatario con no menos de 6 meses anticipación a la terminación del contrato, su no prorroga, manifestando que él como propietario, necesita el inmueble, habitarlo o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tiene el arrendatario”,* y que, *“si el propietario no hace el desahucio como lo establece la ley, el contrato queda prorrogado automáticamente”;* pero si lo hace de acuerdo con ley, *“queda comprometido a cumplir con lo dicho en el desahucio y si no cumple con lo dicho, debe indemnizar al arrendatario y el mismo inmueble establece la ley queda afecto al*

³ Archivos 11 Ídem

⁴ Archivo 15 Ídem

⁵ Archivos 22-25 y 29-31 Ídem

pago de esa indemnización”.

Por esa razón considera que es el propietario del inmueble arrendado quien debe hacer el trámite y además probar *“que en realidad sin ninguna duda que es el propietario, porque después va a alegar que él no se comprometió a nada, que hay otros propietarios que no se comprometieron y que por esa razón no responde”.*

Expone que la propiedad de un inmueble *“únicamente se puede probar con el folio de matrícula inmobiliaria reciente, pero ahora la señora Juez de Chinácota establece que se puede probar con un recibo de pago de impuesto predial o sea que cualquier documento se prueba la propiedad de inmueble y de esa manera se puede hasta reivindicar un inmueble”.*

Aduce que el error de la señora Juez accionada *“consiste en el hecho que el objeto del proceso es el demostrar que el demandante hizo un desahucio de acuerdo con la ley y ¿cómo lo demostraba?, presentando al proceso la copia de la carta enviada a la arrendataria junto con un folio reciente de matrícula inmobiliaria del inmueble, de esa manera se podía considerar probado que el desahucio se hizo de acuerdo con la ley, que la arrendataria no tenía duda de que el propietario del inmueble se comprometía y respondía, pero no lo hizo y la arrendataria sigue con la duda de quién le responderá por los perjuicios, si ya el arrendador confesó que va instalar el mismo establecimiento de comercio, por lo tanto la señora Juez no podía acceder a las pretensiones pero lo hizo violando el debido proceso por vía de hecho”.*

Agrega que *“el desahucio lo debió hacer todos los que son propietarios, anexando los documentos a la carta, pues la manifestación de la necesidad de inmueble es personal del propietario, entonces no puede uno solo de los propietarios de inmueble manifestar que necesita el inmueble para su uso o para un establecimiento suyo destinado a empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, lo deben hacer todos porque si no lo hacen no quedarían comprometidos por no haber firmado el desahucio”;* en ese orden afirma que el contrato quedó automáticamente prorrogado y se encuentra renovado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial, conforme al artículo 520 del Código de Comercio.

2. Admisión de la tutela⁶

Constatados los requisitos legales, mediante auto del 26 de septiembre de los cursantes, el Juzgado Segundo Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales de Pamplona avocó el conocimiento de la acción, vinculando al señor Eulises Raúl Parada Parra, demandante en el proceso de restitución de inmueble arrendado en cuestión, y

⁶ Archivo 10 Expediente de tutela primera instancia

accedió a la medida provisional solicitada, ordenado la suspensión de los efectos de la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2022 proferida en ese proceso hasta tanto se emita la sentencia en la acción de tutela incoada.

Igualmente, solicitó la remisión del proceso de restitución de bien inmueble arrendado adelantado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota.

Con proveído del 29 de septiembre siguiente⁷, dispone vincular al señor Hugo Solano y a los abogados Rafael Humberto Villamizar Ríos y Manuel Alfonso Cabrales Angarita, apoderados del demandante y demandada, respectivamente, en el proceso de restitución.

3. Intervención del accionado⁸.

La autoridad judicial accionada niega haber incurrido en acción u omisión generadoras de afectación a los derechos fundamentales de la accionante, en esa medida, demanda improcedencia del amparo invocado. Remite el link del expediente.

4. Intervención de los vinculados.

4.1. El mandatario judicial del demandante en el proceso de restitución se pronuncia sobre los hechos del escrito de tutela⁹, relievando que el señor Ulises Raúl Parada Parra, además de arrendador es el propietario mayoritario del inmueble arrendado; que para el momento del requerimiento *-21 de junio de 2021-*, ostentaba la condición de heredero del señor Pedro Alcántar Parada Rubio, quien era el titular del dominio, pero con ocasión de su fallecimiento *-06 de septiembre de 2019-*, por mandato de la ley, se transmitió la titularidad a sus herederos, así demostrado al juez de conocimiento con la certificación de la Notaría Única de Chinácota, donde cursaba el proceso de sucesión intestada, acreditando quiénes eran sus herederos.

Además, desde el fallecimiento del señor Pedro Alcántar, sus hijos herederos siguieron arrendado el inmueble entre ellos Ulises Raúl con quien la arrendataria suscribió nuevo contrato el 1º de enero de 2017.

Agrega que a partir de la prueba testimonial se estableció que tanto Ulises como sus hermanas Carmen Amanda y Ruth Esther el 26 de junio de 2021 se hicieron presentes en el inmueble arrendado y dialogaron con la arrendataria Omaira Isabel y con el fiador Hugo Solano, y les reiteraron en forma personal y verbal la solicitud de restitución del inmueble, haciendo alusión al desahucio del contrato.

⁷ Archivo 13 ídem

⁸ Archivo 12 ídem

⁹ Archivo 15 ídem

En escrito posterior¹⁰, solicita negar el amparo invocado por ser improcedente, además de no configurar violación o amenaza a ningún derecho fundamental, en tanto la sentencia objeto de la presente acción de tutela fue proferida con observancia y cumplimiento de todas las disposiciones constitucionales, legales y jurisprudenciales que regulan la materia. Allega como prueba el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

4.2. Los otros vinculados guardaron silencio.

III. DECISIÓN JUDICIAL OBJETO DE IMPUGNACIÓN

Como se advirtió, la Juez de instancia¹¹, tras encontrar satisfechos los requisitos generales y abordar uno a uno el estudio de los específicos de procedibilidad de la acción de tutela contra providencia judicial, negó el amparo invocado por no hallar configurado ninguno de ellos, advirtiendo que la conclusión a la que llegó la autoridad querellada es el resultado *“de una argumentación que no puede tacharse de irrazonable, pues la misma encontró asidero en la interpretación que la pre anotada Sede Judicial otorgó a la normatividad aplicable al asunto objeto de estudio, y a la valoración del material probatorio obrante dentro del expediente; circunstancias que, a juicio de la Juez de conocimiento, conllevaron a que se determinara que se habían cumplido los requisitos para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los Señores Ulises Raúl Parada Parra y Omaira Isabel Jaimes Miranda, al haberse configurado la causal 2 del artículo 518 del Código de Comercio, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 520 de la misma codificación”*.

Aunado a ello consideró que *“aun cuando efectivamente el recibo del impuesto predial Unificado no es la prueba idónea para acreditar la propiedad, lo cierto es que, éste supuesto de hecho no fue controvertido dentro de las oportunidades legales pertinentes, a través de la proposición de excepciones previas, o en la contestación del libelo genitor a través de excepciones de mérito o solicitud de pruebas tendientes a demostrar que el demandante Ulises Raúl Parada Parra no ostentaba la calidad de copropietario que afirmó en el escrito de demanda y cuando había efectuado el desahucio; y por el contrario que los facultados para realizar el mismo eran terceras personas que no fueron vinculadas al proceso”*.

No obstante, *“de las pruebas obrantes durante el curso de la presente acción constitucional, se desprende que aun allegando los documentos idóneos que acreditaran la propiedad del inmueble objeto de restitución, el resultado de la decisión hubiese sido el mismo, pues conforme al folio de matrícula inmobiliaria allegado en la presente acción*

¹⁰ Archivo 17 ídem

¹¹ Archivo 18 ídem

constitucional, el Señor Ulises Raúl Parada Parra ostentaba la calidad de copropietario del mismo desde el 10 de febrero de 1987 y con vocación hereditaria frente a la cuota parte del 50% de propiedad del Señor Pedro Alcántar Parada Rubio (Q.E.P.D.), desde el día 06 de septiembre de 2019, fecha de su fallecimiento”.

Que no puede afirmarse, “que para que el desahucio tenga validez, con el mismo, debía enviarse el folio de matrícula inmobiliaria del referido inmueble, ya que dicho requisito no está contemplado en la norma que rige la materia”, evidenciando que el realizado en el proceso cuestionado cumplió a cabalidad con lo establecido en artículo 520 del Código de Comercio, no considerando acertado afirmar “que el desahucio del contrato de arrendamiento del inmueble debía realizarse por la totalidad de los propietarios, ya que es tal la disposición que ha tenido el Señor Ulises Raúl Parada Parra sobre el mismo, que lo ha venido arrendando desde el año 2017, como fue expuesto al unísono por las Carmen Amanda Parada Parra y Gloria Ligia Parada Parra al momento de rendir su correspondiente testimonio, sin que se advierta que la parte demandada desde dicha oportunidad hubiese presentado objeción alguna al respecto”.

Agregando que “el Señor Ulises Raúl Parada Parra sí ostenta la calidad de copropietario del mismo y por tal motivo, podría responder con la cuota parte que le corresponde del mismo por los perjuicios que llegase a generar en la Señora Omaira Isabel Jaimes Miranda, máxime cuando los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyen el ejercicio de una acción personal y no real, por lo tanto la decisión que se profiere en esta clase de procesos tiene efectos exclusivos para las partes contratantes, tal como lo definió la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-670 de 2004 al señalar “(...) que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real (...)”.

Clausurando que “lo pretendido por el aquí accionante del amparo es anteponer su propio criterio al de la sede judicial accionada y atacar, por esta vía, la decisión que le fue desfavorable a sus intereses, finalidad que resulta ajena al propósito previsto por el legislador para la acción de tutela, mecanismo que dada su naturaleza subsidiaria, residual y excepcional no fue creado para establecerse como una instancia más dentro de los juicios”; en el entendido de que “de los hechos narrados y las pruebas arrimadas al plenario, claro se desprende que en ningún momento se ha vulnerado el derecho fundamental al debido proceso de la Señora Omaira Isabel Jaimes Miranda; pues del estudio del proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado en contra de la aquí accionante, radicado número 2020-00084-00, se tiene que el mismo se tramitó con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en la Constitución y la ley (...)”.

IV. LA IMPUGNACIÓN¹²

El apoderado judicial de la señora Omaira Isabel Jaimes Miranda direcciona su inconformidad frente al fallo de primera instancia reiterando los argumentos del escrito inicial, esto es, que la comunicación de desahucio que se envía al comerciante arrendatario, según lo establece el artículo 520 del Código de Comercio, debe provenir del propietario del inmueble, pero en el asunto cuestionado dicha misiva fue remitida por el arrendador mas no por el propietario, pues no acreditó tal calidad; no obstante la Juez de tutela manifiesta que *“la norma no exige que se demuestre la propiedad del inmueble con la comunicación enviada al arrendatario, que la norma solo establece que lo haga el propietario”*.

Así, entiende el recurrente que según la Juez constitucional *“cualquier persona que manifieste ser el propietario del inmueble arrendado puede solicitar la entrega...al arrendatario y éste debe cumplir con la entrega a la persona que dijo que era el propietario y después a quién le va reclamar si quien lo dijo no es el propietario o no es el propietario pleno, como en el presente caso que resultó diciendo el arrendador que es propietario de una cuota parte del inmueble pero la señora Juez de tutela manifiesta que, entonces el responde con la cuota parte del inmueble, pero igualmente también se compromete a utilizar su cuota parte para la vivienda de él o su familia o coloca un negocio diferente en su cuota parte”*.

Por lo tanto, asevera, si la norma establece que lo debe hacer el propietario del inmueble arrendado, se debe demostrar esa legitimación con la propiedad plena del inmueble, esto es, aportando la escritura pública debidamente registrada, en ese orden, *“si un Juez acepta que se puede demostrar con otra prueba, eso sería una vía de hecho, porque va en contra de lo establecido en la ley”*.

Advera que *“según la señora Juez accionada y ahora la señora Juez constitucional, se demostró la propiedad del inmueble objeto del proceso con otras pruebas, pero no se demostró que el demandante sea el propietario pleno, sino que son varias personas naturales, que no todos los propietarios hicieron o firmaron el desahucio, pero para no sacrificar el derecho del demandante se acepta que el desahucio sí se ajusta a lo establecido en la ley, entonces el derecho de la demandada sí se puede sacrificar, entonces el señor juez deja de ser imparcial y no garantiza la igualdad de las partes, es vía de hecho”*.

Agrega que la señora Juez accionada no analizó las consecuencias que tiene para cada una de las partes que el desahucio no se haga conforme lo establece la ley, siendo para la arrendataria demandada que *“el contrato de arrendamiento se prorrogue por el mismo*

¹² Archivo 20 ídem

termino y las mismas condiciones, o sea que puede seguir laborando por un tiempo más en el negocio del cual se mantiene ella y su familia y ese es el derecho que protegen los artículos del código de comercio del 518 al 523, pues el artículo 524 establece que contra las normas previstas del artículo 518 a 523 no producirá efectos ninguna estipulación de las partes, o sea que debe cumplir con lo establecido en esas normas incluyendo el artículo 520 que establece que es el propietario quien debe hacer el desahucio, que la señora Juez accionada, le cambió el efecto al aceptar que lo puede hacer un copropietario, y la razón es para favorecer a una parte que la ley no protege”; y para el arrendador, “es que debe esperar un tiempo más para hacer el desahucio nuevamente, pero sin ningún perjuicio pues va seguir recibiendo los cánones de arrendamiento como lo ha hecho durante tanto tiempo y que el objetivo del arrendador es recibir un dinero por el arriendo del inmueble”.

Se duele que las funcionarias accionada y de tutela manifiestan que “mi mandante no presentó la prueba de que tenían más de dos años con el mismo establecimiento de comercio, pero resulta que el arrendador en la comunicación le copia lo establecido en el artículo 518 del código de comercio del derecho que ella tiene a la renovación del contrato, entonces no tiene que presentar ninguna prueba si el arrendador lo está reconociendo. Además, la consecuencia de no haber hecho el desahucio los propietarios es que el contrato de arrendamiento queda automáticamente renovado en las mismas condiciones y por el mismo tiempo, no importando los años que tenga, por el hecho repito de no haberse realizado el trámite del desahucio de acuerdo con la ley, la misma ley establece la sanción, eso no lo puede cambiar el Juez”.

En cuanto a que no se presentaron las excepciones previas para darle la oportunidad al demandante de corregir la demanda, expone que “según la ley no es obligatorio presentarlas, pero para el señor juez sí es obligatorio declarar probada de oficio las excepciones y tener en cuenta para el fallo lo manifestado por la parte en el alegato de conclusión”.

En ese orden, concluye que tanto la Juez accionada como la de tutela incurrieron en vía de hecho al no proferir un fallo ajustado a derecho, por lo que solicita “se revoque la providencia y en su lugar se conceda la tutela”.

V. CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. Competencia

Al tenor del artículo 32 del Decreto 2591 de 1991 es competente esta Sala para conocer la impugnación de la acción de tutela formulada.

2. Problema jurídico

De acuerdo con la situación fáctica planteada, corresponde determinar si **(i)** el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota vulneró el derecho fundamental al debido proceso de la señora Omaira Isabel Jaimes Miranda en el trámite del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado adelantado en su contra; o como lo decidió la Juez de instancia, el amparo invocado deberá negarse en razón a que *el mismo se tramitó con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en la Constitución y la ley.*

Para efectos de resolver el problema jurídico planteado el Tribunal previamente precisará si la presente acción constitucional cumple con los requisitos de procedencia de la tutela contra providencias judiciales.

3. Procedencia excepcional de la acción tutela contra providencias judiciales¹³

En la Sentencia C-590 de 2005, la Sala Plena de la Corte Constitucional sistematizó los requisitos de procedencia de la tutela cuando la amenaza o violación de los derechos proviene de una decisión judicial. Este fallo diferenció entre *“requisitos de carácter general que habilitan la interposición de la tutela, y otros de carácter específico, que tocan con la procedencia misma del amparo una vez interpuesto”*. Los requisitos generales son presupuestos cuyo completo cumplimiento es una condición indispensable para que el juez de tutela pueda entrar a valorar de fondo el asunto puesto en su conocimiento, mientras que los requisitos específicos corresponden, puntualmente, a los vicios o defectos presentes en la decisión judicial y que constituyen la causa de la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales.

Siguiendo lo establecido en la referida providencia, reiterada de manera uniforme en posteriores pronunciamientos¹⁴, para que una decisión judicial pueda ser revisada en sede de tutela es necesario que previamente cumpla con los siguientes requisitos generales de procedencia:

“a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. El juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional, so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa por qué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.

¹³ Sentencia SU128 de 2021

¹⁴ Entre otras, SU-184 de 2019 y SU-073 de 2020

b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio ius fundamental irremediable. Razón por la cual, constituye un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, al asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se vaciaría de competencias a las distintas autoridades judiciales y se concentrarían indebidamente en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a estas jurisdicciones.

c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, esto es, que la acción de tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración. De lo contrario, al permitir que la acción de tutela proceda meses o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica, puesto que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe comprobarse que esta tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial, siempre que esto hubiere sido posible.

f. Que no se trate de sentencias de tutela. Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se toman definitiva”

Una vez verificado el cumplimiento integral de los requisitos generales, la procedencia del amparo contra una decisión judicial depende de que la misma haya incurrido en al menos una de las siguientes causales específicas:

“a. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.

b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.

d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.

f. Error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.

g. Decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional.

h. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado

i. Violación directa de la Constitución¹⁵

Así pues, la procedencia de la acción de tutela contra una providencia judicial está supeditada al cumplimiento de rigurosos requisitos, “no se trata entonces de un mecanismo que permita al juez constitucional ordenar la anulación de decisiones que no comparte o suplantar al juez ordinario en su tarea de interpretar el derecho legislado y evaluar las pruebas del caso. De lo que se trata es de un mecanismo excepcional, subsidiario y residual para proteger los derechos fundamentales de quien luego de haber pasado por un proceso judicial se encuentra en condición de indefensión y que permite la aplicación uniforme y coherente -es decir segura y en condiciones de igualdad- de los derechos fundamentales a los distintos ámbitos del derecho”¹⁶.

4. Caso concreto

4.1 A partir de la revisión de los antecedentes del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado cuestionado por la accionante, en consonancia con la decisión de instancia, la Sala advierte satisfechos los **requisitos generales** de procedencia de la acción de tutela contra providencias judicial, por cuanto:

¹⁵ Sentencia C-590 de 2005

¹⁶ Sentencia C-590 de 2005

Es evidente que la cuestión que se discute reviste relevancia constitucional, como quiera que se controvierte la vulneración del derecho fundamental al debido proceso judicial.

Por otra parte, observa la Corporación que se satisface el requisito de subsidiariedad, en razón a que la sentencia demandada es proferida al interior de un proceso verbal sumario de única instancia, en esa medida no le era viable agotar el recurso de apelación; aunado a ello, aun cuando la accionante no formuló la falta de legitimación que hoy alega como excepción previa a través del recurso de apelación, al contestar la demanda sí planteó la inconformidad frente a la comunicación de desahucio que se envía al comerciante arrendatario según lo establece el artículo 520 del Código de Comercio, la que en su sentir, debe provenir del propietario del inmueble no del arrendador, como ocurrió, además no se acreditó tal calidad ni provino de todos los titulares, defensa que la juez accionada tramitó como excepción de mérito.

Se cumple con el principio de inmediatez por cuanto la decisión de fondo se profirió en diligencia de audiencia que culminó el día 22 de septiembre del presente año y el mecanismo de amparo se interpuso el 26 de septiembre siguiente.

No se trata de una irregularidad procesal. Y en cuanto a la carga de identificar de manera razonable los derechos que considera vulnerados, así como los hechos que generan dicha trasgresión, se cumple en esta oportunidad, como con antelación se consignó.

Por último, el fallo recurrido no es de tutela, pues corresponde a la providencia mediante la cual se decidió en única instancia el juicio de restitución de inmueble “*Local comercial*”, imponiendo a la señora Omaira Isabel la carga de restituir el fundo a su arrendador.

4.2 Se pasará entonces al análisis de la inconformidad de la accionante, confrontándolo con el material probatorio, advirtiendo desde ya la **inexistencia de defecto** alguno capaz de anular el fallo discutido.

Como soporte de dicha afirmación se empieza por recordar que la accionante, en sede de impugnación, reitera que conforme al artículo 520 del Código de Comercio la comunicación de desahucio que se envía al comerciante arrendatario debe provenir del propietario del inmueble, pero en el asunto cuestionado dicha misiva -alega-, fue remitida por el arrendador quien no acreditó tal calidad, debiendo aportar la escritura pública debidamente registrada y no otro documento, y que de existir copropiedad el desahucio debe provenir de todos, con el fin último de reclamar frente a estas misma personas los perjuicios que se puedan causar ante el incumplimiento de la razón de la restitución del local comercial.

Delanteramente dígase que las conclusiones a las que arribó la Juez Promiscuo Municipal de Chinácota para tener por cumplidos los presupuestos de la acción invocada

y acceder a la pretensión restitutoria formulada por el señor Ulises Raúl Parada Parra, en el proceso debatido, independientemente de que la postura sea o no compartida, se sustentaron en las actuaciones surtidas en el trámite, en las evidencias allegadas y en las normas aplicables al caso, razón por la cual no se vislumbra que sean abiertamente arbitrarias ni manifiestamente alejadas del ordenamiento legal.

En efecto, evidenció la Juez accionada que:

“ (...) como elementos de juicio se allegó prueba literal alusiva puntualmente a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la demandada el 01 de enero del año 2017... y obra, a su vez, documento en el cual se da cuenta de la comunicación, que si bien no estaba formalmente dirigida a la dirección referida al inmueble como la Calle 4 No. 7 - 56 del barrio El Centro de Chinácota, sí se advierte remisión del mismo por medio de la Empresa de correo Interrapidísimo y obra allí una constancia de recibido dentro de la dirección que corresponde de fecha 21 de junio del año 2021; luego teniendo en cuenta la pauta correspondiente a la acreditación de la existencia del contrato a partir del 01 de enero del año 2017, éste pues, estaba establecido por lapsos de 1 año, que finiquitaban el 31 de diciembre, en ese caso del año 2021, y se tiene por cumplido el desahucio; es decir la comunicación que surtió el demandante formalmente a la demandada, en tanto que como lo hacía ver el abogado de la parte demandante en sus alegaciones en la mañana de hoy, no sólo obra el documento sino también la propia manifestación de la demandada en el interrogatorio de parte. Y las declaraciones de Gloria Ligia Parada Parra y Carmen Amanda Parada Parra son concordantes..., si bien son parientes del demandante y tiene obviamente un posible interés en las resultas del proceso, son coincidentes en afirmar... que en efecto Omaira Isabel Jaimes Miranda tiene allí en el inmueble destinado un expendio de venta de comidas. Pese a que se advierte una deficiencia probatoria, en el punto de ambas partes en no aportarse el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde, más aun a la parte demandada que cuestiona precisamente la calidad de propietario del demandante, para atender la previsión del artículo 516 del Código de Comercio, en relación con la garantía para el empresario que a título de arrendamiento ocupe por lo menos dos años consecutivos un establecimiento, para determinar que es posible que no proceda la renovación del contrato, siendo su derecho, cuando dentro de la causal segunda se establece: “Que el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario”.

Y frente a la defensa formulada, dijo:

“(...) aparece dentro de la documentación allegada el certificado de impuesto predial unificado expedido el 09 de febrero del año 2022 donde

se reporta no sólo el demandante Ulises Raúl Parada Parra, sino también a Pedro Alcántar Parada Rubio, quien se alude en algunas declaraciones a que se trata en últimas del padre del referido Ulises Raúl Parada Parra, que fallecido sobre lo cual obra el Registro Civil de Defunción del mismo dentro de los anexos allegados por la parte demandante, dando cuenta, no sólo del fallecimiento del referido Pedro Alcántar Parada Rubio, sino también se aporta la Certificación de la Notaria Única de Chinácota emitida el 15 de marzo del presente año, que da cuenta de la apertura del trámite sucesoral, luego ello implica, incluso, no sólo, pues por el hecho de que se dé apertura al trámite sucesoral por el propio demandante, quien en consecuencia, está haciendo evidente su interés en aceptar la herencia, si fuera único incluso titular de dominio del referido Pedro Alcántar Parada Rubio sobre el inmueble, que conforme al artículo 1013 del Código Civil la delación de la herencia ocurre por el simple hecho de la muerte del causante, en este caso el Señor Ulises Raúl Parada Parra, se legitimaría como heredero para entrar a asumir representación de los intereses del causante y por lo tanto cumple esa relación frente al inmueble para legitimarse en la promoción de la demanda como sujeto activo”.

Aspectos al que agrega:

“(…), si bien no ostentara formalmente la calidad descrita de propietario, es una codificación civil que tiende a establecer el interés del propietario como destinatario del inmueble, pero en este caso emerge que precisamente tenía tal nivel de disposición, que conforme a las declaraciones de la Señora Gloria Ligia Parada Parra, de más al parecer heredera frente a el inmueble y Gloria Ligia Parada Parra dan cuenta de esa unidad en la administración del inmueble y participación relevante que tiene Ulises Raúl Parada Parra, tanto así que asumió la calidad de arrendador (...)”.

En ese orden, no desconoce la Sala las falencias probatorias en las que incurrieron las partes y que cohonestó la Juez de conocimiento frente a la aportación desde sus inicios del folio de matrícula inmobiliaria que evidenciara, sin lugar a equívocos, la titularidad del bien a restituir y tampoco se solicitó de oficio; sin embargo, no puede desconocerse, algo bien trascendente, que el señor Ulises Raúl es una de las partes de la convención celebrada en el año 2017 objeto del proceso, pero adicionalmente dueño de una parte del inmueble como se ratifica en sede de tutela con la respectiva matrícula inmobiliaria¹⁷ y, en esa medida, no es descabellado concluir que estaba legitimado para demandar su resolución y cumplir con el requisito del desahucio.

Tópico sobre el cual el Tribunal Superior de Bogotá, frente a la literalidad del artículo 520 del Código de Comercio, precisa que *“aunque la norma en mención de manera*

¹⁷ Archivo 17, folio 11, expediente de tutela de primera instancia

taxativa se refiere al propietario, es claro que incumbe al arrendador, y no al propietario, ni menos aún a persona extraña al convenio, notificar con la debida antelación a sus inquilinos de la voluntad suya, o del propietario de no renovar el contrato, porque éste lo necesita para algunas de las dos hipótesis que prevé la norma. Sólo que deberá hacerlo dicho propietario cuando en él se confunden las condiciones de locador y titular del dominio”¹⁸.

Aunado a ello, se aportó constancia del trámite sucesoral que se surtía y que daba cuenta de los causahabientes del difunto entre ellos el demandante, sin que su comparecencia individual al asunto tenga la entidad suficiente para desestimar su intervención ni hacer estrictamente necesaria la de sus copropietarias.

Argumentos que eliminan la hipótesis de la vulneración del derecho al debido proceso reclamado por la actora en el trámite del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, pretendiendo que el Juez de tutela reabra el debate y haga una interpretación del artículo 520 del Código de Comercio que acompase con las intenciones de la impugnante.

Es oportuno traer a colación pronunciamiento de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia sobre el tema:

“(…) resulta pertinente indicar que este instrumento es improcedente para reabrir los asuntos ya propuestos y decididos en los respectivos procesos judiciales, pues, de interpretarse de esa manera las reglas que regulan este mecanismo excepcional, no sólo se desconocería la institución de la cosa juzgada, sino que se quebrantarían los principios de la autonomía e independencia de los jueces; en ese orden, la jurisprudencia constitucional ha considerado que solo excepcionalmente se puede acudir a la protección ius fundamental, en el evento de que el juzgador adopte una determinación abiertamente alejada de lo atendible, fruto del capricho o de manera desconectada del ordenamiento aplicable”¹⁹.

Aunado a ello, tampoco encuentra esta Colegiatura que las razones expuestas en el escrito genitor ni la revisión de las actuaciones procesales permitan enrostrar defecto alguno, como fuente de la viabilidad de la tutela contra actuaciones o decisiones judiciales. De acuerdo a lo señalado, no es posible entablar esta acción como si la jurisdicción constitucional fuera una instancia adicional para proteger los derechos fundamentales invocados, ni desplazar al juez natural para resolver el asunto en litigio, ni imponer sobre las suyas razones de una interpretación diferente. Tampoco se pueden introducir en ella discusiones ajenas a las debatidas en las instancias ordinarias.

¹⁸ “CIX-447, julio 18 de 1994. Magistrado Ponente Dr. César Julio Valencia Copete”, citado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena – Sala Civil Familia, en providencia de 07 de septiembre de 2015.

¹⁹ Ídem

Importa reiterar, como siempre se verifica en casos de similares contornos, que pese a que el juez constitucional coincida o no con la exégesis ofrecida por el juez natural en las decisiones atacadas en tutela, encuentra absoluta restricción para imponer otra perspectiva jurídica a manera de instancia ordinaria, esto en respeto a la autonomía del operador ordinario; y exclusivamente puede obrar en vía contraria cuando evidencie con la certeza indispensable que el juez competente ha actuado al margen del ordenamiento constitucional o legal, ajustando esa actuación a alguno o varios de los defectos ya referidos, que no es nuestro caso.

Así, como de manera reiterada ha dicho la Corte Suprema de Justicia en su Jurisprudencia, que ***“no se puede recurrir a la acción tutelar para imponer al fallador una determinada interpretación de las normas procesales aplicables al asunto sometido a su estudio o una específica valoración probatoria, a efectos de que su raciocinio coincida con el de las partes”*** (CSJ STC, 18 abr. 2012, rad. 0009-01; citada, entre muchas otras, en STC7535-2022, 15 jun. 2022, rad. 01788-00)²⁰.

En este orden de ideas, se ratificará el fallo impugnado, que negó la salvaguarda invocada, por las razones trazadas.

En armonía con lo expuesto, **LA SALA ÚNICA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales de Pamplona el pasado 03 de octubre dos mil veintidós, por lo esbozado en la motiva.

SEGUNDO: COMUNICAR lo decidido a los interesados, en la forma prevista por el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: REMITIR la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

²⁰ Reiterada en la sentencia STC13793, 13 de octubre de 2022, rad. 00181-01

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

JAIME ANDRÉS MEJÍA GÓMEZ

NELSON OMAR MELÉNDEZ GRANADOS

JAIME RAÚL ALVARADO PACHECO

-En compensatorio por vacaciones-

Firmado Por:

Jaime Andres Mejia Gomez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

002

Tribunal Superior De Pamplona - N. De Santander

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: **22952ae216b1cd35dd27cbd7dbd250b22b106d718861625a45697673945e61e6**

Documento generado en 10/11/2022 12:24:30 PM

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