

Señores:

JUEZ CONSTITUCIONAL (R)

E.S.D.

Ref. Tutela

Accionante: MARIZOL FERNANDA GUERRERO BRAVO

Accionados: JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ; establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES

Cordial saludo.

MAURICIO CEPEDA CHAMORRO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.085.262.847 expedida en Pasto y portador de la Tarjeta Profesional No. 278.185 del H.C.S. de la J., actuando como abogado inscrito a la firma de abogados, ACCION JURÍDICA / BUFETE DE ABOGADOS, identificada con Nit. 901129461-6, actuando en virtud del poder otorgado por la señora MARIZOL FERNANDA GUERRERO BRAVO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Pasto (N), identificada con cédula de ciudadanía No. 1.085.286.701 de Pasto (N), acudo a usted por medio del presente escrito con el ánimo de interponer, amparado en el artículo 86 constitucional, acción de tutela en contra de JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, designado por la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto 460-003384 del 15 de Abril de 2020, con base a los Artículos 1 y 7 Literal a) del Decreto 4334 de 2008 a fin de que se amparen mis derechos y los de mi núcleo familiar, a la vivienda digna, a la intimidad, a la integridad personal, al patrimonio económico, al respeto debido al principio de confianza legítima y buena fe, con base en las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

1. En agosto 21 de 2018, mi poderdante celebró un contrato de anticresis con el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, con C.C.No. 1.085.282.952, como representante legal del CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS B&M, empresa con Nit. 1085282952-8, matrícula 183278 registrada en la ciudad de Pasto.
2. Mi poderdante Entrego la suma de \$32.000.000.00 al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ y en contraprestación, recibió un inmueble para habitar, consistente en un apartamento de vivienda urbana, ubicado en la Calle 10, Cra 39, Barrio Mariluz III, casa 3 de la ciudad de Pasto, con matrícula inmobiliaria No. 240-60853.
3. El contrato de anticresis a que se hace referencia, no es el regulado por el Código Civil Colombiano (Art. 2458 Código Civil), sino al que es regido por la costumbre *praeter legem* en la ciudad de Pasto. La esencia en este contrato regido por la práctica social, denominado de anticresis por la ciudadanía de Pasto, involucra dos partes, una que entrega una cantidad de dinero a otra dueña de un inmueble para que, en contraprestación, la primera lo habite, adquiriendo obligaciones *inter alios*. Cuando este contrato se termina, las partes se obligan mutuamente, la que recibió el dinero a devolverlo en igual cantidad sin pago de intereses

y la que recibió el inmueble a restituirlo sin haberle hecho modificaciones.

En el contrato de anticresis celebrado en la ciudad de Pasto el inmueble no se perfecciona con la tradición, más bien se vislumbra que en este tipo de contrato local se hace la entrega de un bien inmueble por su propietario o su representante, con el objeto de que sea habitado por una persona. En contraprestación, la otra parte entrega una suma de dinero en garantía, que por ende se convierte en un crédito, pero en ningún momento se pactan intereses.

En un término o plazo establecido en el contrato escrito, se pacta que reembolse el dinero que se dio y se restituye el inmueble dado para su uso.

4. Mi poderdante entregó la suma de \$32.000.000.00 al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ quien los recibió en representación de su negocio, con la confianza que se respetarían los acuerdos plasmados en el contrato de anticresis firmado por ambas partes, apegada al principio de buena fe, confianza legítima sobre el negocio, a la autonomía de la voluntad derivada jurisprudencialmente de los artículos constitucionales 13 y 16 (Corte Constitucional Sala Plena. Sentencia C-660 de 1996. M.P.: Carlos Gaviria Díaz), con la expectativa de que ese contrato era la ley para las partes y les obligaba a velar por su cumplimiento según lo acordado, y en ningún momento mi poderdante consideraba que de alguna manera el denunciado estaba actuando en contra de las leyes colombianas.
5. Sobre el contrato escrito, suscrito entre mi poderdante y el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ a nombre de su negocio, debe decirse que se suscribió por escrito, según lo estipulado en el Art. 1494 del C.C., sin embargo, no cumple con el principio de publicidad, por cuanto no es objeto de registro ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo que lo convierte en un acuerdo privado de voluntades.
6. La celebración del contrato de anticresis en la ciudad, no implica la existencia de una deuda previa entre los contratantes, por ello no se habla de un uso con el fin de pagarse deudas con sus frutos (Art. 2458 C.C.), pues la deuda surge al momento de celebrarse el contrato. Es aquí donde se vislumbra un problema jurídico, puesto que, en el caso concreto, existe un riesgo para quien entrega el dinero a quien se le dificulta recuperar su dinero.
7. Ante el silencio o la inobservancia de la ley respecto al contrato de anticresis celebrado en la Ciudad de Pasto, es la costumbre la que lo subsana; costumbre que cumple con los requisitos de uniformidad, reiteración, sentimiento de obligatoriedad, ejecución que pasa de generación en generación y de conocimiento públicos inherentes, respaldadas por ser varias personas quienes lo practican por lo cual se puede catalogar como una *costumbre praeter legem*, debido a que, en ausencia de reglamentación positiva, es la práctica material la que ha sentado ciertos parámetros para la elaboración y ejecución de dicho contrato.
8. Puede mencionarse sin temor a equívocos, que el contrato de anticresis celebrado en Pasto, regido por la costumbre local, es un contrato atípico legalmente o con una tipicidad del orden social, por su amplio reconocimiento en la ciudad de Pasto. Creado por la voluntad de las partes, mi poderdante tenía la confianza que el contrato celebrado con el

señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ iba a respetar los lineamientos establecidos por el derecho consuetudinario o de costumbre jurídica o de derecho no escrito o derecho no promulgado, cuya regulación no se encuentra en el derecho legislado o derecho promulgado o derecho de las leyes, sin embargo el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ dio una destinación diferente e ilegal a los dineros que recaudó y defraudó los términos del contrato celebrado, incluso a la fecha no ha regresado los dineros recibidos a modo de anticresis.

9. Al parecer, el CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS B&M, subrepticamente se convirtió en una pirámide, en razón a que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, capto dineros del público sin la autorización de la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, al punto que fue intervenida por esa entidad con el agente interventor JAVIER HUMBERTO ARIAS, y aun así, sin embargo el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ debe responder por la captación y de los dineros que se le entregaron.
10. A través de comunicación escrita, el señor JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, designado por la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto 460- 003384 del 15 de Abril de 2020, con base a los Artículos 1 y 7 Literal a) del Decreto 4334 de 2008, informó a mi poderdante que él declaraba terminado el contrato de anticresis celebrado con la persona natural objeto de la intervención, motivo por el cual, ordena a mi poderdante, a proceder a la devolución del inmueble entregado a través del contrato de anticresis. Dicha solicitud de devolución, la fundamenta en la facultad conferida al agente interventor en el Artículo 9, numeral 12 del Decreto 4334 de 2008 para poner fin a cualquier clase de contratos existentes al momento de la toma de posesión.
11. El mencionado agente Interventor informa a mi poderdante entonces, que deja el futuro de su derecho a la vivienda, de su dinero y del contrato celebrado, en manos del propietario del bien inmueble que viene habitando de manera legítima a la luz de nuestra costumbre legal vigente, y él le abre LAS VÍAS JURÍDICAS UNICAMENTE AL PROPIETARIO, EXHORTÁNDOLO a ejercer su derecho a solicitar a la justicia ordinaria y/o entidad policiva, la restitución del bien inmueble, en virtud de la terminación de los contratos de anticresis con ocasión de la intervención ordenada por la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto 460-003384 del 15 de Abril de 2020 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, motivada por la Resolución 0242 del 04 de Marzo de 2020 expedida por la Superintendencia Financiera.
El interventor considera al propietario que es la parte mas interesada en la devolución del inmueble, pero relega a despreciables los intereses de mi poderdante a que le sea devuelta la no despreciable suma de \$32.000.000.00 de pesos, que entrego al intervenido, estando vinculados en un contrato de anticresis.
Al agente interventor, de manera absurda conmina a mi poderdante, a llegar a un acuerdo con el propietario del bien inmueble, bajo el supuesto de que de esa manera se dará solución al tema de vivienda de las familias

afectadas por la captación habitual no autorizada de dineros, pero no considera en ninguna de sus reflexiones, los derechos de mi poderdante para recuperar su patrimonio representado en \$32.000.000.00 de pesos, desvaneciendo los derechos que le asisten a mi poderdante, como parte defraudada en el anticresis regido por la costumbre local.

12. En la presente acción, se hace denotar que el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ, presentó como artificio o engaño el obrar como representante de una empresa dedicada a la administración de bienes inmuebles para su alquiler bajo la modalidad de anticresis regido por la costumbre local, y esa fue la creencia, tristemente errada, que motivó a mi poderdante a celebrar el contrato de anticresis de agosto 21 de 2018, amparada bajo el principio de buena fe y confianza legítima en que se apoyan los contratos entre particulares, sin embargo el agente interventor solo protege a una de las partes involucradas en ese contrato como es al propietario del inmueble, y deja en total desamparo los derechos de mi poderdante a la vivienda digna, al debido proceso, a la defensa; así mismo me causa un triple e perjuicio en cuyo origen mi poderdante NO TIENE culpa, como es que:
 - A. Por una parte los \$32.000.000.00 de pesos que entregó no le han sido reintegrados
 - B. Los propietarios del inmueble que habita, le están reclamando el inmueble en la actualidad solicitándolo para septiembre 17 de 2020.
 - C. Resurge su necesidad de vivienda, pero no cuenta con el dinero para adquirir una nueva vivienda, siquiera en arrendamiento puesto que el piso económico de negociación son los ausente \$32.000.000.00 entregados al señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ RUIZ representante legal del CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS B&M, bajo el auspicio displicente del agente interventor.

13. Mi poderdante se encuentra padeciendo graves preocupaciones y alteraciones psicológicas por encontrarse en riesgo de ser desalojada del lugar donde se encuentro habitando con su núcleo familiar, así mismo por encontrarse en la incertidumbre de no poder recuperar 32.000.000.00, patrimonio con el que cuenta para solucionar su necesidad de vivienda, su patrimonio económico y su mínimo vital, dos derechos que para mi poderdante, se encuentran íntimamente ligados.

Por lo anteriormente narrado, se solicita comedidamente atender la siguiente

II. PETICIÓN

1. Que, a favor de mi poderdante, se tutelen los derechos a la vivienda digna, a la intimidad, a la integridad personal, al patrimonio económico, al debido proceso, a la defensa y a la vida garantizando el respeto debido al principio de confianza legítima y buena fe, que se encuentran en grave riesgo de ser vulnerados, tanto por:
 - a. el señor JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ y del establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES porque en sus decisiones solo ampara los derechos de los propietarios del inmueble que habita mi poderdante y ha descartado el rescate de su patrimonio económico, representado en los \$32.000.000.00 entregados.
 - b. Los propietarios del apartamento de vivienda urbana, ubicado en la Calle 10, Cra 39, Barrio Mariluz III, casa 3 de la ciudad de Pasto, con

- matrícula inmobiliaria No. 240-60853, dado que están reclamando el inmueble habitado por mi poderdante para septiembre 17 de 2020.
- c. Por el señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ quien no ha hecho ninguna manifestación de devolución del dinero entregado por mi poderdante, habiendo de por medio un contrato de anticresis regido por la costumbre local.
2. Que en consecuencia, se conceda de manera transitoria el amparo de los derechos fundamentales atacados con las decisiones y la posición del interventor de la SUPERFINANCIERA, quien al terminar unilateralmente el contrato de anticresis regido por la costumbre local de PASTO y ordenar el desalojo del mismo, solo se está amparando los derechos del propietario del apartamento ubicado en la Calle 10, Cra 39, Barrio Mariluz III, casa 3 de la ciudad de Pasto, dejando completamente desamparados los derechos al patrimonio económico y vivienda, derecho de defensa y debido proceso de mi poderdante quien legitimamente entregó \$32.000.000.oo para disfrutar de la habitación del mismo, y no ha sido por su culpa, que el contrato de anticresis se haya incumplido, y más sin embargo, pretenden desalojarla y no le ofrecen garantías para recuperar su dinero y ubicarse en una nueva vivienda.
 3. Que se proteja el derecho a la vivienda digna de mi poderdante y, se suspenda toda orden o solicitud de desalojo, hasta tanto el señor JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, designado por la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto 460- 003384 del 15 de Abril de 2020, con base a los Artículos 1 y 7 Literal a) del Decreto 4334 de 2008 garantice los derechos de mi poderdante a recuperar su patrimonio económico representado en \$32.000.000.oo, como parte del contrato de anticresis en que están encartados, y que de todas maneras involucra a los propietarios del inmueble que mi poderdante viene habitando.
 4. Que se emita fallo extrapetita o ultrapetita, dirigido a proteger los derechos de mi poderdante y su familia, como el derecho a la defensa, debido proceso, al patrimonio económico y a la vivienda digna, respecto a las actuaciones desplegadas tanto por:
 - i) El señor JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor de terminar unilateralmente el contrato de anticresis regido por la costumbre local;
 - ii) El señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, quienes no han garantizado la devolución de los dineros por \$32.000.000.oo de mi poderdante y;
 - iii) Los propietarios del inmueble que viene habitando, del cual pretenden desalojar a mi poderdante.

III. ARGUMENTOS DE DERECHO

Protección al derecho a la vivienda digna.

En la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), en el párrafo 1 del artículo 25 establece:

<<Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.>>

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en razón a que protege el derecho a la vivienda como parte integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, como consta en el numeral 1 de su artículo 11:

<<Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.>>

En igual sentido, la Declaración sobre el derecho al desarrollo (1986), en el párrafo 1 del artículo 8 señala:

<<Los Estados deben adoptar, en el plano nacional, todas las medidas necesarias para la realización del derecho al desarrollo y garantizarán, entre otras cosas, la igualdad de oportunidades para todos en cuanto al acceso a los recursos básicos, la educación, los servicios de salud, los alimentos, la vivienda, el empleo y la justa distribución de los ingresos. Deben adoptarse medidas eficaces para lograr que la mujer participe activamente en el proceso de desarrollo. Deben hacerse reformas económicas y sociales adecuadas con objeto de erradicar todas las injusticias sociales.>>

Empezamos con el artículo 64 de la Carta Política de 1991, que trata sobre los deberes del Estado como garante del acceso a la vivienda digna dice:

<<Artículo 64. Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.>>

Lo anterior demuestra que es un compromiso internacional de los Estados, garantizar el goce efectivo del derecho a la vivienda de las personas como medida para que su nivel de existencia sea adecuado en condiciones de dignidad.

Como ha manifestado la Corte Constitucional, en sentencia T-406/92 (ver también sentencia T-617/95, sentencia T-958/01):

<<Algunos derechos no aparecen considerados expresamente como fundamentales. Sin embargo, su conexión con otros derechos fundamentales es de tal naturaleza que, sin la debida protección de aquellos, estos prácticamente desaparecerían o harían imposible su eficaz protección. En ocasiones se requiere de una interpretación global entre

principios, valores, derechos fundamentales de aplicación inmediata y derechos económicos sociales o culturales para poder apoyar razonablemente una decisión judicial (p. 25).>>

La Corte Constitucional, acogiendo informe CODHES de la Defensoría del Pueblo, ha establecido que son tres las circunstancias en las cuales es procedente desencadenar la protección constitucional de la tutela en lo que corresponde a proteger el derecho a la vivienda adecuada, las cuales se describen así: El primero de ellos, hace referencia al caso en que el derecho a la vivienda digna tiene conexidad con un derecho fundamental. El segundo supuesto, se refiere al caso en que la protección judicial procede por el desconocimiento del Estado de las obligaciones de proteger o de respetar derivadas del derecho a la vivienda. Por último, se menciona el reconocimiento que ha dado la Corte al derecho a la vivienda como un derecho fundamental.

Al respecto, en sentencia T-251/95 ha expresado:

<<El derecho a la vivienda digna consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política, al igual que otros derechos de contenido social, económico o cultural, no otorga a la persona un derecho subjetivo para exigir del Estado en una forma directa e inmediata su plena satisfacción. En efecto, el precepto constitucional citado establece que 'El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, lo cual necesariamente implica, por razones ante todo de índole material y económica, que dichas condiciones no pueden lograrse con la celeridad que fuera deseable. Así, los derechos constitucionales de desarrollo progresivo, como es el caso del derecho a la vivienda, sólo producen efectos una vez se cumplan ciertas condiciones jurídico-materiales que los hacen posibles, por lo que en principio dichos derechos no son susceptibles de protección inmediata por vía de acción de tutela (p. 17).>>

En este caso se hace exigible el derecho a la vivienda frente a las actuaciones ordenadas por el interventor, como es la terminación de los contratos de anticresis con ocasión de la intervención ordenada por la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto 460-003384 del 15 de Abril de 2020 del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, motivada por la Resolución 0242 del 04 de Marzo de 2020 expedida por la Superintendencia Financiera. Tramite en el que solo se amparan los derechos de los propietarios del inmueble habitado por mi poderdante, descuidando los derechos al patrimonio económico representado en \$32.000.000.00 que no le han sido devueltos a mi poderdante.

Protección al Principio de Confianza legítima.

El principio de confianza legítima tiene fundamento en el principio de buena fe estipulado en el artículo 83 de la Constitución. A partir de la norma constitucional, esta Corporación expresó en Sentencia T-527 de 2011, que la confianza legítima

<<consiste en que la administración por medio de su conducta uniforme hace entender al administrado que su actuación es tolerada. Es decir, que las acciones de la administración durante un tiempo prudencial hacen nacer en el administrado la expectativa de que su comportamiento es ajustado a derecho>>

Más adelante, en Sentencia T-660 de 2000 añade la Corte los elementos que se deben presentar para que pueda configurarse la confianza legítima:

<<El principio de confianza legítima, particularmente, se basa en tres presupuestos: (i) la necesidad de preservar de manera perentoria el interés público; (ii) una desestabilización cierta, razonable y evidente en la relación entre la administración y los administrados; y (iii) la necesidad de adoptar medidas por un período transitorio que adecuen la actual situación a la nueva realidad. De esta forma, el principio de buena fe, en su dimensión de confianza legítima, compele a las autoridades y a los particulares a conservar una coherencia en sus actuaciones, un respeto por los compromisos adquiridos y una garantía de estabilidad y durabilidad de la situación que objetivamente permita esperar el cumplimiento de las reglas propias del tráfico jurídico.>>

En tanto es el principio de confianza legítima que ampara el contrato de anticresis a que se hace referencia, que no es el regulado por el Código Civil Colombiano (Art. 2458 Código Civil), sino al que es regido por la costumbre *praeter legem* en la ciudad de Pasto. La esencia en este contrato regido por la práctica social, denominado de anticresis por la ciudadanía de Pasto, involucra dos partes, una que entrega una cantidad de dinero a otra dueña de un inmueble para que, en contraprestación, la primera lo habite, adquiriendo obligaciones *inter alios*. Cuando este contrato se termina, las partes se obligan mutuamente, la que recibió el dinero a devolverlo en igual cantidad sin pago de intereses y la que recibió el inmueble a restituirlo sin haberle hecho modificaciones y en este caso se alega que el agente interventor y el agente intervenido han roto el vínculo contractual en impunidad de sus actuaciones, sin dar garantías a mi representada para recuperar su patrimonio económico representado en \$32.000.000.00

PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL AL PATRIMONIO ECONOMICO

En sentencia T -553 de 1993, la CORTE CONSTITUCIONAL, estableció que derecho de propiedad y el patrimonio son términos afines que se confunden en cuanto a su concepción jurídica. Se considera que el concepto de patrimonio es más amplio que el de propiedad, porque el primero incluye no solamente los activos sino los pasivos de su titular. Se entiende por patrimonio "*el conjunto de bienes, créditos y derechos de una persona y su pasivo, deudas u obligaciones de índole económica. Es el conjunto de los derechos y de las cargas apreciables en dinero, de que una misma persona puede ser titular u obligada y que constituye una universalidad jurídica*".

Se menciona en esta jurisprudencia, que las principales características del patrimonio son entre otras, que sólo las personas (naturales o jurídicas) son titulares de él; toda persona posee un patrimonio, así éste sólo esté conformado por deudas, pues la mayor o menor cantidad de bienes no significa que una persona tenga varios patrimonios; no es transmisible sino por causa de muerte ya que nadie en vida puede transferir la totalidad de los bienes que lo conforman. Dice entonces, que el patrimonio es personalísimo, inagotable, indivisible e inalienable, pero sí puede ser objeto de embargo y de expropiación en lo que se refiere a la tenencia de bienes materiales por razones de utilidad pública o de interés social.

En razón a ello, ha de expresarse, como ya lo ha hecho esta Corte Constitucional en Sentencia No. 537 de 1.992., que "**el patrimonio de las personas es un derecho fundamental constitucional** porque a falta de él,

el hombre no podría cumplir su cometido de ser social, ya que lo necesita para realizarse como tal y ha de contar con él para atender por lo menos las exigencias económicas de supervivencia suya y de su núcleo familiar".

Aunque existe un proceso de interventoría, es notorio que en cuanto a la vivienda que disfruta mi poderdante, solo se están amparando los derechos del propietario y no de quien entregó dinero para disfrutar de la habitación del inmueble, entonces la presente acción de tutela debe proceder de manera transitoria, mientras se resuelve la adecuada terminación del contrato de anticresis regido por la costumbre local y se devuelvan a mi poderdante los 32.000.000.00., para que pueda ubicarse en otra vivienda.

Es la presente acción de tutela el mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, en tanto se reclama la protección a través de la acción de tutela, se el proceso de interventoría, al tiempo que declara terminado el contrato de anticresis regido por la costumbre local de PASTO, también debe ofrecer garantías de devolución de dineros captados ilegalmente por el intervenido, respetando en esa medida las garantías constitucionales de los asociados quienes actuaron de buena fe, como mi poderdante.

La protección constitucional provisional que se depreca, frente al proceso de interventoría parcializado que se adelanta en contra de los intereses de mi poderdante, a quien se le produce un perjuicio irremediable en su patrimonio en dos vías al haberse decretado la terminación del contrato de anticresis regido por la costumbre local sin darle garantías para recuperar sus \$32.000.000.00 que le permitieron habitar el apartamento ubicado en la Calle 10, Cra 39, Barrio Mariluz III, casa 3 de la ciudad de Pasto y que de recuperarlos le permitirían ubicarse en otra vivienda.

Con la presente acción, se pretende que se deje sin efecto de manera transitoria, no sólo la decisión contenida por la interventoría de salvarle a los propietarios, el inmueble que habita mi poderdante legítimamente, sino cualquier intención de desalojo de su parte, hasta tanto se garantice que mi poderdante recuperara sus \$32.000.000.00. en un proceso llevado adecuadamente donde se respete el debido proceso y el derecho a la defensa, con los que se garantiza el patrimonio económico y la vivienda de mi poderdante.

Es requisito esencial para la procedencia de la acción de tutela, la no existencia de otro medio de defensa judicial en cabeza del afectado, salvo cuando se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, en cuyo caso, según lo establece el artículo 80. del Decreto 2591 de 1991, el juez señalará expresamente en la sentencia que su orden permanecerá vigente sólo durante el término que la autoridad judicial competente utilice para decidir de fondo, en este caso las actuaciones de la interventoría equitativa para ambas partes entrabada en el contrato de anticresis.

En este sentido, ha entendido la Corte Constitucional en Sentencia No. T-225 de 1.993 que para que se conceda transitoriamente la tutela con el fin de evitar un perjuicio irremediable, que son indispensables los siguientes requisitos, que habrán de ser examinados en cada concreto para determinar su viabilidad:

"A) El perjuicio irremediable ha de ser inminente: que amenaza o está por suceder prontamente. Lo inminente, pues, desarrolla la operación

natural de las cosas, que tienden hacia un resultado cierto, a no ser que oportunamente se contenga el proceso iniciado. Siempre hay que mirar la causa que está produciendo la inminencia (...)".

"B) Las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable han de ser urgentes, es decir, como calidad de urgir, en el sentido de que hay que instar o precisar una cosa a su pronta ejecución o remedio (...)".

"C) No basta cualquier perjuicio, se requiere que este sea grave, lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona. La gravedad obliga a basarse en la importancia que el orden jurídico concede a determinados bienes bajo su protección, de manera que la amenaza a uno de ellos es motivo de actuación oportuna y diligente por parte de las autoridades públicas. Luego no se trata de cualquier tipo de irreparabilidad, sino sólo de aquella que recae sobre un bien de gran significación para la persona, objetivamente (..)".

"D) La urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea impostergable, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social en toda su integridad".

Aplicados los conceptos anteriores al caso materia de revisión, se que efectivamente al accionante se le debe amparar en su derecho de defensa, debido proceso, patrimonio económico y vivienda digna, por cuanto el proceso de interventoria ha sido arbitrario en proteger solo los intereses del propietario del inmueble que habita mi poderdante, ya que mientras se tramita ha resuelto terminar unilateralmente el contrato de anticresis regido por la costumbre local de PASTO, sin precaver la devolución de los \$32.000.000.00 que le entregó al intervenido y que es este intervenido y por su culpa que se ha incumplido el contrato de anticresis regido por la costumbre, lo que deriva en un notorio e irremediable perjuicio para el patrimonio de mi poderdante.

SUSPENSIÓN DE LOS TRAMITES DE DESALOJO EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Mediante Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, el ministro de Salud y Protección Social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1753 de 2015, declaró el estado de emergencia sanitaria por causa del nuevo coronavirus COVID-19 en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020 y, en virtud de la misma, adoptó una serie de medidas con el objeto de prevenir y controlar la propagación del COVID-19. La insuficiencia de las medidas ordinarias y la sobreviniencia e imprevisibilidad de la situación, el presidente de la República, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional mediante el decreto 417 de 2020, para conjurar esta grave calamidad pública.

A través del DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579 de abril de 2020; Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de **arrendamiento**, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA, entre otras motivaciones, estableció que podrían resultar afectadas el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial.

El DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579 de abril de 2020 buscó crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados.

En el Artículo 3 del DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579 de abril de 2020, se establece “Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.”

El Artículo 4 del DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579 de abril de 2020, establece “Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el próximo 30 de junio; además, la obligación de pago del canon continuará vigente. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos entre las partes.”

En este caso es claro que esta normatividad aplica para los contratos de arrendamiento, pero no se asemeja al contrato de anticresis, por lo que esta normatividad, incluido el desalojo no es aplicable por las vías de hecho, sino que por el contrario se debe operar por medio de las vías del derecho, sin embargo no estamos frente a una ocupación ilegal de un inmueble, sino ante un incumplimiento de un contrato por parte de un administrador de inmuebles a quien los propietarios confiaron su afectación por medio de contratos de anticresis regido por la costumbre local, y al que mi poderdante confió una suma de \$32.000.000.oo, para habitarlo legítimamente y a quien pretenden desalojar sin contar con la devolución de su dinero.

V. P R U E B A S

1. Fotocopia de cedula de ciudadanía de mi poderdante,
2. Copia de orden de terminación de contrato de anticresis, expedida por el señor JAVIER HUMBERTO ARIAS AGUILERA, agente interventor del señor CRISTHIAN DAVID MUÑOZ con cedula de ciudadanía número 1.085.282.952 y el establecimiento de comercio CENTRO DE BIENES RAICES E INVERSIONES con matrícula mercantil número 183279, designado por la Superintendencia de Sociedades mediante el Auto 460-003384 del 15 de abril de 2020, con base a los Artículos 1 y 7 Literal a) del Decreto 4334 de 2008.
3. Solicitudes de desalojo y los documentos que lo soportan.
4. Poder

VI. JURAMENTO

Para los efectos del Artículo 38 del Decreto Ley 2591 de 1991, Bajo la gravedad del juramento prestado con la presentación de esta tutela, manifiesto que con fundamento en los hechos y derechos a que hace referencia esta acción, no he presentado ninguna otra tutela en ningún lugar del país.

VII. COMPETENCIA

Sr juez usted es el competente por cuanto el domicilio de los tutelados es el municipio de Pasto (N)

VIII. NOTIFICACIONES

A la suscrita apartamento de vivienda urbana, ubicado en la Calle 10, Cra 39, Barrio Mariluz III, casa 3 de la ciudad de Pasto, celular , correo ajuridica.sas@gmail.com

A los tutelados:

Superintendencia de Sociedades: Dirección: Avenida El Dorado No. 51-80 / Código Postal: 111321, Bogotá D.C., Teléfono: (57+1) 220 1000
E – mail: notificacionesjudiciales@supersociedades.gov.co;
webmaster@supersociedades.gov.co

agente interventor: Javier Humberto Arias Aguilera, Dirección: Carrera 4 No. 10 – 44 / Edificio Plaza Caicedo / Oficina 918 en Cali, Valle; Teléfono: 321 603 3809, E – mail: jhaconsultor.financiero@gmail.com

A los propietarios del apartamento ubicado en la Calle 10, Cra 39, Barrio Mariluz III, casa 3 de la ciudad de Pasto. cel. 300 747 8962 y al correo zaydeezarama@gmail.com

Atentamente



MAURICIO CEPEDA CHAMORRO
C.C. No. 1.085.262.847 de Pasto
T.P.No. 278.185 del H.C.S. de la J.,