



*AL SERVICIO DE LA JUSTICIA Y DE LA PAZ SOCIAL*

**MAGISTRADA PONENTE: GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELAÉZ**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,**

**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL.**

**Medellín, nueve de diciembre de dos mil veintidós.**

PROCESO: Impugnación Tutela

ACCIONANTE: Diana Maribel Ortiz Restrepo

ACCIONADO: Juzgado 8º de Pequeñas Causas y  
Competencia Múltiple de Medellín y Otros

PROCEDENCIA: Juzgado 7º Civil Circuito de Medellín

C.U.D.R.: 05001 31 03 007 **2022 00376**–01

RADICADO INTERNO: 180-22

PROVIDENCIA: S.I.T. 114/22

Acta N° 071 de Diciembre 15 de 2022.

**TEMA:** Si bien jurisprudencialmente se ha admitido la tutela contra providencias judiciales, el amparo constitucional solo es procedente en el evento que se configure alguno de los defectos que constituyan una vía de hecho. Si no se advierte violación en el trámite procesal y las decisiones adoptadas se encuentran razonablemente fundamentadas, no es posible volver a debatir los asuntos allí resueltos por vía de tutela, pues esta acción no fue instituida como medio impugnativo adicional a los ordinarios para atacar providencias en firme, por el solo hecho de estar en desacuerdo con lo resuelto. **REVOCA.**

Procedente del JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, arribó a esta Corporación el expediente contentivo de la ACCIÓN DE TUTELA de la referencia, con miras a proveer la impugnación incoada el vocero judicial de la señora DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO, contra la sentencia proferida el 25 de octubre de 2022, alzada que pasa a desatarse en los siguientes términos:

## **1.0. ANTECEDENTES**

### **1.1. DE LA SOLICITUD DE TUTELA.**

Señaló el profesional del derecho que la señora DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO, había firmado un contrato de arrendamiento el 18 de diciembre de 2019, con MAXIBIENES S.A., como arrendadora, sobre el inmueble ubicado la calle 77ac N° 75-65, urbanización fuente azul – Apto, 1310, Barrio Robledo Pilarica de Medellín, por un canon mensual de \$1,100,000 y por el término a un año, afirmando que este contrato tenía cláusulas abusivas y carecía de claridad al no incluir las obligaciones del arrendador y los derechos de los arrendatarios.

Expresó que la arrendataria, en época de pandemia tuvo dificultades económicas que la habían llevado a retrasarse algunos días con el pago del canon de arrendamiento, por lo que había aceptado el cobro y pago de intereses moratorios por esos días, y de acuerdo a la tasa establecida en la Ley 820 de 2003, esto es, el 6% anual, equivalente al 0.5% mensual; mas no por los valores

que le pretendían cobrar la agencia de arrendamiento MAXIBIENES S.A. y su aseguradora FIANZA CRÉDITO S.A., por ese concepto, razón por la cual, en varias oportunidades, había elevado derechos de petición, requiriéndolos para que le explicaran lo relativo al cobro de intereses o gastos de cobranza, que ascendían al 30% del valor del canon, quienes contestaban con evasivas, aduciendo la legalidad de tales cobros; sin embargo, señaló que los intereses cobrados no aplicaban para los contratos de vivienda urbana los cuales se regían por una ley especial y que los gastos de cobranza eran improcedentes, por no haberse realizado ninguna gestión en ese sentido, por lo que debieron haber sido sancionados.

Seguidamente, procedió a realizar una relación de los pagos efectuados, para afirmar que la arrendataria tenía un saldo a favor por valor de \$842,902; no obstante, indicó que el 15 de septiembre del 2021, MAXIBIENES había interpuesto en su contra demanda de restitución de bien inmueble arrendado, que fue radicada con el No. 2021 – 196, aduciendo el presunto incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento de los meses de enero, febrero y marzo del año 2021.

Indicó que la demandada en dicho asunto, una vez notificada de la demanda, procedió a dar contestación a la misma, formulando las siguientes excepciones:

- “PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN”, al considerar que para el momento en que e interpuso la demanda, los cánones de arrendamiento demandados se encontraban cancelados en su totalidad; no obstante, señaló que el juzgado accionado, había desestimado la excepción, sin valorar la relación de pagos y recibos aportados.

- “INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PARTE DEMANDANTE (contrato no cumplido)”, demostrándose el bien objeto de arrendamiento siempre había estado en mora en el pago de la administración de la unidad residencial, lo que había generado restricción al uso de las zonas comunes de la arrendataria, pero que el ente judicial accionado, también había hecho caso omiso a estas pruebas.

Explicó que la arrendataria, desde el mes de octubre del 2021, se encontraba laborando como independiente, por lo que, desde la notificación de la demanda había realizado los pagos del canon de arrendamiento a órdenes del juzgado cognoscente; sin embargo, adujo que MAXIBIENES la había reportado negativamente desde esa fecha a las centrales de riesgo, es decir, desde enero del 2021 y hasta la fecha en que interpuso esta acción por una mora de casi \$15.895.000, desconociendo el derecho al habeas data y el buen nombre, y ocasionándole perjuicios morales, económicos, sin que hubiera podido solicitar el arrendamiento de otra propiedad, debido a esa situación.

Resaltó que incluso el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS, en la audiencia de instrucción, en el minuto 7, segundo 50, había señalado que según la demandante en el proceso, la demandada adeudaba la suma de \$11,173,032 por las cánones de arrendamiento desde septiembre de 2021, hasta fecha de la celebración de dicha audiencia, pero que los cánones se habían venido consignando a órdenes de ese despacho, donde reposaba la suma de \$9.140.000 (minuto 9, segundo 23). , el cual expresa que en títulos hay NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS a la fecha, (\$9,140,000), lo que permitía avizorar la mala fe de MAXIBIENES, no siendo objeto de valoración por el juzgado.

Por tanto, afirma que la sentencia y las providencias dictadas seguidamente están viciadas de nulidad, al fallarse de hecho y no en derecho; para lo cual resaltó que al minuto uno, segundo 40, de la audiencia de instrucción, el operador jurídico expuso que era procedente escuchar a la demandada, por estar ésta realizando los pagos de los cánones de arrendamiento a órdenes del Juzgado, realizando a minuto siete, segundo 27, una relación de los pagos efectuados por ese concepto, concluyendo, en el minuto 12, segundo 38, manifestó que la demandada tenía un saldo a su favor por \$1,031,855, sin embargo, la demandada en el mes de julio de los corrientes, había consignado el excedente para completar el pago de un canon de arrendamiento, a pesar de lo señalado por el Juzgado.

Pese a lo anterior, en la parte resolutiva del fallo no se hizo referencia al dinero que se había pagado de más por la demandada, aun cuando en las consideraciones si se había hecho, con lo que afirma fue vulnerado el debido proceso por falta de claridad sobre el asunto, e incurrirse en contradicción, afectando el principio de congruencia.

Adujo que también se había probado la excepción de incumplimiento de parte de la demandante, conforme a lo indicado en el minuto 15, segundo 20 del audio de la sentencia, pero que el funcionario judicial, de forma ambigua, la había desestimado incurriendo nuevamente en contradicción y falta de congruencia,

Acorde con lo narrado, solicitó fueran amparados los derechos al debido proceso, a la defensa, a la igualdad, al acceso a la administración de la justicia, a la vida, a la integridad personal, al honor, a la intimidad, a la propia imagen y habeas data, al libre desarrollo de la personalidad, de petición, al trabajo, a la

vivienda digna, entre otros, de la señora DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO, vulnerados al interior del proceso adelantado por MAXIBIENES en su contra, al haber incurrido el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN en vías de hecho, debiéndose declarar la nulidad de la sentencia emitida el seis de julio de 2022 y las decisiones subsiguientes.

De otro lado, solicitó que se ordenara a MAXIBIENES S.A., el reporte positivo en forma inmediata de la citada arrendataria, en todas las centrales de riesgo, desde enero de 2021 y, en consecuencia, se compulsaran copias ante el DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN, para que fuera investigada dicha sociedad, y posteriormente sancionada, con su actuar frente al contrato de arrendamiento referenciado.

## **1.2. POSICIÓN DEL ACCIONADO.**

El JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, se limitó a remitir el link del expediente digital contentivo de la actuación cuestionada en este asunto, esto es, el proceso VERBAL de restitución de inmueble arrendado, promovido por MAXIBIENES S.A. en contra de la señora DIANA MARIBEL ORTIZ RESTREPO, radicado con el No. 05001 41 89 008 2021 00196 00, mediante correo del 13 de octubre de los corrientes (06ConstanciaRepcionProceso).

La INSPECCIÓN DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA, PERMANENCIA CUATRO, TURNO DOS, se pronunció frente a los hechos

esbozados en esta acción, mediante el correo enviado el 14 de octubre de los corrientes, indicando que el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, lo había comisionado, mediante despacho No. 036 del siete de septiembre de 2022, para la práctica de la diligencia de entrega de inmueble objeto de restitución en el asunto referenciado en la tutela, por lo que, para su cumplimiento, el tres de octubre de 2022, había entregado aviso de desalojo programado para el 21 del mismo mes y año, a las 10:00 am. (07RespuestaAlcaldía).

Por tanto, precisó que su actuar solo estaba sujeto a la materialización de la labor encomendada por el citado despacho judicial.

FIANZACRÉDITO S.A., mediante escrito fechado el 18 de octubre del año en curso, dio respuesta a la presente acción constitucional, afirmando en primer término que esa sociedad no había violado el derecho de petición de la accionante, pues conforme a los anexos que se aportaron la tutela, se le dio respuesta el siete de enero de 2021 (08RespuestaTutela).

En cuanto a los demás derechos, indica que tampoco han sido vulnerados por esa sociedad y que se aducía la protección de los mismos respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado por parte de la inmobiliaria MAXIBIENES S.A.S., en el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde enero de 2021 en adelante y que la tutela no tenía por objeto la protección de derechos de tipo económico, pues, para el efecto, el legislador ha previsto otras acciones.

De otro lado, aclaró que la señora DIANA MARIBEL ORTIZ RESTREPO, se encontraba reportada en las centrales de información por esa empresa conforme la autorización dada por la misma al diligenciar el formato “*Solicitud de fianza de arrendamiento para personas naturales y jurídicas*”, que se adjuntaba, autorizando que esa entidad, en calidad de encargada de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, y que como la inmobiliaria, reportó mora en los mismos en el mes de diciembre de 2020, se había hecho el reporte a dichas centrales, previa notificación a su titular, en la última dirección aportada ante la fuente, lo que se acreditaba con la respectiva copia de la notificación enviada con su guía de envío; por tanto, afirmó que en dicho procedimiento se le habían garantizado a la arrendataria todos sus derechos, especialmente el derecho a la defensa, toda vez que en la audiencia celebrada el uno de julio de 2022, en el asunto cuestionado, previa contestación de la demanda, había sido escuchada y una vez practicado su interrogatorio de parte, se había evidenciado que continuaba en mora, al no haber cancelado el canon de junio 2022, lo que había sido confesado por ella misma.

Señaló que, contrario a lo indicado en el escrito introductorio, las obligaciones de arrendadores y arrendatarios estaban expresamente estipuladas en la Ley 820 de 2003; y en cuanto a los gastos de cobranza, indicó que la Superintendencia Financiera de Colombia, había definido éstos como aquéllos derivados de la gestión encaminada a la recuperación de la cartera morosa, ante el incumplimiento de deudor en el pago oportuno de sus obligaciones o crédito, considerándose mora el simple retardo, conllevando al acreedor a utilizar medios legales para recaudar el pago, siendo dentro de estas opciones el cobro prejurídico o la iniciación del proceso judicial, ya sea directamente o a través

de abogados externos, como se había hecho en este caso, por la arrendadora a través de FIANZACREDITO S.A.

Finalmente, adujo que había quedado demostrado dentro del proceso de restitución la causal de mora en el pago oportuno de la totalidad de los cánones de arrendamiento causados a partir de enero de 2021, y que no obstante la arrendadora insistía en negar su incumplimiento, desconociendo que durante 20 meses había pagado los cánones de arrendamiento de manera irregular y atrasada, ya que los cancelaba siempre mes vencido, siendo su obligación contractual pagarlos de manera anticipada, esto es, los tres (3) primeros días de cada periodo mensual.

MAXIBIENES S.A., se pronunció frente a los supuestos fácticos relacionados en el escrito introductorio, el 19 de octubre de los corrientes, reconociendo la celebración del contrato de arrendamiento aducido en los mismos, pero negando que el mismo contenga cláusulas abusivas (11RespuestaTutelaMaxibienes).

En cuanto al derecho de petición, indicó que durante la vigencia del contrato las arrendatarias no habían elevado solicitud alguna en ejercicio de ese derecho, ni solicitud de terminación del contrato, que debía allegarse por tardar en octubre de 2020.

Precisó que la causal argumentada por la arrendataria de “imposibilidad económica” no era una de las formalidades que pudiera dar por finalizado el contrato de arrendamiento o impedir la formulación de demanda para la restitución del bien ante el no pago de sus obligaciones contractuales, dentro del cual, además, afirmó se le garantizó el debido proceso y defensa, y que el

descontento aducido, no se relaciona algún tipo de perjuicio respecto del arrendatario, ni del estado del inmueble, ni con la actividad que ejercida con la inmobiliaria, como arrendadora, sino con una situación ajena, esto es, el no contar con una situación económica suficiente que permita seguir sufragando sus obligaciones como arrendatarios, aspecto de índole jurídico-patrimonial, por efectos de cumplimiento de obligaciones, no de la vulneración alguna de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre éste.

Respecto de la vulneración al debido proceso, o a la indebida notificación de la señora **DIANA MARIBEL ORTIZ RESTREPO**, afirmó que no existía tal, pues se había acreditado su notificación previo reporte en centrales de riesgo, en la última dirección aportada ante la fuente; y frente a la vulneración al acceso a la administración de justicia y demás derechos invocados, expuso que de acuerdo con las normas procesales que regían la demanda de restitución de inmueble arrendado, se establecía que cuando ésta se fundamentara en falta de pago, el demandado no sería oído en el proceso, sino hasta que demostrara que había consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados, y en el proceso cuestionado, se había evidenciado que la demandada tenía cánones pendientes y no presentó los recibos de pago expedidos de los últimos tres períodos.

Así las cosas, solicitó negar la tutela, ante la ausencia de vulneración de los derechos fundamentales invocados.

**EXPIRIAN COLOMBIA S.A. – DATACRÉDITO**, dio respuesta a esta acción constitucional en escrito remitido por correo el 19 de octubre de la presente anualidad, indicando que la señora **DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO**, no registraba ninguna obligación suscrita con **MAXIBIENES SA**, pues la

historia de crédito que reposaba en esa entidad, no daba cuenta de acreencias con dicha entidad y, por tanto, no reposaba ningún dato negativo (12RespuestaDatacrédito).

Al respecto, precisó que de acuerdo con la Ley Estatutaria de Hábeas Data la información financiera o crediticia surgía de la relación de la fuente con el titular y que en el artículo 8 de dicha normatividad, se relacionaban las obligaciones de la fuente, entre ellas reportar a los operadores información actual y cierta, además de mantenerla actualizada de manera periódica y realizar las rectificaciones que fueran necesarias.

Por tanto, adujo que siendo EXPERIAN COLOMBIA S.A., un operador de información, tiene el deber de realizar periódica y oportunamente la actualización y rectificación de los datos conforme a lo reportado por las fuentes, dado que éstos eran terceros ajenos a la relación contractual de la cual se derivaba la información y que, en razón de ello, no era ésta la llamada a mediar las diferencias que surgieran entre los intervenientes en un negocio.

Ahora, precisó que en el historial que reposa en la base de datos de esa entidad, la accionante, había adquirido la obligación No. 000090562, con FIANZA CRÉDITO SA (FIANZACREDITO INMOBILIARIO), la cual se encontraba abierta, vigente y reportada por ésta como en mora.

Sin embargo, enfatizó que DATACRÉDITO no podía proceder a la eliminación, actualización o modificación del dato negativo objeto de reproche en esta tutela, pues como operador de información, solo tenía competencia para registrar en la base la información que reportada por la fuente, ya que no

prestaba servicios de ningún tipo a la parte accionante y desconocía las contingencias a las que estaba sujeta la respectiva relación contractual.

Por tanto, reiteró que la disputa contractual que se describe en la tutela debía resolverse entre FIANZA CRÉDITO SA (FIANZACREDITO INMOBILIARIO) y la accionante, correspondiendo a aquélla, en su calidad de fuente de información, de ser el caso, actualizar la información reportada en la base de datos administrada a esa entidad.

Con fundamento en lo esbozado, solicitó que se denegara el amparo frente a la misma, por no tener competencia en los hechos aducidos por la tutelante, o en su defecto, se le desvinculara del presente asunto por iguales razones.

### **1.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA E IMPUGNACIÓN.**

El JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, profirió sentencia el 25 de octubre de 2022, resolvió tutelar únicamente el derecho fundamental al habeas data y al buen nombre de la señora DIANA MARIBEL ORTIZ RESTREPO, respecto de las accionadas MAXIBIENES S.A.S. y FIANZACREDITO S.A., al considerar que los datos consignados en las centrales de riesgo no estaban acordes con el valor de la deuda que, en virtud de una decisión judicial, se emitió frente a ese contrato incumplido, pues en dicha providencia, se había definido que la mora ascendía a la suma de \$1.185.525, correspondiente al canon de junio de 2022; y que en la respuesta de DATACRÉDITO se había informado que figuraba reporte por la misma obligación por un valor de \$15.895.000, variación que constituía una transgresión al buen nombre y habeas data de la promotora constitucional.

En consecuencia, le ordenó a MAXIBINES S.A.S. Y FIANZACREDITO S.A., que, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de dicha decisión, actualizaran el reporte de la obligación 000090562 a cargo de la señora DIANA MARIBEL ORTIZ RESTREPO, ante las centrales de riesgo, considerando lo decidido por el JUEZ OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN en sentencia del uno de julio de 2022, dentro del proceso radicado con el No. 05001 41 89 008 2021 00196 00; y a EXPERIAN COLOMBIA S.A. – DATACRÉDITO, para que en el mismo término, contado a partir de que se remitiera la actualización por dichas entidades, procediera a su registro.

Con relación a los demás derechos, estimó que no se habían vulnerado, dado que la sentencia proferida por el juzgado accionado había estado ajustada a derecho, esto es, no había incurrido en ninguno de los defectos que implicara ser remediado por esta vía.

Oportunamente, el abogado que interpuso la presente acción formuló impugnación en contra de la referida decisión, arguyendo que no había claridad en la orden emitida por el juzgado de primer grado, con relación a cómo, dónde y cuándo debía actualizarse el reporte negativo de la señora DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO; es decir, que el a quo, había obviado la solicitud de que se ordenara a MAXIBIENES la eliminación del reporte negativo desde enero de 2021, sin entender las razones por las cuales afirmaba que desconocía la prueba del pago de arrendamiento de los cánones del mes junio, julio, agosto, septiembre y octubre, cuando éstos reposaban en títulos judiciales consignados a órdenes del proceso.

Aunado a lo anterior, refirió que la accionante no quería tener más relación contractual con MAXIBIENES, por lo que también había omitido el juzgado de primer grado, además del retiro del reporte negativo, pronunciarse con relación al tiempo prudente para la entrega del bien inmueble arrendado.

De otro lado, expuso que se había considerado por el juez constitucional de primer grado que las normas traídas por el juzgado accionado en sus consideraciones eran aplicables al caso, por lo cual ese soporte normativo no podía cuestionarse por esta vía y que la valoración probatoria que había hecho no era desaforada o arbitraria para calificarla como un acto violatorio del derecho al debido proceso, más allá que se compartieran o no las conclusiones a las que había llegado; sin embargo, precisó que lo pretendido con esta acción era que se reconociera que los canos de arrendamiento se pagaron parcialmente conforme lo probado, pero que el juez ordinario, solo se había limitado a expresar que no era competente para determinar la procedencia de los gastos de cobranza y/o intereses cobrados a la arrendataria, pero si para definir la mora por parte de la misma, permitiendo de esta manera que la demandante en el proceso se apoderara de lo que aquélla pagó en exceso.

Con fundamento en lo reseñado, reiteró se accediera a las pretensiones invocadas en el escrito introductorio, pues solo se había definido en primera instancia una de ellas y de manera incompleta.

## **2.0. CONSIDERACIONES**

### **2.1. ASPECTOS GENERALES.**

La acción de tutela, consagrada en el artículo 86 de la actual Constitución Política de Colombia y reglamentada por los Decretos 2591 de 1.991 y 306 de 1.992, es uno de los mecanismos tendientes a garantizar la protección de los derechos fundamentales allí mismo consagrados, que resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, de los particulares encargados de prestar un servicio público o en los eventos específicamente contemplados en la Carta, y se traduce en una reclamación ante los jueces de la República para lograr la protección inmediata de aquellos, mediante un procedimiento breve y sumario.

Dada la naturaleza de la acción de tutela, orientada esencialmente a la protección de derechos fundamentales a través de un procedimiento breve y sumario, la doctrina y la jurisprudencia constitucional han establecido que la subsidiariedad y la residualidad, lo mismo que la inmediatez, son presupuestos o principios rectores de este mecanismo de protección de los derechos fundamentales, y que su no satisfacción hace improcedente la tutela. Al respecto sostuvo la Corte Constitucional en Sentencia T-036 de 1994 con ponencia del DR. JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO:

*“Así pues, la tutela no puede converger en vías judiciales diversas por cuanto no es un mecanismo que sea factible de elegir según la discrecionalidad del interesado, para esquivar el que de modo específico ha regulado la ley; no se da la concurrencia entre éste y la acción de tutela porque siempre prevalece –con la excepción dicha- la acción ordinaria.*

*“La acción de tutela no es, por tanto, un medio alternativo, ni menos adicional o complementario para alcanzar el fin propuesto. Tampoco puede afirmarse que sea el último recurso al alcance del actor, ya que su naturaleza, según la Constitución, es la de único medio de protección, precisamente incorporada a la Carta con el fin de llenar los vacíos que pudiera ofrecer el sistema jurídico para otorgar a las personas una plena protección de sus derechos esenciales.”*

Entonces, la acción de tutela no puede ser convertida, por su celeridad y trámite preferencial, en el sustituto de los procesos ordinarios instituidos por el legislador para dirimir los conflictos que se presenten entre los particulares entre sí y entre éstos y el Estado, en virtud de la violación de normas de carácter legal, que no pongan en peligro un derecho constitucional fundamental; salvo que esos medios de defensa sean ineficaces, inidóneos en el caso particular; o que se esté en la hipótesis del perjuicio irremediable.

## **2.2. TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES.**

Los artículos 11, 12 y 40 del Decreto Reglamentario N° 2591 de 1991 regularon lo concerniente a la acción de tutela dirigida contra providencias judiciales; pero, estos artículos fueron declarados inexequibles por la H. Corte Constitucional mediante Sentencia C-543 de octubre uno de 1992, con ponencia del DR. JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO.

Sin embargo, en esta misma providencia se dejó abierta la posibilidad de atacar decisiones judiciales a través de la acción de tutela, si al proferirse estas se incurrió en vías de hecho, violando derechos constitucionales fundamentales:

*“..... Ahora bien, de conformidad con el concepto constitucional de autoridades públicas, no cabe duda de que los jueces tienen esa calidad en cuanto les corresponde la función de administrar justicia y sus resoluciones son obligatorias para los particulares y también para el Estado. En esa condición no están excluidos de la acción de tutela respecto de actos u omisiones que vulneren o amenacen derechos fundamentales, lo cual no significa que proceda dicha acción contra sus*

*providencias. Así, por ejemplo, nada obsta para que por la vía de la tutela se ordene al juez que ha incurrido en dilación injustificada en la adopción de decisiones a su cargo que proceda a resolver o que observe con diligencia los términos judiciales, ni riñe con los preceptos constitucionales la utilización de esta figura ante actuaciones de hecho imputables al funcionario por medio de las cuales se desconozcan o amenacen los derechos fundamentales, ni tampoco cuando la decisión pueda causar un perjuicio irremediable, para lo cual sí está constitucionalmente autorizada la tutela pero como mecanismo transitorio cuyo efecto, por expreso mandato de la Carta es puramente temporal y queda supeditado a lo que se resuelva de fondo por el juez ordinario competente (artículos 86 de la Constitución Política y 8º del Decreto 2591 de 1991). En hipótesis como estas no puede hablarse de atentado alguno contra la seguridad jurídica de los asociados, sino que se trata de hacer realidad los fines que persigue la justicia”.*

*“Pero, en cambio, no está dentro de las atribuciones del juez de tutela la de inmiscuirse en el trámite de un proceso judicial en curso, adoptando decisiones paralelas a las que cumple, en ejercicio de su función, quien lo conduce, ya que tal posibilidad está excluida de plano en los conceptos de autonomía e independencia funcionales (artículos 228 y 230 de la Carta), a los cuales ya se ha hecho referencia.”*

*“De ningún modo es admisible, entonces, que quien resuelve sobre la tutela extienda su poder de decisión hasta el extremo de resolver sobre la cuestión litigiosa que se debate en un proceso, o en relación con el derecho que allí se controvierte”.*

*“No puede, por tanto, proferir resoluciones o mandatos que interfieran u obstaculicen diligencias judiciales ya ordenadas por el juez de conocimiento, ni modificar providencias por él dictadas, no solamente por cuanto ello representaría una invasión en la órbita autónoma del juzgador y en la independencia y desconcentración que caracterizan a la*

*administración de justicia (artículo 228 C.N.), sino porque, al cambiar inopinadamente las reglas predeterminadas por la ley en cuanto a las formas propias de cada juicio (artículo 29 C.N.), quebrantaría abierta y gravemente los principios constitucionales del debido proceso. Lo anterior sin tener en cuenta la ostensible falta de competencia que podría acarrear la nulidad de los actos y diligencias producidos como consecuencia de la decisión con los consiguientes perjuicios para las partes, la indebida prolongación de los procesos y la congestión que, de extenderse, ocasionaría esta práctica en los despachos judiciales.”*

*“De las razones anteriores concluye la Corte que no procede la acción de tutela contra ninguna providencia judicial, con la única salvedad del perjuicio irremediable, desde luego aplicada en este evento como mecanismo transitorio supeditado a la decisión definitiva que adopte el juez competente.”*

Reiteradamente, la Corte Constitucional ha señalado que la acción de tutela, no es procedente en contra de providencias judiciales, a menos que éstas constituyan una vía de hecho, situación que se presenta cuando en ellas e incurra en defecto fáctico, sustantivo, orgánico o procedural, de tal magnitud que se aparte por completo del ordenamiento jurídico, siendo necesaria por tanto, la intervención del juez constitucional para restablecer el ordenamiento quebrantado.

El **defecto fáctico** aludido, se presenta cuando el material probatorio en que se fundamentó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente impertinente o insuficiente; el **defecto sustantivo** se configura cuando la decisión se encuentra fundada en una norma inaplicable al caso concreto; **el defecto orgánico**, se presenta cuando el funcionario judicial carece por completo de competencia; y, por último, el **defecto procedural**, se origina

en los casos en que el fallador se desvía por completo del procedimiento reglado por la ley para dar trámite al proceso respectivo. (Ver en este sentido las sentencias C-543 de 1992, T-231 de 1994, T-162 de 1998, entre otras).

Ahora bien, en la sentencia T-056 del 31 de enero de 2005, se advirtió:

*“La reciente evolución jurisprudencial en la materia ha señalado que a estas hipótesis [defectos fáctico, sustancial, procedural, y orgánico] se suman otras nuevas. Habrá vía de hecho cuando: a) La providencia tiene graves problemas ante una insuficiente sustentación o justificación de la decisión, o por desconocimiento del precedente judicial, en particular de la Corte Constitucional. b) Existe error en el que fue inducida la autoridad judicial, lo que esta Corporación ha denominado vía de hecho por consecuencia. c) La decisión del juez se adoptó haciendo una interpretación normativa que resulta incompatible con la Carta, o cuando la autoridad judicial no aplica la excepción de inconstitucionalidad a pesar de ser manifiesta la incompatibilidad con aquella y haber sido solicitada expresamente.”*

El dos de septiembre de 1998, la Corte Constitucional con ponencia del DR. JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO, Sentencia T-458, profundizó sobre el tema haciendo una diferenciación entre la providencia judicial y las vías de hecho:

*“.... La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-543 del 1 de octubre de 1992, declaró inexcusables las normas legales que hacían viable la acción de tutela contra providencias judiciales y, si bien al hacerlo dejó a salvo la circunstancia de la actuación judicial de hecho, que en posteriores fallos se ha venido denominando **vía de hecho**, ésta es de naturaleza excepcional y, por tanto, de aplicación estricta.”*

*“Son varias las decisiones de la Corte en las cuales se ha resaltado ese sentido extraordinario del amparo por vía de hecho judicial:*

*\*...las actuaciones judiciales cuya ostensible desviación del ordenamiento jurídico las convierte -pese a su forma- en verdaderas **vías de hecho**, no merecen la denominación ni tienen el carácter de **providencias** para los efectos de establecer la procedencia de la acción de tutela. No es el ropaje o la apariencia de una decisión sino su contenido lo que amerita la intangibilidad constitucionalmente conferida a la autonomía funcional del juez.\**

*(...)*

*\*...la Corte ha efectuado un análisis **material** y ha establecido una diáfana distinción entre las **providencias judiciales** -que son invulnerables a la acción de tutela en cuanto corresponden al ejercicio autónomo de la función judicial y respecto de las cuales existen, dentro del respectivo proceso, los medios judiciales de defensa establecidos por el ordenamiento jurídico- y las **vías de hecho** por cuyo medio, bajo la forma de una providencia judicial, quien debería administrar justicia quebranta en realidad los principios que la inspiran y abusa de la autonomía que la Carta Política reconoce a su función, para vulnerar en cambio los derechos básicos de las personas.\**

*\*En ese orden de ideas, la violación flagrante y grosera de la Constitución por parte del juez, aunque pretenda cubrirse con el manto respetable de la resolución judicial, puede ser atacada mediante la acción de tutela siempre y cuando se cumplan los presupuestos contemplados en el artículo 86 de la Constitución y no exista otro medio al alcance del afectado para la defensa de su derecho\*. (Cfr. Corte Constitucional. Sala Quinta de Revisión. Sentencia T-173 del 4 de febrero de 1993).*

*\*La vía de hecho consiste en una transgresión protuberante y grave de la normatividad que regía el proceso dentro del cual se profirió la*

*providencia objeto de acción, a tal punto que, por el **desconocimiento flagrante del debido proceso o de otras garantías constitucionales**, hayan sido vulnerados materialmente -por la providencia misma- los derechos fundamentales del accionante.\**

*\*Esto significa que la vía de hecho es en realidad el **ejercicio arbitrario de la función judicial**, en términos tales que el fallador haya resuelto, no según la ley -que, por tanto, ha sido francamente violada- sino de acuerdo con sus personales designios\*.*

*\*No cualquier error cometido por el juez en el curso del proceso tiene el carácter de vía de hecho, pues entenderlo así implicaría retroceder al ritualismo que sacrifica a la forma los valores de fondo que deben realizarse en todo trámite judicial y, por otra parte, quedaría desvirtuada por una decisión de tutela la inexequibilidad declarada por la Sala Plena de la Corte Constitucional, que, se repite, ha hecho tránsito a cosa juzgada constitucional. Si, con arreglo al artículo 243 de la Constitución, en tal evento "ninguna autoridad podrá reproducir el contenido material del acto jurídico declarado inexequible por razones de fondo, mientras subsistan en la Carta las disposiciones que sirvieron para hacer la confrontación entre la norma ordinaria y la Constitución", tampoco los jueces, ni la propia Corte Constitucional en sus fallos de revisión, pueden revivir el artículo 40 del Decreto 2591 de 1991, con las salvedades que se hicieron explícitas en la Sentencia C-543 del 1 de octubre de 1992.*

*\*Así las cosas, para que pueda llegar a entender que, de manera excepcional, procede la acción de tutela contra providencias judiciales - y con mayor razón contra sentencias que han alcanzado el valor de la cosa juzgada-, es indispensable que se configure y acredite una situación verdaderamente extraordinaria, que implique no solamente el incumplimiento de una norma jurídica que el juez estaba obligado a aplicar sino una equivocación de dimensiones tan graves que haya sido sustituido el ordenamiento jurídico por la voluntad del fallador\*. (Cfr.*

*Corte Constitucional. Sala Quinta de Revisión. Sentencia T-118 del 16 de marzo de 1995).*

Y en sentencia T - 265 del 27 de marzo de 2003, la H. Corte Constitucional expuso:

*“Ahora bien, se precisa, que no todo **defecto** de los acabados de mencionar, da lugar a una vía de hecho, se requiere, según la jurisprudencia constitucional, **que sea ostensible, manifiesto, grosero y arbitrario**, de suerte que se pueda por vía de tutela entrar a revisar una providencia judicial que se encuentra protegida por el principio de la cosa juzgada.”* (Negrillas y subrayas fuera del texto).

En la sentencia T-200 de 2004, con ponencia de la DRA. CLARA INÉS VARGAS, se hizo una clasificación más amplia de esas conductas constitutivas de vías de hecho:

*“Estos criterios de procedibilidad de la acción de tutela contra sentencias judiciales, han venido sistematizándose y racionalizándose a lo largo de las decisiones de constitucionalidad en casos concretos. Tales criterios, han sido clasificados en por lo menos seis eventos que pueden ser señalados de la siguiente manera:*

*Defecto sustantivo, orgánico o procedimental: La acción de tutela procede, cuando puede probarse que una decisión judicial desconoce normas de rango legal, ya sea por aplicación indebida, error grave en su interpretación, desconocimiento de sentencias con efectos erga omnes, o cuando se actúa por fuera del procedimiento establecido.*

*Defecto fáctico: Cuando en el curso de un proceso se omite la práctica o decreto de pruebas o estas no son valoradas debidamente, con lo cual variaría drásticamente el sentido del fallo proferido.*

*Error inducido o por consecuencia: En la cual, si bien el defecto no es atribuible al funcionario judicial, este actuó equivocadamente como consecuencia de la actividad inconstitucional de un órgano estatal generalmente vinculado a la estructura de la administración de justicia.*

*Decisión sin motivación: Cuando la autoridad judicial profiere su decisión sin sustento argumentativo o los motivos para dictar la sentencia no son relevantes en el caso concreto, de suerte que puede predicarse que la decisión no tiene fundamentos jurídicos o fácticos.*

*Desconocimiento del precedente: En aquellos casos en los cuales la autoridad judicial se aparta de los precedentes jurisprudenciales, sin ofrecer un mínimo razonable de argumentación, de forma tal que la decisión tomada variaría, si hubiera atendido a la jurisprudencia.*

*Vulneración directa de la Constitución: Cuando una decisión judicial desconoce el contenido de los derechos fundamentales de alguna de las partes, realiza interpretaciones inconstitucionales o no utiliza la excepción de inconstitucionalidad ante vulneraciones protuberantes de la Carta, siempre y cuando haya sido presentada solicitud expresa al respecto.”*

Por último, en sentencia T-587 de 2017, se enunciaron las causales genéricas de procedibilidad: (i) Que la cuestión discutida tenga relevancia y trascendencia constitucional; (ii) Que se hayan agotado todos los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial al alcance del afectado, salvo que se trate de evitar un perjuicio irremediable; (iii) Que la acción de interponga en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que

originó la vulneración, es decir, que se cumpla con el requisito de la *inmediatez*; (iv) Que la irregularidad procesal alegada, de existir, tenga un impacto decisivo en el contenido de la decisión atacada; (v) Que el actor identifique los hechos constitutivos de la vulneración, y que el vicio hubiere sido alegado durante el proceso judicial en las oportunidades debidas; (vi) Que no se trate de una sentencia de tutela.

### **3.0. CASO CONCRETO**

Antes de entrar a examinar de fondo los argumentos que aduce la accionante para invocar el amparo constitucional, debe el juez de tutela previamente verificar si se cumplen los requisitos de procedibilidad que se exigen en este tipo de acciones, esto es, en las que se cuestionan decisiones judiciales, a saber:

En primer término, *la inmediatez*, que se refiere, conforme lo expuesto por la jurisprudencia constitucional, a que el ejercicio de la acción debe hacerse en un término razonable, oportuno y justo, en relación con el acto presuntamente violatorio de los derechos fundamentales<sup>1</sup>.

En torno a este presupuesto, la Corte ha precisado lo siguiente<sup>2</sup>:

*“(...) se debe insistir en la relación de inmediatez entre la solicitud de amparo y el hecho vulnerador de los derechos fundamentales, atendiendo a los principios de razonabilidad y proporcionalidad<sup>3</sup>. Al respecto, se ha*

---

<sup>1</sup> Cfr. Corte Constitucional, Sentencia SU-961 de 1999.

<sup>2</sup> T-266 de marzo 10 de 2008. M.P. RODRIGO ESCOBAR GIL. Expediente T-1.736.565.

<sup>3</sup> Sentencia T-606 de 2004.

*establecido que no procede la acción de tutela contra sentencias judiciales cuando el paso del tiempo es tan significativo que resulta claramente desproporcionado un control constitucional de la actividad judicial, por la vía de la acción de tutela<sup>4</sup> (...).*

*Ahora bien, dicha inmediatez no necesariamente significa que la interposición de la acción de tutela debe efectuarse sin mediación de un intervalo de tiempo entre la causa que da lugar a la interposición de la tutela y ésta, ya que, por ejemplo, el accionante puede intentar por medios diversos a la tutela que cese la vulneración o amenaza a sus derechos fundamentales. Es así como la Corte ha analizado que en ciertas ocasiones “existe un motivo válido para la inactividad de los accionantes”,<sup>5</sup> y en consecuencia, ha admitido la procedibilidad de la tutela cuando ha transcurrido un período de tiempo entre las acciones u omisiones que dan lugar a la tutela y el momento de interposición de ésta, siempre que el ejecutado haya acudido sin éxito a los mecanismos procesales ordinarios”<sup>6</sup>.*

En el caso que ocupa la atención de la Sala, la accionante censura la sentencia emitida por el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE el **uno de julio de 2022**; por tanto, entre la fecha de la actuación cuestionada y la presentación de esta acción no han transcurrido los seis (6) meses, que ha señalado la jurisprudencia como término prudencial, general, para reclamar la protección por esta vía; y, en consecuencia, en este evento se cumplió con este primer requisito de procedibilidad.

Ahora, como segundo requisito, la jurisprudencia constitucional enuncia *el principio de subsidiariedad y agotamiento de los recursos procesales*

---

<sup>4</sup> Ibídem.

<sup>5</sup> Sentencia SU-961 de 1999. M.P.: Vladimiro Naranjo Mesa.

<sup>6</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2006, M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

contemplados por el legislador para controvertir las providencias que se dicten en el respectivo proceso, en las oportunidades y términos establecidos por el mismo, así lo ha esbozado la Corte en forma reiterada:

*“...la tutela no converge con las vías judiciales ordinarias previstas por el legislador y, por tanto, para el interesado no es discrecional escoger entre aquellas y el amparo constitucional. Los medios ordinarios serán la vía principal y directa para la discusión del derecho y la acción de tutela sólo operará como mecanismo subsidiario y excepcional para la protección inmediata de las garantías constitucionales fundamentales que no tengan otro medio de resguardo, en la forma y casos previstos en el artículo 86 de la Constitución Política y en el Decreto 2951 de 1991.”*

*“La tutela tampoco es un último o adicional recurso, cuando la litis ya sido resuelta en su sede natural y allí se han observado las garantías constitucionales, pues en tal caso, ha de estarse a lo decidido en el respectivo proceso, así no corresponda a las expectativas del interesado; el juez ordinario, al actuar en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, agota la jurisdicción del Estado para pronunciarse sobre el asunto planteado, salvo los casos en que, bajo precisas causales, el mismo ordenamiento permite los recursos extraordinarios o, excepcionalmente, la acción de tutela.”<sup>7</sup>*

“...”

**“...la inactividad de la parte interesada frente al ejercicio de los medios ordinarios de defensa, por desidia, desinterés o cualquier otra consideración propia de su esfera de decisión, impide acudir posteriormente ante el juez constitucional, menos aún cuando con la tutela se pretende modificar o dejar sin valor una providencia judicial”**

---

<sup>7</sup> Sentencia T-510 del seis de julio de 2006, M.P. ÁLVARO TAFUR GALVIS, Expediente 1278839.

y afectar el principio de cosa juzgada que la reviste.”(Resalto intencional).

“Si la persona renuncia expresa o tácitamente a los mecanismos de defensa que el ordenamiento jurídico a puesto a su alcance para proteger sus derechos y garantías, asume las consecuencias de su inacción, pues en tal caso, la posible afectación de la esfera individual está tolerada o por lo menos permitida por el propio interesado, quien no puede luego pretender que por vía de tutela se reabran etapas o discusiones que ya fueron clausuradas válidamente dentro del sistema judicial o que quedaron definidas por efecto de la caducidad o la prescripción de la acción.”<sup>8</sup> (Subrayas y negrillas fuera del texto).

“...”

“De esta manera, quien ha tenido oportunidad de acudir y participar en la actuación judicial y de agotar en ella las diversas etapas de contradicción de los asuntos que le interesan, no puede luego alegar por vía de este amparo constitucional la violación de su debido proceso ni revivir la discusión sustancial o procesal que allí se ha dado; si el interesado, a pesar de tener en el ordenamiento mecanismos ordinarios de defensa, se margina voluntariamente de los mismos, perderá la posibilidad de alegar en sede de tutela para que se afecte el principio de preclusión y la cosa juzgada, pues, se repite, su respeto es la regla, y su quiebre es absolutamente excepcional.”<sup>9</sup>”

“De modo que cuando se pretenda dejar sin efecto una decisión judicial por vía de tutela y se aduzca una causal de procedibilidad de acuerdo con la jurisprudencia, **deberá quedar claro que la violación del derecho**

---

<sup>8</sup> Puede verse sentencia T-315 de 2005, M.P. Jaime Córdoba Triviño.

<sup>9</sup> Sobre el principio de preclusión la Corte dijo: “Sabido es que “la preclusión” es uno de los principios fundamentales del derecho procesal y que en desarrollo de éste se establecen las diversas etapas que han de cumplirse en los diferentes procesos, así como la oportunidad en que en cada una de ellas deben llevarse a cabo los actos procesales que le son propios, trascurrida la cual no pueden adelantarse. (Auto 233 de 2001, M.P. Jaime Araujo Rentería).

*fundamental no se pudo evitar por los medios ordinarios y que se agotaron los recursos y medios de impugnación que la ley procesal establece para el control de la decisión atacada. Sin ello, no puede pretenderse que el juez de tutela intervenga con posterioridad sobre una actuación judicial clausurada, para subsanar aquello que la parte interesada no defendió por sí misma, cuando estuvo en posibilidad de hacerlo y tenía un interés para ello:”*

Así las cosas, tenemos que, la decisión objeto de reparo constitucional fue emitida en única instancia, frente a la cual, en este caso, no procede recurso alguno, por lo que resulta inocuo exigir el agotamiento de éstos.

De esta manera, superados los presupuestos de procedibilidad respecto a la sentencia proferida en el asunto objeto de reparo constitucional y su notificación, procederá la Sala a examinar de fondo el asunto:

Son dos los argumentos en los cuáles sustenta la impugnación la accionante en tutela: El primero la forma en que se protegió su derecho al habeas data, porque considera que debe eliminarse el reporte negativo por parte de MAXIBIENES S.A., desde enero de 2021, porque había pagado todos los cánones de arrendamiento y pronunciarse con relación al tiempo prudente para la entrega del bien inmueble arrendado

El segundo concierne a la sentencia donde se declaró la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y se ordenó la restitución del inmueble arrendado, la que califica de vía de hecho por haber desconocido todos los pagos efectuados por la arrendataria.

Como el primer cuestionamiento, depende de las decisiones adoptadas por la sentencia proferida por el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, deberemos examinar en primer término, si efectivamente ésta constituye una vía de hecho, en los términos expuestos en el acápite de las consideraciones.

### **3.1. DE LA VULNERACIÓN AL DEBIDO PROCESO**

Para efectos de definir el asunto planteado, debemos empezar por diferenciar entre el proceso de restitución del inmueble arrendado y el proceso ejecutivo para el cobro de los cánones de arrendamiento respecto de los cuáles se ha incurrido en mora.

En ambos, el sustento es el contrato de arrendamiento, pero tienen finalidades independientes, en el primero, como su nombre lo indica, se pide la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble arrendado. En el segundo, de manera independiente el cobro de los cánones de arrendamiento, que según la manifestación que bajo juramento hace el arrendador, adeude el arrendatario, para lo cual se perseguirán los bienes de éste.

En el sub examen, como lo advirtiera MAXIBIENES S.A., ante el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, se solicitó la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con la señora DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO, fincándose en la mora en el pago del arrendamiento del mes de enero de 2021, por el saldo faltante por valor de CIENTO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SIETE

(\$125.907), y por el mes de febrero de 2021, por \$1.117.710, que se adeudaba en su totalidad. Este proceso fue radicado bajo el número 050014189008202100196-00.

Una vez admitida la demanda, notificada la accionada y acreditada la consignación de los cánones de arrendamiento adeudados, además de los causados en el trámite del proceso, se citó a audiencia donde se incorporaron las pruebas documentales, se recepcionaron los interrogatorios a las partes, se dio traslado para las alegaciones de las partes y se profirió sentencia.

Al momento de emitir la decisión de fondo, el JUEZ OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, analizó uno a uno los documentos presentados por la accionada donde figuraban los pagos, tanto las consignaciones efectuadas antes de la demanda, como las realizadas en la cuenta de depósitos judiciales para colegir que incumpliendo las cláusulas cuarta y quinta del contrato, la hoy accionante en tutela, había pagado los cánones de arrendamiento por fuera de los tres (3) primeros días de cada mes, quedando la mayoría de ellos efectuados a la finalización del mes, más de un mes y hasta dos meses después del término fijado. Explicó también el juez del caso que en los meses de enero y febrero de 2022, pagó menos dinero del que realmente le correspondía. Y finalmente, coligió de la verificación de títulos del BANCO AGRARIO y del interrogatorio de parte de la demandada, en el que confesó expresamente que no había consignado el canon de arrendamiento del mes de JUNIO DE 2022, por valor de \$1.185.525.

Según este análisis, era procedente acceder a la restitución del inmueble, así las sumas de dinero que había consignado en algunas ocasiones por mayor valor,

cubrieran los cánones totales, de los que aún continuaba faltando por pagar el mes de junio de 2022 y los que corrieran hasta el momento de entrega del inmueble.

También se pronunció el juez de manera clara y concreta, respecto a que no podía hacer imputación de pagos, porque además de no haber sido alegada la compensación por la accionada, éste no era el objeto del proceso, pues a él solo le competía determinar si había mora y se debía hacerse la restitución.

Se estudiaron cada una de las excepciones propuestas por el togado que asistía los intereses de DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO, indicándole que si hubo incumplimiento de las obligaciones del arrendador no fueron alegadas como causal de terminación del contrato, además de que no impedía el pago de los cánones de arrendamiento. Tampoco encontró acreditado el abuso del derecho, porque lo cierto es que se pagaron extemporáneamente los cánones desde enero de 2021 y en varias ocasiones por menos de la suma estipulada.

Se reiteró la naturaleza del proceso, cuando la apoderada de la arrendadora solicitó la aclaración de la sentencia para que el juez imputara los pagos y determinara el saldo a deber, negándose tal pedimento, porque quedó establecido en la motivación de la sentencia, porqué se configuraba la mora y cuáles meses se debían al momento de la sentencia.

Así las cosas, no encuentra la Sala los yerros que permitan la intervención del juez constitucional de manera excepcional. Se encuentra un análisis conjunto de los documentos y los interrogatorios absueltos por las partes, así como la aplicación de las normas que regulan el tema, y en especial los expresamente pactado por las partes en el contrato.

De todo lo esbozado, puede evidenciarse que en la sentencia fueron relacionados los fundamentos en los que soportó el juzgado su decisión, siendo jurídicamente admisible; por tanto, lo definido resulta ajeno al capricho o la arbitrariedad, por lo que, no se advierte que la decisión cuestionada sea *amañada* o *grosera*; y en esa medida la tutela no se abre paso.

Con todo, distinto es que la parte a quien le resultó desfavorable la decisión, no la comparta y estime que debió declararse la prosperidad de las excepciones alegadas, para lo cual debe tenerse en cuenta que el escenario constitucional no constituye una instancia o mecanismo ordinario adicional.

Además, la competencia del juez de amparo se reduce al resguardo de garantías iusfundamentales y, en el caso específico de los reproches dirigidos contra providencia judicial que definió el proceso ejecutivo, se limita a verificar que el procedimiento se haya impulsado en la forma legalmente pre establecida, respetando cada una de las oportunidades procesales, que las decisiones adoptadas se ajusten a derecho, a los supuestos fácticos corroborados y que la interpretación y valoración de los elementos de convicción sean jurídicamente acordes.

Si todo lo mencionado se cumple, como acontece acá, aun cuando el juez constitucional pueda no compartir la posición jurídica del juez natural, le está vedada la posibilidad entrar a imponerle aquella a éste, no solo porque invadiría la órbita de su competencia, sino porque atentaría contra los principios constitucionales de autonomía judicial y seguridad jurídica.

Así lo ha considerado reiteradamente la Corte Constitucional quien ha expuesto<sup>10</sup>:

*“En punto a establecer el alcance y especialmente los límites que deben observarse para admitir la procedencia excepcional de la tutela en estos casos, la jurisprudencia constitucional también se ha ocupado de establecer que el ejercicio de esta competencia no puede representar en modo alguno una invasión del ámbito propio de las funciones del juez ordinario, de tal manera que se haga prevalecer o imponer la interpretación normativa que efectúe el juez de tutela o la valoración que éste haga respecto de los hechos y de las pruebas.”*

*“Por tal razón, este Tribunal ha sostenido que un proceder de estas características evidenciaría el desconocimiento del principio de la autonomía judicial, de manera que debe entenderse que las hipótesis de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales -como también se han denominando por la jurisprudencia constitucional reciente<sup>11</sup>- remiten a la consideración de defectos objetivamente verificables, de tal manera que sea posible establecer que la decisión judicial, que debiera corresponder a la expresión del derecho aplicable al caso concreto, ha sido sustituida por el arbitrio o capricho del funcionario judicial que ha proferido una decisión que se muestra evidentemente incompatible con el ordenamiento superior.”* (Resalto intencional).

En esa medida, puede concluirse que la accionante pretende, por intermedio de este mecanismo, caracterizado por la subsidiariedad, sustituir al juez ordinario, que como viene de explicarse no es la finalidad de esta acción.

---

<sup>10</sup> Sentencia T-907 del tres de noviembre de 2006, M.P. RODRIGO ESCOBAR GIL. Expediente 1386286.

<sup>11</sup> Sentencia T-774 de 2004, M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

### **3.2. DEL HÁBEAS DATA**

En lo que respecta a la orden dada por el juez constitucional de primer grado, debemos recordar que una cosa es el proceso de restitución de inmueble y otra es el ejecutivo para el cobro de los cánones adeudados.

Si en el proceso de restitución de inmueble, solo se declaró la constitución en mora y se ordenó la restitución del inmueble, por considerarse que los cánones de arrendamiento habían sido pagados extemporáneamente y por un valor inferior al pactado desde enero de 2021, encontrándose además que se adeudaba por completo el mes de junio de 2022 que no había sido consignado en el juzgado, no podía hablarse de un reporte inexacto en las centrales de riesgo, pues éste se hizo conforme a la autorización dada por la demandada al momento de suscribir el contrato de arrendamiento y tal reporte lo hizo FIANZACRÉDITO S.A., con sustento en las obligaciones que ella estaba garantizando conforme al contrato celebrado con MAXIBIENES.

Ahora, como MAXIBIENES S.A.S, indicó que en forma paralela presentaría demanda ejecutiva para los cánones causados, es ante el juez de la ejecución que se deberá hacer la imputación de los pagos que realizó la señora DIANA MARIBEL ORTIZ RESTREPO y con fundamento en esa imputación, se puede corregir el reporte, porque lo cierto es que para la fecha en que éste se efectuó estaba en mora, como pudo determinarse en el proceso verbal de restitución de inmueble.

Para finiquitar, para poder recurrir a este mecanismo excepcional, debió la accionante en tutela solicitar a MAXIBIENES S.A.S. y, a FIANZACRÉDITO

S.A., la corrección del reporte a DATACREDITO, señalando las razones por las cuales en su sentir el reporte era equivocado, adunando como sustento de su petición lo resuelto por el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE.

#### **4.0. D E C I S I Ó N.**

Consecuente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en Sala Tercera de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A:**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida por el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, el 13 de octubre de 2022, al interior de la acción de amparo constitucional promovida por DIANA MARIBEL ORTÍZ RESTREPO, en contra del JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y DE COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, de MAXIBIENES S.A., ALCALDÍA DE MEDELLÍN, FIANZA CRÉDITO S.A., EXPERIAN COLOMBIA S.A. (DATA CRÉDITO), INSPECCIÓN DE POLICIA UNO DEL POBLADO, para en su lugar **DENEGAR** la protección de los derechos de la accionante, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: OFÍCIESE** al JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN para los fines previstos en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, remitiéndole copia de la presente providencia.

**TERCERO:** Notifíquese la presente decisión por correo electrónico o cualquier otro medio tecnológico, dejando la constancia pertinente.

**CUARTO:** Por la Secretaría remítase el expediente a la H. Corte Constitucional para su eventual REVISIÓN.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

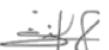
Los Magistrados,

**GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ**

  
MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO  
Magistrado

(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de  
Medellín, conforme al artículo 108 del Código General del Proceso, en concordancia con las  
disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

  
JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO  
Magistrado

**JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO**