

Sentencia T-340/15

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-Requisitos generales y especiales de procedibilidad

PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Cuando haya serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento no debe exigírsele al demandado la prueba del pago de los cánones

SUBREGLA CONSTITUCIONAL QUE EXIME AL DEMANDADO DE LA APLICACION DE LOS NUMERALES 2 Y 3 DEL PARAGRAFO 2 DEL ARTICULO 424 DEL CPC-Eventos en los cuales hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico

La subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.”

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES EN PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Caso en el que se exige al demandado acreditar el pago o la consignación de los cánones de arrendamiento para ser oído

PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Si las pruebas decretadas de oficio por el juez, no le permiten dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no se debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES EN PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Improcedencia por cuanto juez ordinario verificó la existencia del contrato de arrendamiento, mediante prueba idónea para esclarecer la tacha de

falsedad a través de dictamen grafológico

Referencia: expediente: T-4.775.326

Acción de tutela interpuesta por Juan Bernardo Vargas Ortiz contra el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot.

Magistrado Ponente:

JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

Bogotá, D.C., tres (3) de junio de dos mil quince (2015)

La Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Alberto Rojas Ríos, Jorge Ignacio Pretelt Chaljub y Jorge Iván Palacio Palacio, quien la preside, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 86 y 241, numeral 9º, de la Constitución Política, y 33 y concordantes del Decreto ley 2591 de 1991, profiere la siguiente:

SENTENCIA

Dentro del proceso de revisión de los fallos proferidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca -Sala Civil y de Familia-, en el asunto de referencia.

I. ANTECEDENTES DE TUTELA.

El señor Juan Bernardo Vargas Ortiz promovió acción de tutela contra el Juzgado Primero Municipal del Circuito de Girardot, por considerar vulnerados sus derechos al debido proceso, a la defensa, a la contradicción y al acceso a la administración de justicia.

1. Hechos.

1.1. Asegura que desde hace más de nueve años es poseedor de una casa del conjunto Mariana, ubicado en la calle 36 # 9-20 en Girardot; y pese a ello, el 23 de septiembre de 2013, fue demandado por los señores Martha Patricia Mejía Sinisterra y Hugo Octavio Orduz Silva, en un proceso de restitución de inmueble arrendado, por la supuesta mora de los

cánones de octubre de 2009 a septiembre de 2010.

1.2. Los demandantes solicitaron declarar la terminación judicial del contrato de arrendamiento, el lanzamiento y la consecuente entrega del bien inmueble. Para ello, allegaron como prueba un contrato de arrendamiento del inmueble (por 12 meses) que habían suscrito como arrendatarios con Juan Bernardo Vargas Ortiz, en calidad de arrendador, donde se acordó un canon mensual por la suma de \$550.000, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes[1].

1.3. El Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot conoció el proceso en única instancia, admitiendo la demanda el 27 de septiembre de 2010 y decretando el secuestro del bien en diligencia programada para el 5 de diciembre de 2010, para lo cual comisionó al Inspector Municipal de Policía de Girardot.

1.4. No se pudo realizar la notificación personal del señor Juan Bernardo Vargas Ortiz, por lo que se decretó el emplazamiento mediante Auto del 9 de mayo de 2012.

1.5. Dado que el señor Juan Bernardo Vargas Ortiz no se presentó para notificarse, el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot designó al señor José Uriel Cabezas Moreno como curador ad-litem, quien se notificó el 26 de julio de 2012 y el 1 de agosto de 2012 contestó la demanda allanándose a los hechos.

1.6. El 10 de agosto de 2012, mediante apoderada, el señor Vargas Ortiz presentó otra contestación oponiéndose a los hechos y a las pretensiones de la demanda de restitución de inmueble arrendado. Adujo su calidad de poseedor, la inexistencia del contrato, la carencia de personería para actuar y el desconocimiento del carácter de arrendadores de los demandantes. Así mismo, formuló tacha de falsedad de su firma en el contrato de arrendamiento allegado por los demandantes.

1.7. Adicionalmente, la apoderada del señor Vargas Ortiz solicitó la nulidad del proceso desde el auto admisorio, porque la notificación no se había practicado en forma legal al omitirse la notificación por aviso[2].

1.9. La apoderada del señor Juan Bernardo Vargas Ortiz presentó los recursos de reposición y de apelación contra el proveído adiado el 15 de agosto de 2012, señalando que el

numeral 2º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. debía ser inaplicable porque existía una duda seria sobre la existencia del contrato. En concreto, explicó que de omitir esa regla se incurría en vía de hecho por defecto procedimental absoluto, fáctico y sustantivo[4], y recalcó que así lo había determinado la Corte Constitucional en Sentencias T162/05, T-035/06, T326/06, T-810/06, T-427/07, T172/08, T 808/09, T-067/10, T-118/12[5].

1.10. En Auto del 3 de septiembre de 2012 el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot no concedió los recursos de la parte demandada y decretó los interrogatorios de las partes[6]. Esta decisión fue debatida a través del recurso de reposición y en subsidio la apoderada del demandado solicitó copias para impulsar el recurso de queja.

1.11. El Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot no repuso la providencia y ordenó expedir las copias con destino al Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, que en providencia del 6 de febrero 2013 estimó “bien denegado el recurso subsidiario de apelación, interpuesto por el apoderado judicial del extremo demandado contra el proveído de fecha 3 de septiembre de 2012, dictado por el Juzgado Primero Civil Municipal”[7].

1.12. El 5 de marzo de 2013 el juzgado accionado decretó de oficio un dictamen grafológico para que el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses evaluara la autenticidad de la firma de Juan Bernardo Vargas Ortiz, contenida en el contrato de arrendamiento aportado por los demandantes, remitiéndole elementos de cotejo: la copia del acta de posesión del señor Vargas en el cargo de escribiente en el Juzgado Promiscuo Municipal de Viotá y pruebas de escritura practicadas en su despacho.

1.13. En el dictamen pericial, de fecha de 10 de octubre de 2013 (GGF-DRBO-304350 BOG-2013-017931), el Instituto Nacional de Medicina Legal indicó que “cotejada la firma cuestionada de JUAN B. VARGAS ORTIZ vista en el contrato de arrendamiento motivo de estudio, frente a las signaturas del mencionados señor remitidas como patrones para el presenten estudio, se observan similitudes de carácter morfoestructural y dinamográfico tales como la inclinación, dirección, cohesión, construcción morfoeléctrica de algunos signos, dimensión, velocidad, proporcionalidad, puntos de iniciación y terminación y rasgos ornamentales”[8]. Por lo tanto, concluyó que “de acuerdo con el material remitido para estudio y lo dicho anteriormente en los hallazgos de los resultados, se puede concluir que la firma de duda de Juan Bernardo Vargas Ortiz vista en el contrato de arrendamiento

motivo de estudio, se identifica con las asignaturas del mencionado señor obtenidas para el presente estudio como material de comparación.”[9].

1.14. El 18 de octubre de 2013, el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot ordenó el traslado del dictamen a las partes por tres días, término dentro del cual la apoderada del demandado solicitó la aclaración.

1.15. En Auto del 29 de octubre de 2013 el despacho reiteró que los escritos de la parte demandada no serían tenidos en cuenta, ya que no demostró haber cumplido con las cargas procesales pecuniarias, es decir, el pago de los cánones discutidos ni consignado el valor adeudado a órdenes del Juzgado.

1.16. La parte demandada recurrió dicha decisión y en Auto del 13 de noviembre de 2013 el Juzgado dispuso, otra vez, no atender el memorial presentado por la apoderada de la parte demandada en atención a lo dispuesto por el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del C.P.C.

1.17. En Auto del 27 de noviembre de 2012 el juzgado acusado negó el recurso de reposición contra el Auto del 13 de noviembre de 2013 y dispuso estarse a lo resuelto en el auto del 13 de noviembre.

1.18. En Auto del 12 de diciembre de 2013 la misma autoridad judicial denegó la reposición del auto del 27 de noviembre de 2012, por los mismos motivos, y el recurso de apelación por improcedente.

1.19. El 4 de febrero de 2014 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot negó el recurso de reposición contra el Auto del 12 de diciembre de 2013, presentado por la parte demandada.

1.20. El 24 de febrero de 2014 el Juzgado acusado negó la reposición del Auto del 4 de febrero.

1.20. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot dictó sentencia el 25 de abril de 2014, donde consideró “que se trata de un contrato de arrendamiento para vivienda urbana, toda vez que no existe duda al respecto, por lo que se habrá de tener en cuenta el procedimiento dispuesto por el artículo 424 del C.P.C”, lo que implicó que la defensa del señor Juan

Bernardo Vargas Ortiz no fuera oída.

1.21. En el mismo proveído el Juzgado acusado decidió que, “conforme a lo anteriormente expuesto y la prueba recaudada, y como la causal invocada por la parte actora es el no pago por parte del arrendatario del canon de arrendamiento de, (sic) octubre de 2009 a septiembre de 2010, el cual no fue desvirtuado por el arrendatario demandado, se tiene que la decisión pertinente es declarar la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento del arrendatario y la consecuencial restitución del inmueble a la parte actora y la condena en costas a la parte demandada y a favor del demandante; de igual manera se ordena compulsar copia autentica de toda la actuación procesal para ante (sic) la Fiscalía, para que investigue el posible delito de falso testimonio al que pudo incurrir el señor Juan Bernardo Vargas Ortiz”[10].

En consecuencia, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot decretó el lanzamiento del demandado y la restitución del inmueble a los demandantes, para lo cual se fijó diligencia el 29 de mayo de 2014.

1.22. El 9 de mayo de 2014 la parte demandada interpuso un incidente de nulidad, negado por Auto del 13 de mayo del 2014, que posteriormente fue objeto de recurso de reposición y en subsidio de apelación, ambos denegados el 27 de mayo de 2014.

1.23. La parte demandada interpuesto recurso de reposición y en subsidio de queja contra la decisión del 27 de mayo de 2014.

1.24. En Auto del 11 de junio de 2014, el juzgado se abstuvo de tramitar la reposición, ordenado la expedición de copias correspondientes para el recurso de queja, recibidas por el accionante 3 de julio de 2014.

2. Solicitud de tutela.

El accionante presentó la acción de tutela el 27 de mayo de 2014. Adujo que Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot vulneró sus derechos al debido proceso, a la defensa, al acceso a la administración de justicia e igualdad procesal. Reseñó los siguientes argumentos:

(i) El Juez incurrió en defecto orgánico, por cuanto decidió aunque había perdido

competencia sobre el asunto al haber transcurrido un lapso superior a un año para dictar sentencia entre la notificación del auto admisorio, que ocurrió el 15 de agosto de 2012, y la sentencia, proferida el 25 de abril de 2014. Reseña que “el funcionario perdió automáticamente competencia para seguir conociendo del proceso y es nula de pleno derecho la actuación posterior para emitir la respectiva providencia, al siguiente año de cuando cobró vigencia el artículo 121 del C.G.P, esto es desde julio de 2012”[11].

(ii) El Juez incurrió en defecto procedimental absoluto, “que se originó porque (...) procedió totalmente al margen del procedimiento establecido”[12].

(iii) Se configuró un defecto fáctico “por la no valoración del acervo probatorio, habida cuenta que el juez omitió considerar pruebas que obran el expediente porque simplemente no los tuvo en cuenta para efectos de fundamentar la decisión respectiva, y en el caso concreto resulta evidente que de haberse realizado su análisis y la valoración, la solución del asunto jurídico debatido variaría sustancialmente”[13].

(iv) El sentido del fallo se funda en un defecto sustantivo toda vez que la decisión de no oír al demandado se “fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2° del párrafo 2° del Artículo 424 del C.P.C. no encuentra conexión material con los supuestos fácticos del proceso, dado que no existe certeza real sobre la vigencia del contrato de arrendamiento” celebrado entre Martha Patricia Mejía Sinisterra y Hugo Octavio Orduz Silva y Juan Bernardo Vargas Ortiz[14].

(v) El juez emitió una decisión sin motivación, “que implicó el incumplimiento del servidor judicial de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de su decisión en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional” [15].

(vi) Hubo un desconocimiento del precedente. Al respecto argumentó que el juez de instancia “no actuó conforme a la jurisprudencia del H. Corte Constitucional, la cual considera perjudicial a los derechos fundamentales de una persona, el no ser escuchado en juicio, cuando existe duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Para el caso en concreto cito Sentencias T-118/12 (...), T-067/10, T-808/09, T-172/08, T-1082/07, T-427/07, T-150/07, T-810/06, T-613/06, T-601/06, T-326/06, T-035/06, T-162/05, mediante las cuales la Corte decidió inaplicar la norma respecto a la prueba de cánones de arrendamiento para ser oído en juicio contenida en el numeral 2° del párrafo 2° del art.

424 del C.P.C.” [16]

En este orden de ideas, el accionante solicitó la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa, a la contradicción, al acceso a la administración de justicia y a la igualdad procesal. En consecuencia, se ordene al Juez Primero Civil Municipal de Girardot que: (i) se pronuncie sobre las peticiones formuladas en la contestación al proceso de restitución de inmueble arrendado; (ii) resuelva las actuaciones obviadas mediante las cuales controvertió las pruebas practicadas sin su intervención; y (iii) realice las pruebas que no fueron practicadas.

3. Trámite procesal.

Mediante Auto del 22 de julio 2014, el Juzgado Segundo Civil del Circuito admitió la acción de tutela y ofició al Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot para que ejerciera su derecho de defensa y aportara copia íntegra del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Martha Patricia Mejía Sinisterra y Hugo Octavio Orduz Silva contra Juan Bernardo Vargas Ortiz; y se citó a Martha Patricia Mejía Sinisterra y a Hugo Octavio Orduz Silva, quienes actuaron como demandantes en el proceso civil referido[17].

4. Respuesta de la autoridad demandada[18].

En sede de tutela, el Juez Primero Civil Municipal de Girardot sostuvo que su actuación en el proceso de restitución de inmueble arrendado fue acorde a la regulación del Código de Procedimiento Civil y garantizó los derechos del accionante mediante la práctica de pruebas de oficio en relación con la reclamación del demandado sobre la presunta falsedad del contrato de arrendamiento. Concretamente explicó:

“Este Despacho ha dado el trámite correspondiente a la demanda instaurada por los señores HUGO ORDUZ SILVA y PATRICIA MEJIA en contra de JUAN BERNARDO VARGAS ORTIZ, y si bien se dispuso no oírlo con fundamento en lo establecido en numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del C.P.C., en manera alguna se le ha vulnerado al señor Vargas Ortiz el derecho a la defensa, puesto que este servidor, no profirió sentencia como lo autoriza el numeral 1 del parágrafo 3 del artículo 424 del C.P.C., si (sic) que por el contrario opto por decretar pruebas de oficio, atendiendo a la contestación de la demanda, la apoderada del demandado tachó de falso el contrato de arrendamiento, indicando que el

mismo no había sido firmado por el señor Juan Bernardo Vargas Ortiz, y así fue que con el dictamen rendido por Medicina Legal se estableció que el dicho señor sí lo firmó”[19].

En este orden de ideas, la postura del Juez Primero Civil Municipal de Girardot es que el proceso de restitución de inmueble arrendado fue conducido de manera legal, conforme a las normas procesales correspondientes a la materia.

II. SENTENCIAS OBJETO DE REVISIÓN CONSTITUCIONAL.

1. Asunto preliminar.

En un principio el proceso fue puesto en conocimiento de la Sala Civil y Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, que negó el amparo por falta de inmediatez, mediante Sentencia del 9 de junio de 2014[20]. En segunda instancia[21], la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia determinó la falta de competencia del juez de primera instancia, de conformidad con las reglas del Decreto 1382 de 2000, y consecuentemente decretó la nulidad de todo lo actuado desde el auto que ordenó su trámite, sin perjuicio de la validez de las pruebas. Por lo tanto, ordenó someter el caso de nuevo a reparto[22].

Así las cosas, el proceso fue reasignado y su conocimiento correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot y a la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, cuyas sentencias son objeto de revisión de esta Corte.

2. Sentencia de primera instancia.

En fallo del 4 de agosto de 2014, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot advirtió que la tutela cuestiona el Auto del 15 de agosto de 2012, en el que según el accionante se debía inaplicar la carga procesal determinada en los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., relacionada con la prueba de los cánones reclamados o la disposición del dinero a órdenes del juzgado cuando existe duda de la existencia del contrato.

Con esa premisa, negó el amparo toda vez que de “la fecha en la que fue expedido el referenciado auto, se desprende visiblemente que no se cumple con el requisito de la inmediatez exigido en el trámite de la tutela para que sea procedente la misma. Debido a

que desde la fecha en que fue expedido el auto citado del quince (15) de agosto de 2012, fuente de la controversia por parte del accionante, ha transcurrido un lapso de dieciséis (16) meses después del acto, desprendiéndose así un paso considerable de tiempo, a lo cuando no se encuentra justificación alguna”[23].

Además, señaló que tampoco se cumplió con el requisito de subsidiariedad porque durante el trámite de la tutela el accionante estaba agotando otros medios de defensa judiciales. Al respecto expresó que:

“Vistas así las cosas a juicio de este despacho tampoco se cumple con el requisito de subsidiariedad, toda vez que dentro del trámite del (sic) presente acción constitucional, el accionante, ha interpuesto medidas tendientes a proteger sus derechos procesales, presuntamente vulnerado, tornándose de esta forma improcedente la presente acción constitucional toda vez que no se cumple con los principios de inmediatez y subsidiariedad.”[24]

Con fundamento en lo anterior, negó el amparo por falta de cumplimiento de los requisitos generales de la acción de tutela.

3. Impugnación.

El accionante impugnó sin presentar argumentos.

4. Sentencia de segunda instancia.

La Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, mediante sentencia del 23 de septiembre de 2014, confirmó la decisión del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot.

Esta autoridad judicial apreció que la tutela cuestionó la decisión del Auto del 15 de agosto de 2012, que quedó en firme el 6 de febrero de 2013, cuando se resolvió el recurso de queja. Esta decisión del Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot dispuso no oír al arrendatario demandado hasta tanto no demostrara haber efectuado las consignaciones o pagos de los cánones discutidos, conforme al numeral 2 del párrafo 2 del artículo 424 del

C.P.C.

Con base en lo anterior, sostuvo que el mecanismo de protección constitucional fue presentado a destiempo, sin cumplir con el requisito de inmediatez, toda vez que no se demostró un motivo que justificara la demora. A pesar de no cumplirse los requisitos generales de procedencia, sostuvo que la subregla constitucional que el arrendatario pretende hacer valer no es de aplicación automática sino que “es direccional de cada juez en cada caso el evaluar si procede o no brindar la excepcional garantía de relevarlo (al arrendatario demandado) de la carga procesal económica que se le impone como condición para ser oído” [25].

III. PRUEBAS.

De las pruebas que obran en el expediente se destacan:

- Copia de sentencia del 9 de junio de 2014, proferida por la Sala Civil y Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca (Cuaderno 1, folio 74 a 80).
- Copia de la contestación de Juan Bernardo Vargas Ortiz en el proceso de restitución de inmueble con radicación 403 de 2010, presentada al Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot (Cuaderno 2, folio 134 – 142).
- Copia del Auto del 15 de agosto de 2012 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot donde dispuso no oír al demandado hasta que demostraba haber cumplido con la carga procesal pecuniaria. (Cuaderno 2, folio 143).
- Copia del recurso de reposición presentado por la apoderada de Juan Bernardo Vargas Ortiz contra el Auto del 15 de agosto de 2012 (Cuaderno 2, folio 144 – 150).
- Copia del Auto del 3 de septiembre de 2012, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot, que negó el recurso de apelación instaurado contra el Auto del 15 de agosto de 2012. (Cuaderno 2, folio 151).
- Copia del recurso de queja presentado por apoderada de Juan Bernardo Vargas Ortiz contra el Auto del 3 de septiembre de 2012, que negó el recurso de apelación instaurado contra la providencia del 15 de agosto de 2012 del Juzgado Primero Civil Municipal de

Girardot (Cuaderno 2, folio 153 – 154).

- Copia del Auto del 17 de septiembre de 2012, que negó la reposición presentada contra el Auto del 3 de septiembre de 2012 (Cuaderno 2, folio 158 – 159).
- Copia de la constancia de audiencia de interrogatorio de parte, respecto a Juan Bernardo Vargas Ortiz, practicada el 9 de octubre de 2012 en el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot (Cuaderno 2, folio 180 – 183).
- Copia de la constancia de audiencia citada para hacer dictado escritural al señor Juan Bernardo Vargas Ortiz, del 9 de abril de 2013, practicada por el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot (Cuaderno 2, folio 196 – 204).
- Copia del acta de posesión del señor Juan Bernardo Vargas Ortiz en el cargo de escribiente, remitida por el Juez Promiscuo Municipal de Viotá (Cuaderno 2, folio 210 – 214).
- Copia del dictamen grafológico rendido por el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses, número GGF-DRBO-304350-BOG-2013-017931, el 10 de octubre de 2013, sobre la autenticidad de la firma de Juan Bernardo Vargas Ortiz en el contrato de arrendamiento (Cuaderno 2, folio 283 – 295).
- Copia de la solicitud de aclaración del dictamen grafológico presentado por apoderada de Juan Bernardo Vargas Ortiz (Cuaderno 2, folio 297 – 301).
- Copia del Auto del 29 de octubre de 2013, que dispuso mantenerse a lo decidido en el Auto del 15 de agosto de 2012, archivar el memorial y no tenerlo en cuenta (Cuaderno 2, folio 302).
- Copia del recurso de reposición contra el Auto del 29 de octubre de 2013 presentado por la apoderada del accionante (Cuaderno 2, folio 303 – 308).
- Copia del Auto del 13 de noviembre de 2013 donde el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot decidió no atender lo argumentado por la apoderada del demandado (Cuaderno 2, folio 309).

- Copia del recurso de reposición contra el Auto del 13 de noviembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 310 – 315).
- Copia del Auto del 27 de noviembre de 2013, que ordenó estarse a lo dispuesto en la decisión del 13 de noviembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 316).
- Recurso de reposición contra el Auto del 27 de noviembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 317 – 318).
- Copia del Auto del 12 de diciembre de 2013 que reiteró lo decidido el 13 de noviembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 319).
- Copia del recurso de reposición y en subsidio apelación contra el Auto del 12 de diciembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 320 – 326).
- Copia del Auto del 4 de febrero de 2014 que negó los recursos de reposición y en subsidio apelación contra el Auto del 12 de diciembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 328-330).
- Copia del recurso de reposición contra el Auto del 4 de febrero de 2014 (Cuaderno 2, folio 331 – 334).
- Copia de la sentencia del 3 de julio de 2014 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (Cuaderno 6, folio 3 a 10).
- Copia de la Sentencia del 23 de septiembre de 2014 proferida por la Sala Civil y Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca (Cuaderno 7, folio 4 a 11).
- Copia del Auto del 24 de febrero de 2014 que negó el recurso de reposición contra el fechado de 12 de diciembre de 2013 (Cuaderno 2, folio 336).
- Copia de la tacha de falsedad del contrato de arriendo que se pretendía hacer valer en el proceso de restitución de inmueble arrendado, presentada por la apoderada del señor Juan Bernardo Vargas Ortiz, al Juzgado Primero Civil de Circuito de Girardot (Cuaderno 4, folio 1).

- Copia de la solicitud de nulidad radicada el 10 de agosto de 2012 por la apoderada del accionante, al Juzgado Primero Civil de Circuito de Girardot (Cuaderno 4, folios 2 y 4).
- Copia del Auto del 13 de mayo del 2014 negó el incidente de nulidad presentado el 9 de mayo de 2014 por la apoderada de Juan Bernardo Vargas Ortiz (folio 121 a 123, cuaderno 1).
- Copia del Auto del 11 de junio de 2014, donde Juzgado Primero Civil de Circuito de Girardot se abstuvo de tramitar la reposición presentada por la apoderada de Juan Bernardo Vargas Ortiz, y ordenó la expedición de copias correspondientes para el recurso de queja, recibidas por el accionante 3 de julio de 2014 (folio 136 a 128, cuaderno 1).

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

1. Competencia.

Esta Sala de Revisión es competente para estudiar el fallo de tutela de referencia, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, y 31 a 36 del Decreto ley 2591 de 1991.

2. Problema Jurídico.

2.1. El señor Juan Bernardo Vargas Ortiz aduce que habitaba un inmueble con ánimo de señor y dueño. Sin embargo, Hugo Octavio Orduz y Martha Patricia Mejía iniciaron un proceso de restitución de inmueble arrendado en su contra, utilizando un contrato de arrendamiento que según el accionante no suscribió. El juez de instancia no tuvo en cuenta su defensa, bajo el argumento que no había demostrado el pago de los cánones discutidos o consignara el valor a órdenes del Juzgado, con fundamento en el artículo 424 del C.P.C (parágrafo 2º, numeral 2º). Por lo expuesto, el accionante considera que le fueron vulnerados sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa, a la contradicción y al acceso a la administración de justicia.

2.2. Sobre la base de lo expuesto corresponde a esta Sala de Revisión determinar si una autoridad judicial vulnera los derechos al debido proceso, a la defensa, al acceso a la administración de justicia y la igualdad procesal del arrendatario demandado por mora en el

pago de cánones, cuando opta por no oírlo hasta que demuestre haber pagado o allegue prueba de la consignación del valor discutido a órdenes del Juzgado, a pesar de que se haya cuestionado la existencia del contrato de arrendamiento y se hayan practicado pruebas de oficio para determinarla?

2.3. Para ello esta Sala comenzará por (i) reiterar su jurisprudencia constitucional en cuanto a la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales; (ii) luego se referirá a las cargas procesales que limitan el derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de inmueble arrendado; a continuación (iii) explicará la subregla constitucional que exime al demandado del cumplimiento de las cargas procesales pecuniarias del numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del C.P.C, en los eventos en que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Finalmente, a partir de lo anterior, (iv) resolverá el caso concreto.

3. Procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales.

3.1. Este Tribunal ha aceptado la procedencia excepcional de tutela contra decisiones judiciales tomando como base normativa el artículo 86 Superior, según el cual el amparo de los derechos constitucionales fundamentales podrá solicitarse aun cuando la presunta vulneración se origine en la actuación u omisión “cualquier autoridad pública”. En este sentido, la Corte ha entendido que incluso las decisiones judiciales pueden ser impugnadas habida cuenta que son proferidas por servidores públicos que actúan en nombre y representación del Estado.

Para guardar el orden y la estabilidad jurídica[26], la solicitud de amparo debe superar un análisis estricto de requisitos generales de viabilidad procesal y requisitos específicos, fijados jurisprudencialmente.

Los primeros corresponden a requisitos de procedibilidad estructurados en la sentencia C-590 de 2005, que estableció:

“Los requisitos generales de procedencia de la acción de tutela contra decisiones judiciales son los siguientes:

a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Como ya se

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

b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable. De allí que sea un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última.

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

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la Sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. No obstante, de acuerdo con la doctrina fijada en la Sentencia C-591-05, si la irregularidad comporta una grave lesión de derechos fundamentales, tal como ocurre con los casos de pruebas ilícitas susceptibles de imputarse como crímenes de lesa humanidad, la protección de tales derechos se genera independientemente de la incidencia que tengan en el litigio y por ello hay lugar a la anulación del juicio.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la

vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible. Esta exigencia es comprensible pues, sin que la acción de tutela llegue a rodearse de unas exigencias formales contrarias a su naturaleza y no previstas por el constituyente, sí es menester que el actor tenga claridad en cuanto al fundamento de la afectación de derechos que imputa a la decisión judicial, que la haya planteado al interior del proceso y que dé cuenta de todo ello al momento de pretender la protección constitucional de sus derechos.

3.2. La evaluación del requisito de inmediatez corresponde al análisis de razonabilidad y proporcionalidad del tiempo que utiliza el accionante para recurrir a la tutela desde el presunto acto vulnerador[27]. En sentencia T-743 de 2008 la Corte estableció los siguientes criterios de análisis de ese lapso:

“Ahora bien, la Corte Constitucional ha establecido algunos de los factores que deben ser tenidos en cuenta para determinar la razonabilidad del lapso: (i) si existe un motivo válido para la inactividad de los accionantes; (ii) si la inactividad justificada vulnera el núcleo esencial de los derechos de terceros afectados con la decisión; (iii) si existe un nexo causal entre el ejercicio tardío de la acción y la vulneración de los derechos fundamentales del interesado; (iv) si el fundamento de la acción de tutela surgió después de acaecida la actuación violatoria de los derechos fundamentales, de cualquier forma en un plazo no muy alejado de la fecha de interposición”.

En el caso concreto de las tutelas contra providencia judicial, la jurisprudencia constitucional ha aceptado que el plazo de 6 meses es el tiempo razonable para interponer la acción de tutela, salvo se demuestre una justificación para la demora[28].

En otras palabras, si bien la jurisprudencia constitucional ha establecido un promedio de 6 meses contados desde el hecho vulnerador para que se interponga la acción de tutela como lapso razonable y proporcional, este término puede ser distinto siempre que exista una justificación de la demora circunscrita a las particularidades del caso.

3.3. La sentencia C-590 de 2005 también enlistó los requisitos especiales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencia judicial: defecto orgánico[29], defecto procedimental[30], defecto fáctico, defecto material o sustantivo[31], error inducido[32], decisión sin motivación[33], desconocimiento del precedente[34] y violación directa de la

Constitución[35]. Todos ellos deben ser argumentados con claridad y precisión[36].

De otra parte, no se debe perder de vista que con fundamento en los requisitos expuestos esta Corporación ha explicado que “el análisis de la procedencia de la acción de tutela contra providencia judicial es necesario tener en cuenta, en primer lugar, que se trata de una posibilidad de carácter excepcional, sujeta al cumplimiento de los parámetros formales y materiales fijados por esta corporación. Además, deben encontrarse acreditados cada uno de los requisitos generales expuestos, que le permitan al juez de tutela realizar un examen constitucional de las decisiones judiciales puestas a su conocimiento. Asimismo, habrá de demostrarse la existencia de, por lo menos, una de las causales específicas o defectos enunciados”[37].

3.4. A continuación, la Sala hará una breve reseña adicional de los defectos alegados por el accionante.

3.4.1. Breve caracterización del defecto orgánico.

El defecto orgánico tiene lugar cuando el funcionario judicial que emite la decisión carece, de manera absoluta, de competencia para ello[38], es decir, actúa en contra de la garantía constitucional del juez natural del artículo 29 de la Constitución Política. En palabras de este Tribunal, “la actuación judicial está enmarcada dentro de una competencia funcional y temporal, determinada, constitucional y legalmente, que de ser desbordada conlleva la configuración de un defecto orgánico, y por ende, el desconocimiento del derecho al debido proceso”[39].

La jurisprudencia ha identificado dos situaciones en las que este defecto. En particular la sentencia SU-770 de 2014 explicó:

“En la práctica judicial este tribunal ha encontrado dos hipótesis en las cuales se configura el defecto orgánico, a saber: (i) la funcional, cuando la autoridad judicial extralimita en forma manifiesta el ámbito de sus competencias constitucionales y legales; y (ii) la temporal, cuando a pesar de tener ciertas atribuciones o competencias, la autoridad judicial las ejerce por fuera del término previsto para ello.”

En este orden de ideas, cuando el accionante alega la ocurrencia de este defecto, el juez

constitucional debe verificar la competencia y alcance de quien profirió la sentencia recurrida, porque de ello depende la garantía del juez natural del artículo 29 de la Constitución y el cumplimiento de normas de orden público por ser un asunto procesal.

3.4.2. Breve caracterización del defecto procedimental absoluto.

Existen dos tipos de defectos procedimentales: uno denominado defecto procedimental absoluto y otro defecto procedimental por exceso ritual manifiesto[40]. En sentencia T-391 de 2014 la Corte explicó la diferencia entre estas variaciones en los siguientes términos:

“Así las cosas, se llega a la premisa que el defecto procedimental puede hallarse en tanto (i) el funcionario judicial utiliza los procedimientos como obstáculos para que el derecho sustancial pueda ser eficaz, así que sus actuaciones devienen en una vía de hecho y no de derecho y (ii) si el funcionario judicial sigue un trámite que es completamente ajeno al que corresponda u omite etapas del proceso que son sustanciales y que llegan a afectar de manera grave el curso del proceso, desconociendo el derecho a la defensa, contradicción y debido proceso de una de las partes.” (Subrayas fuera del texto original)

El defecto procedimental absoluto ocurre por el desconocimiento de las formas del juicio regularmente establecidas, ya sea porque “(i) sigue un trámite por completo ajeno al pertinente (desvía el cauce del asunto)[41], o (ii) pretermite etapas sustanciales del procedimiento legalmente establecido[42] afectando el derecho de defensa y contradicción de una de las partes del proceso.”[43]

Para determinar si este defecto sobrevino se debe examinar si el proceso que dio lugar a la sentencia impugnada mediante tutela fue conducido en forma legal, esto es, si se surtieron todas las etapas del proceso correspondiente dando a lugar a todas las oportunidades procesales de defensa al accionante.

3.4.3. Breve caracterización del defecto fáctico.

La jurisprudencia ha decantado que este defecto se produce cuando no hay correspondencia entre el supuesto de hecho de la norma que se aplica y los hechos probados, creando una consecuencia jurídica alejada de la previsibilidad jurídica desde el punto de vista de los hechos probados. En sentencia SU-842 de 2013 este Tribunal precisó

las causas de este tipo de defecto de la siguiente manera:

“El defecto fáctico que habilita la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, se configura cuando existen fallas sustanciales en la decisión de la autoridad competente, atribuibles a la actividad probatoria, que comprende el decretarlas, practicarlas y valorarlas. Dichas deficiencias, en efecto, pueden producirse como consecuencia de: (i) la falta de decreto y práctica de pruebas conducentes a la solución del caso; (ii) la errada valoración de las pruebas allegadas al proceso, esto es, una interpretación errónea de las mismas y (iii) la valoración de pruebas que son nulas de pleno derecho o totalmente inconducentes, es decir, ineptitud o ilegalidad de la prueba. En todo caso, para que la acción proceda por defecto fáctico, el error en el juicio valorativo de las pruebas debe ser ostensible, flagrante y manifiesto, con incidencia directa en la decisión que se cuestiona.”

De acuerdo con lo anterior, un análisis de este defecto implica evaluar la actividad probatoria desde su decreto hasta la valoración que realizó el juez de instancia y su incidencia en la decisión que adoptó.

3.4.4. Falta de motivación.

Respecto de esta causal específica de procedencia de la acción de tutela contra providencia judicial es preciso aclarar que encarna la garantía a los ciudadanos contra la arbitrariedad de la autoridad[44], por cuanto permite el control de las decisiones para se enmarquen dentro de supuestos fácticos y consecuencias jurídicas preestablecidas, de acuerdo con el principio de legalidad. En este sentido, la jurisprudencia de esta Corte ha entendido que el límite de la autonomía judicial es la motivación de las decisiones, por lo que su argumentación no puede ser defectuosa, abiertamente insuficiente o inexistente[45]. En concordancia con lo anterior, este Tribunal ha delimitado el análisis correspondiente:

“Así, al examinar un cargo por ausencia de motivación de una decisión judicial, el juez de tutela deberá tener presente que el deber de presentar las razones fácticas y jurídicas que sustentan un fallo es un principio basilar de la función judicial que, de transgredirse, supone una clara vulneración del debido proceso” [46].

Para determinar si un juez incurrió en este tipo de irregularidad, es necesario revisar la

motivación de la decisión, porque ella debe ser pública y sometida al imperio de la ley[47].

3.4.5. Breve caracterización del defecto sustantivo.

De manera general, este defecto ha sido advertido en “los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión”.[48] La Corte ha recopilado las situaciones en las que sobreviene:

“Ha señalado la jurisprudencia de esta Corporación que el defecto sustantivo una Sentencia judicial surge cuando de una decisión judicial que desborda el ámbito de actuación que la Constitución y la ley le reconocen, al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto, por lo siguiente: (i) derogación o declaración de inexequibilidad; (ii) inconstitucionalidad manifiesta y omisión de aplicación de la excepción de inconstitucionalidad, (iii) inconstitucionalidad de su aplicación al caso concreto, (iv) inadecuación de la norma a la circunstancia fáctica a la cual se aplica; (v) reconocimiento de efectos distintos a los expresamente señalados por el legislador. Ha precisado la Corte a este respecto que, no obstante la autonomía de los jueces para elegir las normas jurídicas pertinentes al caso en concreto, para determinar su forma de aplicación y establecer la manera de interpretar e integrar el ordenamiento jurídico, no les es dable apartarse de las disposiciones de la Constitución o la ley y de sus principios generales.”[49]

Del planteamiento expuesto se infiere que el estudio de este defecto consiste en revisar que en el proveído acusado se hubiera identificado correctamente la norma que se adecuara al supuesto fáctico del caso y al mismo tiempo se hubiera aplicado conforme a parámetros constitucionales.

3.4.6. Desconocimiento del precedente de la Corte Constitucional.

El desconocimiento del precedente es una de las causales específicas de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales derivado de la aplicación directa de una regla que tiene su origen en la propia Carta Política y cuya infracción conduce a la vulneración de una norma de raigambre superior[50].

En esta misma línea, en sentencia SU-054 de 2015 la Corte reiteró que el precedente corresponde al conjunto de sentencias previas a “la decisión donde se pretende su aplicación y que debe existir una semejanza de problemas jurídicos, cuestiones constitucionales, hechos del caso, normas juzgadas o puntos de derecho. En ausencia de uno de estos elementos, no puede predicarse la aplicación de un precedente”. [51].

“La jurisprudencia de la Corte Constitucional puede ser desconocida de cuatro formas: (i) aplicando disposiciones legales que han sido declaradas inexecutable por sentencias de constitucionalidad; (ii) aplicando disposiciones legales cuyo contenido normativo ha sido encontrado contrario a la Constitución; (iii) contrariando la ratio decidendi de sentencias de constitucionalidad; y (iv) desconociendo el alcance de los derechos fundamentales fijado por la Corte Constitucional a través de la ratio decidendi de sus sentencias de tutela.”

De tal manera que cuando se alega el desconocimiento del precedente se debe verificar que los casos omitidos sean casos análogos y, además, se haya argumentado y probado una de las hipótesis reseñadas anteriormente.

4. El deber de allegar prueba del pago de los cánones discutidos o de la consignación por el mismo concepto a órdenes del Juzgado, a cargo del arrendatario demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado.

4.1. El artículo 424 del C.P.C regula las cargas procesales del proceso de restitución de inmueble arrendado[52]. En particular, los numerales 2º y 3º del párrafo 2º describen supuestos fácticos distintos[53] para determinar la carga procesal a cargo del arrendatario demandado: el primero discute el impago de cánones y el segundo el impago de servicios públicos[54].

4.2. La constitucionalidad de esta norma ya ha sido analizada por esta Corporación. En un primer momento, la inversión de la carga probatoria al arrendatario demandado fue examinada en sentencia C-070 de 1993, donde se analizó la presunta vulneración del derecho al debido proceso (CP art. 29).

Quien en aquél entonces impugnó la norma sostuvo que condicionar el derecho del arrendatario demandado a ser oído en juicio a que presente prueba documental de la cancelación de los cánones de arrendamiento correspondientes a los últimos períodos

cuando la demanda de restitución del inmueble se funde en la causal de falta de pago, implica condicionar o supeditar indebidamente el ejercicio del derecho al debido proceso.

Sin embargo, en esa oportunidad la Corte consideró que se trataba de una medida razonable, por lo que desestimó la acusación:

“Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.”

En consecuencia, la Corte concluyó que dichas exigencias al arrendatario eran constitucionales porque con ellas no se vulneren las garantías mínimas del debido proceso, ante lo cual declaró exequible el artículo 1º numeral 227 del Decreto 2282 de 1989, el cual modificó el párrafo 2o. numeral 2o. del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

4.3. Posteriormente, la Sentencia C-056 de 1996 examinó los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del numeral 227 del Decreto Ley 2282 de 1989. Se acusó la norma por ser contraria al postulado del Estado Social de Derecho y la existencia de un orden justo, y vulneraba principios y derechos constitucionales como la igualdad, petición, debido proceso, doble instancia y acceso a la justicia.

La Corte rechazó la demanda contra el numeral 2º por configurarse el fenómeno de la cosa juzgada constitucional, derivada de la sentencia C-070 de 1993. En relación con el numeral 3º consideró que no había relación entre exigir a una persona la prueba de haber cumplido

una obligación y un quebranto a su dignidad, ni los preceptos del Estado Social de Derecho (art. 1 C.P.), ni al orden justo (art. 2 C.P.), ni al debido proceso (art. 29 C.P.), ni a la igualdad (art. 13 C.P.), porque la carga procesal sólo requiere el cumplimiento de obligaciones que el individuo adquirió motu proprio en un contrato cuyas obligaciones de cada parte son distintas. Así mismo, no encontró probado que la disposición acusada infringía:

(i) El artículo 31 de la Constitución, ya que la ley puede establecer excepciones y si se cumple la carga procesal de que se trata, se podrá apelar.

(ii) El artículo 23 de la Constitución, porque la norma acusada no se opone en manera alguna a las regulaciones propias de la ley procesal, sino que reglamenta cómo y cuándo se ejerce el derecho de defensa en el proceso.

(iii) El artículo 51 de la Constitución porque no supone que el derecho a la vivienda digna del arrendatario se ejerza con violación de los derechos del arrendador. Para la Corte, es acorde a la norma acusada por cuanto el arrendatario sólo es privado de la tenencia del inmueble en virtud de la sentencia que pone fin al proceso, si se decreta el lanzamiento.

(iv) Los artículos 228, 229 y 230 de la Constitución, ya que establecer condiciones o requisitos para el ejercicio de facultades dentro del proceso, es decir, cargas procesales, no implica negar a las partes el acceso a la administración de justicia

Con fundamento en lo anterior, este Tribunal declaró exequible el numeral 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. En consecuencia, para ser oído en procesos causados por impago de cánones de arrendamiento, el arrendatario demandado debe cumplir con la carga probatoria, que corresponde a la presentación de “los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel”.

4.4. De esta manera, por regla general el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias mencionadas para ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado. Sin embargo, cuando hay dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento[55].

En efecto, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una “grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma”, esto es, el contrato de arrendamiento[56], lo cual se funda en razones de justicia y equidad[57]. Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:

“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias.”

En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.[58]”

Al mismo tiempo, este Tribunal ha reconocido que cuando la subregla no es aplicada por la autoridad judicial, esta incurre en defecto procedimental, fáctico y sustantivo[59].

La Sala Segunda de Revisión estimó que era “una solución irrazonable porque establece una carga excesiva sobre el arrendatario de buena fe y le traslada a éste una responsabilidad que no le incumbe, dado que la cuestión acerca de quién es su acreedor depende de cómo se resuelva el conflicto entre los arrendadores”.

Por esta razón, consideró que en el caso concreto no era posible aplicar la regla general contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C., lo que implicó que se permitiera al arrendatario demandado ser oído en el proceso.

Igualmente, en la sentencia T-067 de 2010 la Corte evaluó un caso en el que el arrendatario accionado puso en duda la existencia del contrato mediante la tacha de falsedad del contrato de arrendamiento. Con base en lo descrito, la Sala Séptima de Revisión determinó que el juez ordinario no debía haber exigido la acreditación de la carga procesal al demandado, por lo que incurrió en defecto fáctico y sustantivo:

“En virtud de lo anterior, es indiscutible que, dadas las especiales condiciones del proceso, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué incurrió en defecto fáctico en la medida que apoyó su decisión en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento. También incurrió en defecto sustantivo, pues a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, le impidió al demandado ser oído dentro del proceso de restitución por no haber cumplido las exigencias consagradas en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC, concluyendo Como puede observarse, el Despacho le dio la oportunidad al demandado (...) para que demostrara que se encontraba el día frente al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, sin que lo hubiera hecho, al no haberlo demostrado lógicamente no queda otra alternativa que proferir el correspondiente fallo y condenar en costas al demandado. Este contenido normativo no tiene conexidad material con los presupuestos del caso, razón que impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a la providencia.” (Subrayas fuera del texto original)

En este mismo sentido, la sentencia T-104 de 2014 examinó la conducta de un juez de un proceso de restitución de inmueble arrendado que resolvió seguir adelante con la ejecución, dentro de un proceso ejecutivo, pese a que se logró demostrar, a través de dictámenes grafológicos emanados de autoridades competentes, que la letra de cambio que sirvió de origen al proceso ejecutivo singular era falsa.

En ese asunto se concluyó que los derechos fundamentales al debido proceso, al acceso real y efectivo a la administración de justicia, al buen nombre y a la intimidad del accionante fueron vulnerados porque la actuación del juez desconoció el precedente de esta Corporación. De acuerdo con el fallo, “el juez accionado incurrió en defecto sustantivo por cuanto la decisión de no oír al demandado, según el precedente jurisprudencial citado (Sentencias T-494 de 2005, T-150 de 2007 y T-1082 de 2007), se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2º del párrafo 2º del

artículo 424 del CPC, no encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, dado que no existe certeza real sobre la vigencia del contrato suscrito entre (...) y (...).”

4.5. Por lo expuesto, la postura de esta Corporación ha sido pacífica en cuanto a que si las pruebas decretadas de oficio por el juez no le permiten dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, este no debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio. Lo anterior se debe a que si no hay certeza del presupuesto del proceso de restitución de inmueble, esto es el contrato de arrendamiento, aplicar el artículo 424 del C.P.C provoca un defecto sustantivo y el desconocimiento del precedente constitucional.

5. Análisis del caso concreto.

De acuerdo con los antecedentes fácticos expuestos, el señor Juan Bernardo Vargas Ortiz: (i) asevera que desde hace más de 9 años posee con ánimo de señor y dueño el inmueble objeto del proceso de restitución de inmueble arrendado; (ii) desconoce que Hugo Octavio Orduz y Martha Patricia Mejía sean sus arrendatarios; y (iii) sostiene que su firma en el contrato de arrendamiento allegado como prueba fue falsificada. Por lo anterior, a su juicio, el juez del proceso ordinario le requirió indebidamente cumplir con las cargas procesales, establecidas el artículo 424 del C.P.C, porque existía duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que considera vulnerados sus derechos fundamentales.

La Sala entrará a analizar el caso concreto en relación con las causales genéricas y específicas de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales.

5.1. Causales generales de procedibilidad.

(i) Relevancia constitucional de las cuestiones discutidas. La Sala encuentra que efectivamente existe relevancia constitucional porque, como se observa en el expediente, el accionante reclama la protección de sus derechos al debido proceso, a la defensa, al acceso a la administración de justicia e igualdad procesal, presuntamente vulnerados por la decisión del Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot que dispuso no oírlo en el proceso de restitución de inmueble arrendado. Considera que de haber atendido los argumentos que en su debido momento manifestó a la autoridad judicial, sobre la falsedad del contrato de

arrendamiento que se pretendía hacer valer, se habría llegado a una decisión sustancialmente distinta. Es decir, que dicho desconocimiento.

(ii) Agotamiento de todos los medios ordinarios de defensa judicial. Sobre este punto se debe advertir que, es cierto que durante el trámite de tutela la parte accionante interpuso el recurso de reposición y en subsidio de queja contra la providencia del 13 de mayo de 2014 que negó el incidente de nulidad formulado el 9 de mayo de 2014, proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal.

Sin embargo, la Sala encuentra acreditado el cumplimiento del requisito de subsidiariedad por cuanto sería desproporcionado exigirle al señor Vargas Ortiz continuar esperando la decisión del recurso de queja hasta el 11 de junio de 2014, cuando era clara la negativa del juzgado y que en el transcurso de todo el proceso ordinario el accionante ya había desplegado de manera diligente su defensa en varias ocasiones. En otras palabras, es desmesurado y desproporcional requerirle al accionante el agotamiento del último medio ordinario cuando es notorio que no ha perdido oportunidad para manifestar su inconformidad.

(iii) Requisito de la inmediatez. La Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito de Cundinamarca consideró que el hecho vulnerador era la decisión mediante la cual el juez del proceso ordinario dispuso no oír al arrendatario demandado por no cumplir con la carga procesal pecuniaria, fechada del 15 de agosto de 2012, que quedó en firme el 6 de febrero de 2013. Consecuentemente, indicó que transcurrieron más de 15 meses antes de la interposición de la acción.

No obstante lo anterior, esta Sala admite que la fecha de consumación de la vulneración es el 25 de abril de 2014, cuando el Juzgado Primero Civil Municipal profirió sentencia y ordenó el pago de los cánones adeudados y la restitución del inmueble arrendado, y no el 6 de febrero de 2013, debido a que es en este momento cuando se consolida de manera definitiva la negativa de la autoridad judicial a oír al arrendatario demandando en el proceso.

Por lo tanto, entre el hecho vulnerado y la interposición de la acción de tutela el 27 de mayo de 2014, transcurrió aproximadamente un mes, término que se adecua a los criterios de razonabilidad y proporcionalidad fijados por la jurisprudencia de esta Corporación.

(iv) No se trata de sentencia de tutela. La presente acción de tutela no está dirigida contra una sentencia de tutela, sino contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot que culminó con el proceso civil de restitución de inmueble arrendado iniciado por Martha Patricia Mejía Sinisterra y Hugo Octavio Orduz Silva contra el accionante.

(v) La irregularidad alegada tiene incidencia directa y decisiva en el fallo que se cuestiona de ser violatoria de los derechos fundamentales. Por último, el accionante asevera que el Juez Primero Civil Municipal de Girardot aplicó una norma cuyo supuesto fáctico no había sido probado. En otras palabras, ya que no estaba demostrada la existencia del vínculo jurídico de arrendamiento, el juez no debía aplicar el art. 424 del C.P.C.

Según señaló, el juez no actuó acorde a la jurisprudencia constitucional que ordena la exoneración excepcional de las cargas procesales al arrendatario demandado cuando hay duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Considera que esto trascendió en la decisión porque la tacha de falsedad sobre su firma en el contrato de arrendamiento, que planteó en la contestación, no fue tomada en cuenta, lo que efectivamente afectaría la decisión adoptada por el juzgado.

5.2 En vista que la acción de tutela cumple con los requisitos generales de procedibilidad, la Sala realizará a continuación el análisis de fondo.

5.2.1. El artículo 121 del Código General del Proceso (C.G.P.) dispone que de transcurrir un año entre la notificación del auto admisorio o mandamiento de pago al demandado y el pronunciamiento de primera o única instancia, el juez pierde competencia[60]. Esta disposición debía entrar en vigencia a partir del 1º de enero de 2014 de conformidad con el artículo 627 del C.G.P. Sin embargo, la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo No. PSAA14-10155 del 28 de mayo de 2014, suspendió el cronograma previsto en el Acuerdo PSA13-10073 del 27 de diciembre de 2013, en virtud del cual se reglamentó la gradualidad para la implementación del Código General del Proceso. En otras palabras, lo dispuesto por el artículo 627 del C.G.P no cobija al asunto examinado, pues el caso sub-lite se rige según lo dispuesto por el artículo 424 del C.P.C. que reglamentó todo el procedimiento del proceso de restitución de inmuebles arrendado.

En otras palabras, en el caso concreto el hecho que transcurriera más de un año entre la

notificación del auto admisorio al demandado, el 26 de julio de 2012[61], y la sentencia proferida el 25 de abril de 2015, no conlleva la existencia de un defecto orgánico en los términos indicados por el accionante.

5.2.2. Del análisis de rigor del expediente esta Sala comprobó que el Juez Primero Civil Municipal de Girardot dilucidó de manera cuidadosa la incertidumbre surgida acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, por lo cual decretó de oficio un dictamen grafológico. Puntualmente, ordenó al Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses revisar la autenticidad de la firma del señor Vargas Ortiz contenida en el contrato de arrendamiento. Para ello, el juez recopiló elementos de cotejo que remitió al perito: acta de posesión en el cargo de escribiente en el Juzgado Promiscuo Municipal de Viotá y pruebas de escritura realizadas en su despacho.

Como consta en el dictamen despachado el 10 de octubre de 2013[62] y en la sentencia del 25 de abril de 2014, que culminó el proceso de restitución de inmueble arrendado, la autoridad científica concluyó que la firma que el arrendatario había cuestionado era auténtica, lo que dilucidó de manera inmediata la existencia del contrato de arrendamiento. En efecto, la sentencia impugnada cita las palabras del Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses:

“de acuerdo con el material remitido para estudio y lo dicho anteriormente en los hallazgos de los resultados, se puede concluir que la firma de duda de Juan Bernardo Vargas Ortiz vista en el contrato de arrendamiento motivo de estudio, se identifica con las asignaturas del mencionado señor obtenidas para el presente estudio como material de comparación.”[63].

Visto lo anterior, la Corte concluye que el juez ordinario verificó la existencia del contrato de arrendamiento, mediante una prueba idónea para esclarecer la tacha de falsedad del mismo. En este sentido, mediante el dictamen grafológico decretado de oficio comprobó el supuesto de hecho del artículo 424 del C.P.C., esto es del contrato de arrendamiento.

Así las cosas, debido a que el juez actuó conforme al plenario, en particular a lo referido por el dictamen grafológico que desvirtuó la presunta falsedad de la firma del señor Vargas Ortiz en el contrato de arrendamiento, no incurrió en defecto fáctico ni sustantivo.

5.2.3. Con base en lo anterior, el juez tampoco incurrió en defecto procedimental absoluto porque condujo el proceso conforme a la regulación del proceso de su conocimiento.

5.2.4. Aunado a lo anterior, habida cuenta de la certidumbre respecto del contrato de arrendamiento, la decisión del juez ordinario de no tener en cuenta las actuaciones del señor Vargas Ortiz no desconoce el precedente de esta Corporación.

5.2.5. Así mismo, la providencia cuestionada no adolece de falta de motivación en relación con el asunto de la autenticidad de la firma y la existencia del contrato de arrendamiento. Por el contrario, la sentencia del 25 de abril de 2014 hizo referencia directa a este tema en los siguientes términos:

“Ahora bien, en cuanto a la legitimación por activa, no existe duda alguna, toda vez que, en el contrato de arrendamiento, aparecen los demandantes como arrendadores del inmueble de marras y, respecto a la legitimación por pasiva, se tiene que el contrato de arrendamiento aportado con la demanda, aparece el nombre de Juan B. Vargas Ortiz como arrendatario y una firma ilegible, que afirman los demandantes corresponde al mismo, posición que fue rechazada por el demandado, en el memorial con el que la apoderada pretendió contestar la demanda; así las cosas al negar como de su puño y letra la referida firma, fue lo que llevó al despacho a decretar pruebas de oficio, para establecer la verdad, ya que la parte actora afirmara en la demanda, que Juan Bernardo Vargas Ortiz, firmó el contrato de arrendamiento y en razón a ello, decretó entre otras, prueba grafológica al demandando, a quien se le efectuó dictado que fue remitido junto con otras pruebas al Instituto Nacional de Medicina Legal y ciencias Forenses, y cuyo trabajo llegó a la siguiente: “Conclusión. De acuerdo con el material remitido para estudio y lo dicho anteriormente en los hallazgos y resultados, se pudo concluir que la firma de duda como de Juan Bernardo Vargas Ortiz vista en el contrato de arrendamiento motivo de estudio, se identifica con las firmas del mencionado señor obtenidas para el presente estudio como material de comparación.”; Lo que lleva al despacho a tenerlo como arrendatario del inmueble objeto de restitución y por ende como demandado en tal calidad”[64].

Lo anterior permite constatar que la argumentación del juez ordinario fue coherente con las pruebas y explicó de manera clara y precisa el motivo de su decisión.

5.2.6. En resumen, el Juez Primero Civil Municipal de Girardot no perdió competencia sobre

el asunto bajo su conocimiento, toda vez que el artículo 121 del C.G.P. no es aplicable al caso por principio de irretroactividad de la ley y, por contera, al proferir la sentencia del proceso de inmueble arrendado no cometió defecto orgánico. Por otra parte, dado que las pruebas decretadas de oficio permitieron determinar la existencia del contrato de arrendamiento, el presupuesto fáctico del artículo 424 del C.P.C. fue demostrado. En consideración de lo anterior, el juez del proceso civil no incurrió en: (i) defecto fáctico porque otorgó un valor probatorio al dictamen grafológico acorde a la sana crítica y su conclusión fue parte de la motivación expresa de la providencia del 25 de abril de 2014; (ii) defecto sustantivo al exigir el cumplimiento de las cargas procesales del arrendatario demandado al señor Vargas Ortiz; (iii) defecto procedimental absoluto porque condujo el proceso conforme a la norma procesal aplicable; (iv) desconocimiento del precedente de esta Corporación porque si desvirtuó la condición de inaplicación de las cargas procesales del arrendatario demandado.

III. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, la Corte Constitucional de la República de Colombia, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Política,

RESUELVE:

SEGUNDO.- LÍBRESE por Secretaría General la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Cópiese, notifíquese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

Magistrado

JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB

Magistrado

ALBERTO ROJAS RÍOS

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ

Secretaria General

[1] Folio 2, cuaderno 2.

[2] Folio 2, cuaderno 4.

[3] “Artículo 424.- Modificado por la Ley 794 de 2003, Artículo 44. Restitución del inmueble arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

Parágrafo 2°. Contestación, derecho de retención y consignación.

1. Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel[3]. (Este numeral fue declarado exequible en la sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993, a través de la declaratoria de exequibilidad del numeral 227 del artículo 1º del Decreto 2282 de 1989.)

[4] Folio 144 - 150, cuaderno 2.

[5] Folio 145, cuaderno 2.

[6] Folio 152, cuaderno 2.

[7] Folio 48-49, cuaderno 2

[8] Folio 286, cuaderno 2.

[9] Folio 294, cuaderno 2.

[10] Folio 346, cuaderno 2.

[12] Folio 15, cuaderno 1.

[13] Folio 15, cuaderno 1.

[14] Folio 15, cuaderno 1.

[15] Folio 15, cuaderno 1.

[16] Folios 8 y 9, cuaderno 1.

[17] Folio 140, cuaderno 1.

[18] Folios 41 a 50 y 57 a 61, cuaderno 1.

[19] Folio 50, cuaderno 1.

[20] Explicó que fue interpuesta de manera extemporánea, ya que fue presentada 15 meses después de la decisión que sería la causa de la vulneración de los derechos del actor, esto es, el Auto del 6 de febrero de 2013, que resolvió la queja considerando bien negada la apelación.

[21] La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia del 3 de julio de 2014, concedió la impugnación formulada contra el fallo del 9 de junio de 2014 proferido por Sala Civil y Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca. Cuaderno original, folios 94 a 96.

[22] Folios 3 a 11, cuaderno 6.

[23] Folio 143, cuaderno 1.

[24] Folios 146, cuaderno 1.

[25] Folio 8, cuaderno 7.

[26] En particular, resguardar la cosa juzgada, autonomía e independencia judicial, por lo que ha fijado que sólo procede de manera excepcional, en especial para proteger los derechos al debido proceso, acceso a la administración de justicia y la prevalencia del derecho sustancial.

[27] Sentencia SU-961 de 1999.

[28] Sentencia T-033 de 2010, T-739 de 2010, T-082 de 2011, T-581 de 2012 y T-265 de 2014 y T-407-de 2014.

[29] “Ocurre cuando el funcionario judicial que profirió la sentencia impugnada carece, en forma absoluta, de competencia.” Sentencia SU-241de 2015.

[30] “surge cuando el juez actuó totalmente al margen del procedimiento previsto por la ley.” Sentencia SU-241de 2015.

[31] “Tiene lugar cuando la decisión se toma con fundamento en normas inexistentes o inconstitucionales, cuando existe una contradicción evidente y grosera entre los fundamentos y la decisión, cuando se deja de aplicar una norma exigible para el caso o cuando se otorga a la norma jurídica un sentido que no tiene.” Sentencia SU-241de 2015.

[32] “Acontece cuando la autoridad judicial fue objeto de engaños por parte de terceros, que la condujeron a adoptar una decisión que afecta derechos fundamentales”. Sentencia SU-241de 2015.

[33] “Se presenta cuando la sentencia atacada carece de legitimación, debido a que el servidor judicial incumplió su obligación de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos que la soportan.” Sentencia SU-241de 2015.

[34] “Se configura cuando por vía judicial se ha fijado un alcance sobre determinado tema, y el funcionario judicial, desconoce la regla jurisprudencial establecida. En estos eventos, la acción de tutela busca garantizar la eficacia jurídica del derecho fundamental a la igualdad.” Sentencia SU-241 de 2015.

[35] “Se deriva del principio de supremacía de la Constitución, el cual reconoce a la Carta

Política como un supuesto plenamente vinculante y con fuerza normativa”. Sentencia SU-241 de 2015.

[36] Cfr. Sentencia T-466 de 2012 y T-362 de 2013, entre muchas otras.

[37] Sentencia SU-769 de 2014.

[38] Sentencia SU 0026 de 2012.

[39] Sentencia SU-198 de 2013. Consultar también Sentencias T-1057 de 2002, T-446 de 2007, T-929 de 2008 y T-757 de 2009.

[40] Sentencia T-391 de 2014.

[41] Ver sentencia T-996 de 2003.

[42] Cfr. Sentencias T-996 de 2003 y SU-159 de 2002. El defecito ocurre cuando “se pretermiten etapas señaladas en la ley para asegurar el ejercicio de todas las garantías que se le reconocen a los sujetos procesales de forma tal que, por ejemplo, (i) puedan ejercer el derecho a una defensa técnica, que supone la posibilidad de contar con la asesoría de un abogado -en los eventos en los que sea necesario -, ejercer el derecho de contradicción y presentar y solicitar las pruebas que considere pertinentes para sustentar su posición; (ii) se les comunique de la iniciación del proceso y se permita su participación en el mismo y (iii) se les notifiquen todas las providencias proferidas por el juez, que de acuerdo con la ley, deben serles notificadas”. (Tomado de la SU-159 de 2002).

[43] Sentencia T-264 de 2009.

[45] Sentencia T-233 de 2007. También consultar sentencia T-410 de 2014.

[46] Sentencia T-410 de 2014.

[47] “ARTICULO 230 C.P.: Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.”

[48] Sentencia C-590 de 2005.

[49] Sentencia T-094 de 2012.

[50] Sentencia SU-556 de 2014.

[51] Según sentencia T-158 de 2006 el concepto de precedente “implica que un caso pendiente de decisión debe ser fallado de conformidad con el(los) caso(s) del pasado, sólo (i) si los hechos relevantes que definen el caso pendiente de fallo son semejantes a los supuestos de hecho que enmarcan el caso del pasado, (ii) si la consecuencia jurídica aplicada a los supuestos del caso pasado, constituye la pretensión del caso presente y (iii) si la regla jurisprudencial no ha sido cambiada o ha evolucionado en una distinta o más específica que modifique algún supuesto de hecho para su aplicación”.

[52] “Artículo 424.- Modificado por la Ley 794 de 2003, Artículo 44. Restitución del inmueble arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

Parágrafo 1°. Demanda y traslado.

1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. En el caso del artículo 2035 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlos.

3. En ejercicio del derecho consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, el arrendador podrá pedir en la demanda o con posterioridad a ella, el embargo y secuestro de los bienes. La medida se levantará si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en ésta se condena en costas, el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

4. El auto admisorio de la demanda se notificará a todos los demandados mediante la fijación de un aviso en la puerta o lugar de acceso al inmueble objeto de la demanda.(Inciso declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia C-925 de 1999).

En el aviso se expresará el proceso de que se trata, el nombre de las partes, la nomenclatura del inmueble o cualquiera otra especificación que sirva para identificarlo. Copia de él se entregará a cualquier persona que trabaje o habite allí, si fuere posible, y se aplicará lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 320 (Inciso declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia C-925 de 1999)

En la misma forma se podrá notificar al arrendatario los requerimientos judiciales y la cesión del contrato, sea que se pidan con anterioridad a la demanda o en ella.

Parágrafo 2°. Contestación, derecho de retención y consignación.

1. Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel[52]. (Este numeral fue declarado executable en la sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993, a través de la declaratoria de executibilidad del numeral 227 del artículo 1º del Decreto 2282 de 1989.)

3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. (El aparte tachado fue declarado inexecutable por la sentencia C-886 de 2004.

4. Los cánones depositados para la contestación de la demanda se retendrán hasta la terminación del proceso, si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

5. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado al contestar la demanda le haya desconocido el carácter de arrendador, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

6. Cuando no prospere la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al demandado a pagar al demandante una suma igual al treinta por ciento de la cantidad depositada o debida.

Parágrafo 3°. Oposición a la demanda y excepciones.

1. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento.

2. Cuando se propongan excepciones previas se dará aplicación a los artículos 98 y 99.

Parágrafo 4°. Pruebas del proceso. Resueltas las excepciones previas, el juez procederá a decretar y practicar las pruebas del proceso.

Parágrafo 5°. Cumplimiento de la sentencia. La diligencia de restitución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 31, en las cabeceras de Distrito Judicial, podrá ser practicada por delegación del juez en el secretario y oficial mayor de su despacho, siempre que estos sean abogados, sin perjuicio de las facultades de comisionar a otras autoridades; el comisionado practicará la diligencia con las mismas facultades del juez". (Declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia C-503 de 2005.)

1. Si la sentencia reconoce al arrendatario el derecho de retención de la cosa arrendada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 339.

2. Si al tiempo de practicarse la diligencia se encuentra en el bien alguna persona que se oponga a ella, el juez aplicará lo dispuesto en el artículo 338.

3. Si se reconoce al demandado derecho al valor de mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquél adeuda al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

Parágrafo 6°. Inadmisión de algunos trámites. En este proceso son inadmisibles: demanda de reconvención, intervención excluyente o coadyuvante, acumulación de procesos, y la audiencia de que trata el artículo 101. En caso de que se propusieren, el juez las rechazará de plano por auto que no admite recurso alguno. Igualmente, el demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad de la demanda de restitución prevista en la Ley 640 de 2001.”

[53] Ver sentencias T-1082 de 2007, T-067 de 2010 y T-118 de 2012.

[54] En Sentencia C-886 de 2004 se decidió limitar la aplicación del supuesto del numeral 3 del parágrafo 3 del artículo 424 del C.P.C. a los casos en lo que se alega el numeral 2 del artículo 22 del C.P.C., esto es a los casos en los que se alega la falta de pago de servicios públicos domiciliarios. Así lo explicó al Corporación: “En criterio de la Corte, la única causal que guarda una relación de conexidad razonable con la carga probatoria acusada, es la que establece el numeral 2 de este artículo, a saber, la falta de pago de los servicios públicos o expensas comunes que se causen por el uso del inmueble, cuando la falta de pago cause la desconexión de dichos servicios en el primer caso, o cuando el pago de las expensas comunes esté a cargo del arrendatario. Frente a estas situaciones, es razonable que el Legislador exija al demandado que acredite, como condición para ejercer efectivamente su defensa, que ha satisfecho las obligaciones cuya falta de pago se invoca en su contra ¿así se previene la dilación innecesaria de procesos de restitución y se hace justicia a la situación del acreedor de buena fe frente a un arrendatario moroso en el pago de los costos que le corresponde asumir en virtud del contrato. No sucede lo mismo con las demás causales, que carecen de relación razonable con dicha carga probatoria ¿en estos casos, no es razonable exigirle al arrendatario que acredite hechos que no son objeto de debate dentro del proceso (sic); como tampoco es razonable que la sanción por el incumplimiento de esta carga procesal siempre sea la misma ¿que el demandado no pueda ser oído dentro

del proceso-, sin importar qué es lo que no se paga. En esa medida, se declarará inexecutable la expresión ‘cualquiera que fuere la causal invocada’, y se condicionará la constitucionalidad de las expresiones restantes a que se entienda que la carga procesal en cuestión únicamente opera cuando la causal invocada para la restitución del inmueble sea la establecida en el artículo 22, numeral 2, de la Ley 820 de 2003.”

[55] Consultar sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-613 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010 y T-1082 de 2007, entre otras.

[56] Sentencia T-162 de 2005.

[57] Ver también Sentencias T-162 de 2005, T-150 de 2007 y T-108 de 2009.

[58] Sentencia T-118 de 2012.

[59] Sentencia T-118 de 2012. La Sala de Revisión sostuvo que “en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental. Actualmente, las diferentes Salas de Revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo”.

[60] “Artículo 627. VIGENCIA. La vigencia de las disposiciones establecidas en esta ley se regirá por las siguientes reglas:

1. <Numeral corregido por el artículo 18 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Los artículos 24, 31 numeral 2, 33 numeral 2, 206, 467, 610 a 627 entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley”.

2. La prórroga del plazo de duración del proceso prevista en el artículo 121 de este código, será aplicable, por decisión de juez o magistrado, a los procesos en curso, al momento de promulgarse esta ley.

3. El Consejo Superior de la Judicatura dispondrá lo necesario para que los expedientes de

procesos o asuntos en los que no se haya producido actuación alguna en los últimos dos (2) años anteriores a la promulgación de este código, no sean registrados dentro del inventario de procesos en trámite. En consecuencia, estos procesos o asuntos no podrán, en ningún caso, ser considerados para efectos de análisis de carga de trabajo, o congestión judicial.

5. A partir del primero (1o) de julio de dos mil trece (2013) corresponderá a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura la expedición de las licencias provisionales y temporales previstas en el Decreto 196 de 1971, así como la aprobación para la constitución de consultorios jurídicos prevista en el artículo 30 de dicho Decreto.

6. Los demás artículos de la presente ley entrarán en vigencia a partir del primero (1o) de enero de dos mil catorce (2014), en forma gradual, en la medida en que se hayan ejecutado los programas de formación de funcionarios y empleados y se disponga de la infraestructura física y tecnológica, del número de despachos judiciales requeridos al día, y de los demás elementos necesarios para el funcionamiento del proceso oral y por audiencias, según lo determine el Consejo Superior de la Judicatura, y en un plazo máximo de tres (3) años, al final del cual esta ley entrará en vigencia en todos los distritos judiciales del país”

[61] Folio 79, cuaderno 2. El curador ad-litem, José Uriel Cabezas Moreno fue notificado del mandamiento de pago el 26 de julio de 2012.

[62] Folios 283 a 295, cuaderno 2.

[63] Folio 294, cuaderno 2.

[64] Folio 346, cuaderno 2.