

Sentencia T-537-09

Acción de tutela instaurada por César Augusto Rodríguez Yepes contra el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.

Magistrado Ponente

Dr. HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO

Bogotá D.C. seis (6) de agosto de dos mil nueve (2009).

La Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional integrada por los Magistrados Humberto Antonio Sierra Porto, quien la preside, Juan Carlos Henao Pérez y Jorge Iván Palacio Palacio, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 86 y 241 numeral 9º de la Constitución Política y en los artículos 33 y siguientes del Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

Dentro del proceso de revisión de los fallos de tutela proferidos por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y, por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la acción de tutela promovida por César Augusto Rodríguez Yepes contra el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos

El Ciudadano César Augusto Rodríguez Yepes, presentó acción de tutela en procura de obtener protección judicial del derecho fundamental al debido proceso, que considera vulnerado con la providencia judicial proferida dentro del proceso ejecutivo seguido en su contra, por incurrir en vía de hecho. A continuación se resume el fundamento fáctico sobre el cual el ciudadano apoyó su pretensión de tutela:

1.1. Reconoce el accionante César Augusto Rodríguez Yepes que a mediados de 1998 firmó un contrato de arrendamiento con la sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda.,

respecto del local comercial ubicado en la calle 19 No. 12 - 13 de esta ciudad, para utilizarlo como una óptica con consultorio de optometría en el segundo piso, a la cual venía pagándole cumplidamente los cánones de arriendo respectivo.

1.2. Considera el accionante que el representante legal de la sociedad arrendadora, el señor Jorge Luis Vaca, de manera dolosa se hizo pasar como propietario del local arrendado, señalando que arrendaba parte del local, pero que en realidad nunca utilizó la parte que se reservó para exhibir celulares.

1.3. Indica el accionante que en marzo de 2004 la señora Luz Marina Giraldo de Tavera, se presentó como la verdadera dueña del local y en su condición de arrendadora del inmueble al señor Vaca, representante de Comunicaciones y Sistemas, le manifestó que éste no le había cancelado los arriendos y además que no podía subarrendar. Le dio a conocer una carta dirigida en el año 2003 al mencionado señor en la que le indicaba que según lo acordado, daban por terminado el contrato de arrendamiento y por tanto le solicitaba la entrega del local.

1.4. Agrega que luego de pedirle explicación al representante legal de la empresa Comunicaciones y Sistemas éste nunca volvió a aparecer y que en mayo de 2004 celebró contrato de arrendamiento con la señora Luz Marina Giraldo de Tavera, a quien le ha venido pagando los cánones respectivos, luego de que le fuera exhibido un documento de acuerdo sellado por la empresa del Señor Vaca en el cual respaldaba este contrato nuevo de arrendamiento.

1.5. Menciona que fue demandado ante el Juzgado 23 Civil Municipal de Bogotá, con base en el contrato celebrado con la firma Comunicaciones y Sistemas, proceso dentro del cual, en primera instancia, se acogieron las excepciones de “ilegitimidad de la demandante” e “ilegalidad del contrato base de la ejecución” por haberse probado totalmente que el contrato “expiró el 31 de Mayo de 2004, que se subarrendó ilegalmente, que el señor VACA obró de mala fe e ilegítimamente y que la firma Comunicaciones y Sistemas no tiene nada que ver con el local desde mayo de 2004”.

1.6. El fallo fue revocado en vía de apelación por parte del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, en el que además dispuso seguir adelante con la ejecución y lo condenó a pagar a la empresa Comunicaciones y Sistemas los cánones causados desde

el 2004, la cláusula penal y las costas del proceso, a pesar de haber sido engañado por el señor Vaca.

Como sustento de la violación del derecho fundamental al debido proceso, indica que el juzgado accionado incurrió en una vía de hecho, pues de manera caprichosa desconoció las pruebas testimoniales y documentales que desvirtuaban sus afirmaciones. Así, sostiene que el juzgado no tuvo en cuenta las declaraciones de la propietaria del local y del profesional encargado de los asuntos inmobiliarios de esta, que daban cuenta sobre la fechas en que el señor Vaca pagó el último canon de arrendamiento, en la que expiró el contrato y en la que se presentó el subarriendo del local, así como la carta que se le envió a la empresa solicitándole la entrega del local y comunicándole la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento a partir del 31 de mayo de 2004.

También afirma que en la providencia desconoce lo probado ya que “le da vigencia actual y retroactiva a un contrato ya fenecido ordenándome pagar cánones desde la época hasta la fecha a quien no es mi Arrendador, pues presume que La Firma Comunicaciones y sistemas mantiene la tenencia de parte de local (sin entrar a preguntarse si Comunicaciones y sistemas paga normalmente canon alguno) y le da carácter legal al subarriendo al presumir que por cuanto se afirmó dolosamente en el contrato que se arrendaba parte del local (situación contraria a la realidad), se daba cumplimiento a lo estipulado en el art. 523 del C.CO, sin percatarse que el demandante desde el 2004 está desvinculado integralmente del local, como lo evidencia de sobra el material probatorio.”

Sostiene que el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, hace apreciaciones subjetivas que contrarían la realidad procesal y el ordenamiento legal existente, puesto que está demostrado que él usufructuaba la totalidad del local, que su negocio es una óptica que nada tiene que ver con comunicaciones y que el señor Vaca no le pagó a la propietaria los cánones de arrendamiento, ni le pidió consentimiento para subarrendar.

Adicionalmente concluye que la providencia incurre en las siguientes vías de hecho:

(i) revivió el contrato de arrendamiento finalizado en mayo 31 de 2004 y desconoce que por tal motivo el demandante no ostenta tenencia alguna del local, no paga arriendo y

acordó con la propietaria la entrega del local en esa fecha; (ii) desconoce que el subarriendo no estaba autorizado y mucho menos sobre más del 50% del inmueble como en efecto lo hizo, así lo haya pretendido ocultar señalando en el contrato que arrendaba sólo una parte del local; (iii) le impone un pago de cánones a favor de quien ya no es su arrendador a partir del 31 de mayo de 2004; (iv) presume que el demandante aún ostenta la tenencia del local; (v) desconoce que el demandante engañó a la verdadera propietaria y al arrendatario por mostrarles calidades que no tenía sobre el inmueble y sobre el negocio de la óptica; y (vi) desconoce que el contrato entre el demandante y la señora Giraldo de Tavera, terminó no sólo por acuerdo entre las partes, sino por mandato expreso del mismo contrato, como se desprende de la cláusula quinta.

2. Respuesta de la autoridad vinculada al trámite de la tutela

El juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, señala que la decisión adoptada no incurre en una vía de hecho, puesto que es producto del “principio de independencia que cada juez ostenta al decidir lo pertinente en el punto jurídico a él confiado dentro del proceso cuya competencia le corresponde.”

3. Pruebas relevantes allegadas al expediente.

En el expediente obran las siguientes pruebas documentales pertinentes:

- Solicitud de amparo.
- Respuesta del juzgado accionado.
- Copia de algunos de los folios que conforman el expediente del proceso ejecutivo seguido en contra de Cesar Augusto Rodríguez Yépez.

II. DECISIONES JUDICIALES OBJETO DE REVISION.

1. Primera Instancia

La Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante sentencia del 23 de abril de 2008 negó por improcedente la protección constitucional solicitada al considerar, luego de escrutado el trámite procesal, que la decisión cuestionada no

presenta vicio o error fáctico atribuible al operador judicial accionado que constituya una vía de hecho, en tanto que lo decidido es producto de las pruebas arrojadas al proceso, en especial el contrato de arrendamiento, cuyos efectos, dice, no puede pretender desconocer el accionante, más cuando el mecanismo de tutela es subsidiario y residual y no constituye una tercera instancia. Adicionalmente, menciona el Tribunal que, el amparo se pretende seis meses después de proferido el fallo, lo que va en contravía del principio de inmediatez que caracteriza la acción de tutela.

2. Impugnación

El accionante recurrió la Sentencia proferida por el a quo, mediante escrito en el que afirmó que la acción de tutela interpuesta no pretende adelantar una tercera instancia, sino demostrar que el juzgado accionado, contrariando la realidad procesal y desconociendo las pruebas recaudadas, presume que el demandante mantiene la tenencia del local, cuando desde el 31 de mayo de 2004 se desvinculó del inmueble; desconoce que el contrato entre el demandante y la señora Giraldo de Tavera determina con claridad que su terminación se produce en caso de subarriendo y; legitima al subarrendador para darle validez a un contrato no autorizado por su arrendador, con el cobro de los cánones, a pesar de que él no los ha pagado a su arrendador, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 424 del C.P.C., que impide oír en juicio al arrendatario moroso que no ha pagado los cánones de arriendo.

Precisa también el recurrente, que contrario a lo afirmado por el Juez constitucional, no pretende cuestionar por vía de tutela la interpretación que del asunto hizo el juzgador acusado, sino el desconocimiento que ha hecho de las pruebas recaudadas en el proceso y por tanto de normas de carácter sustantivo y de hechos que presume por el evidente capricho del juzgador que no corresponden a la realidad.

3. Segunda instancia

Con sentencia proferida el 30 de mayo de 2008, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, confirmó el fallo de primera instancia, considerando que el Juzgado accionado no incurrió en vía de hecho y por tanto en la vulneración de los derechos del accionante, toda vez que las reflexiones efectuadas por el Juzgado acusado en torno a que el contrato suscrito entre el accionante y la sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS

Ltda. no había terminado legalmente, por no haber sido invalidado de común acuerdo por las partes o por disposición judicial, no se entienden caprichosas, puesto que se ajustan a los contornos fácticos del proceso, fundados en la hermenéutica jurídica.

Señala la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que no merece ningún reparo que el juzgado accionado hubiese diferenciado el contrato de arrendamiento celebrado entre Luz Marina Giraldo de Tavera y la Sociedad Comunicaciones y Sistemas, con el celebrado entre ésta última y el accionante y menos señalar que tales contratos gozaban de total independencia, al punto de que si el último de ellos no se había dado por terminado en forma legal, su cumplimiento debía hacerse conforme a lo pactado, siendo posible ejercer las acciones ejecutivas, tal como se hizo. Por tanto concluye, que el eventual incumplimiento del contrato de arrendamiento inicialmente celebrado entre la sociedad y la señora Giraldo, “en nada afectaba la eficacia del contrato de arrendamiento suscrito por el accionante, el cual, a la larga, podía ser sometido a cumplimiento forzado hasta tanto sobreviniera su terminación.”

III. PRUEBAS DECRETADAS POR LA SALA DE REVISIÓN

Mediante auto del 3 de octubre de 2008, la Sala de Revisión ordenó al Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bogotá, remitir el expediente en el cual reposan las actuaciones surtidas en el proceso ejecutivo singular iniciado por la Sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda. en contra de los señores César Augusto Rodríguez Yepes y Bertha Inés Cuervo López.

Para atender el requerimiento de la Corte, mediante oficio 2468 de octubre 6 de 2008, en 4 cuadernos de 26, 23, 105 y 8 folios, el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bogotá D.C., remitió el expediente contentivo del proceso ejecutivo 1392-2004 solicitado.

IV. CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. Competencia

En virtud de lo dispuesto por los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, y 33, 34 y 35 del Decreto 2591 de 1991, esta Sala es competente para revisar y decidir la presente acción de tutela.

2. Asunto a tratar

En esta ocasión se somete a consideración de la Sala el caso del señor Cesar Augusto Rodríguez Yepes contra el Juzgado 40 Civil del Circuito. La acción de tutela se funda en la posible vía de hecho en que incurrió la autoridad judicial mencionada al fallar el caso en el que el señor Rodríguez Yepes fue acusado de incumplimiento de contrato de arriendo.

El proceso original tuvo origen cuando la sociedad Comunicaciones y Sistemas SYC Ltda. presentó acción ejecutiva en contra del señor Rodríguez Yepes por incumplimiento del contrato de arrendamiento que había entre los dos respecto de un local comercial ubicado en la calle 19 con carrera 12 en Bogotá. El demandado argumentó que había suspendido los pagos a la Sociedad en el mes en que finalizó el contrato de arrendamiento que ésta tenía con la dueña del local, realizando a partir de ese momento los pagos a la dueña del local, señora Luz Marina Giraldo, en cumplimiento de un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo local comercial celebrado directamente con ella y que cobró validez a partir de la terminación del contrato que la señora Giraldo tenía con la Sociedad SYC Ltda..

El juez de primera instancia dio la razón al señor Rodríguez Yepes y consideró infundadas las pretensiones de la Sociedad demandante con base en que el representante de la Sociedad SYC obró de mala fe, por cuanto dicha sociedad no tiene nada que ver con el local desde mayo de 2004. El juez de segunda instancia revocó el fallo, ordenó continuar con la ejecución y lo condenó a pagar a la empresa Comunicaciones y Sistemas Ltda. los cánones causados desde el 2004, la cláusula penal y las costas del proceso.

Contra esta sentencia se interpuso acción de tutela por parte del ejecutado, señor Rodríguez Yepes, por cuanto considera que se configuró una vía de hecho en razón del desconocimiento del acervo probatorio existente en el proceso.

Corresponde en esta oportunidad a la Sala de Revisión de la Corte Constitucional, determinar si el despacho judicial demandado incurrió en una supuesta causal de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, al desconocer las pruebas recaudadas dentro del proceso y reconocer situaciones de hecho, con apreciaciones subjetivas que no corresponden a la realidad procesal y al ordenamiento

legal existente.

Para solucionar la controversia, la Sala de Revisión de la Corte Constitucional, (i) reiterará su jurisprudencia sobre las causales genéricas de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, (ii) hará referencia al principio de buena fe en materia contractual, (iii) presentará unas breves reflexiones sobre la excepción de contrato no cumplido -*exceptio non adimpleti contractus*-, (iv) estudiará el contrato de arrendamiento y (v) resolverá el caso concreto.

3. Causales genéricas de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales. Evolución jurisprudencial. Reiteración.

Esta Sala de Revisión procede a estudiar las líneas jurisprudenciales que ha desarrollado esta Corporación¹ en torno a lo que en los primeros años se denominó vías de hecho y que posteriormente se calificó como causales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales.

De inicio es necesario resaltar que la Corte Constitucional, mediante sentencia C-543 de 1992, declaró inexecutable los artículos 11, 12 y 40 del Decreto 2591 de 1991, los cuales regulaban el ejercicio de la acción de tutela contra providencias judiciales. La Sala Plena adoptó dicha decisión tras considerar que las disposiciones referidas contravenían la Carta Fundamental en tanto eran contrarias al principio de autonomía funcional de los jueces, afectaban la estructura descentralizada y autónoma de las diferentes jurisdicciones, lesionaban en forma grave la cosa juzgada y la seguridad jurídica y el interés general.

No obstante, la doctrina acogida por esta misma Corte ha determinado que la acción de tutela resulta procedente cuando se pretenda proteger los derechos constitucionales fundamentales de las personas que se hayan visto amenazados o vulnerados mediante defectos que hagan procedente la acción de tutela por parte de las autoridades públicas y, en particular, de las autoridades judiciales.

Mediante sentencia T-231 de 1994 se determinaron cuáles eran los defectos que hacían posible la procedencia excepcional de la solicitud de tutela contra providencias judiciales por configurar vías de hecho. Dicho fallo estableció que estos defectos eran: (i)

defecto sustantivo, que se produce cuando la decisión controvertida se funda en una norma indiscutiblemente inaplicable; (ii) defecto fáctico, que tiene lugar cuando resulta indudable que el juez carece de sustento probatorio suficiente para proceder a aplicar el supuesto legal en el que se sustenta la decisión; (iii) defecto orgánico, se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello; y, (iv) defecto procedimental que aparece en aquellos eventos en los que se actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

En la sentencia T-327 de 1994, la Corte precisó los requisitos que deben ser verificados en cada caso concreto a fin de determinar la procedencia de la tutela contra una actuación judicial. Estos deben ser, de conformidad con la jurisprudencia: (i) que la conducta del juez carezca de fundamento legal; (ii) que la actuación obedezca a la voluntad subjetiva de la autoridad judicial; (iii) que conlleve la vulneración grave de los derechos fundamentales; y, (iv) que no exista otro mecanismo de defensa judicial, o que de existir, la tutela sea interpuesta como mecanismo transitorio a fin de evitar un perjuicio irremediable; o que, de la valoración hecha por el juez constitucional surja que el otro mecanismo de defensa no es eficaz para la protección del derecho fundamental vulnerado o amenazado².

Con posteridad, en sentencia T-462 de 2003 se elaboró una clara clasificación de las causales de procedibilidad de la acción. En dicho fallo, la Sala Séptima de Revisión indicó que este mecanismo constitucional resulta procedente únicamente en aquellos casos en los cuales, con ocasión de la actividad jurisdiccional, se vean afectados los derechos fundamentales al verificar la ocurrencia de uno de los siguientes eventos: (i) defecto sustantivo, orgánico o procedimental, (ii) defecto fáctico, (iii) error inducido, (iv) decisión sin motivación, (v) violación directa de la Constitución y, (vi) desconocimiento del precedente.

En este entendido, la acción de tutela es el mecanismo idóneo para restablecer los derechos fundamentales conculcados mediante una decisión judicial, en principio, cuando se cumplan los siguientes requisitos generales³:

a. Que la cuestión que se discute tenga relevancia constitucional, pues el juez

constitucional no puede analizar hechos que no tengan una clara y marcada importancia constitucional so pena de involucrarse en asuntos que corresponden a otras jurisdicciones.

c. Verificación de una relación de inmediatez entre la solicitud de amparo y el hecho vulnerador de los derechos fundamentales, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En este último caso, se ha determinado que no es procedente la acción de tutela contra sentencias judiciales, cuando el transcurso del tiempo es tan significativo que sería desproporcionado un control constitucional de la actividad judicial, por la vía de la acción de tutela.

d. Que la irregularidad procesal que se presente, tenga un efecto decisivo o determinante en la sentencia que afecta los derechos fundamentales del actor.

e. Que el actor identifique los hechos que generaron la vulneración de sus derechos fundamentales, y que ellos hayan sido alegados en el proceso judicial, si hubiese sido posible.

f. Que no se trate de sentencias de tutela, ya que la protección de los derechos fundamentales no puede prolongarse de manera indefinida.

Así mismo, se han estructurado los requisitos especiales de procedibilidad⁵ de la acción de tutela contra providencias judiciales, los cuales se relacionan con el control excepcional por vía de tutela de la actividad judicial, y están asociados con las actuaciones judiciales que conllevan una infracción de los derechos fundamentales. En efecto, en la sentencia C-590 de 2005 se redefinió la teoría de los defectos, así:

a. Cuando el funcionario judicial que profirió la sentencia impugnada carece de competencia, defecto orgánico.

b. Defecto procedimental, se presenta cuando la violación de la Constitución y la afectación de los derechos fundamentales es consecuencia del desconocimiento de normas de procedimiento.

c. Cuando la vulneración de los derechos fundamentales se presenta con ocasión de problemas relacionados con el soporte probatorio de los procesos, como por ejemplo

cuando se omiten la práctica o el decreto de las pruebas, o cuando se presenta una indebida valoración de las mismas por juicio contraevidente o porque la prueba es nula de pleno derecho (defecto fáctico).

d. Cuando la violación de los derechos fundamentales por parte del funcionario judicial es consecuencia de la inducción en error de que es víctima por una circunstancia estructural del aparato de administración de justicia, lo que corresponde a la denominada vía de hecho por consecuencia⁶.

e. Cuando la providencia judicial presenta graves e injustificados problemas en lo que se refiere a la decisión misma y que se contrae a la insuficiente sustentación o justificación del fallo.

f. Defecto material o sustantivo se origina cuando se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente contradicción entre los fundamentos y la decisión.

g. Desconocimiento del precedente, esta causal se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. Debe tenerse en cuenta que el precedente judicial está conformado por una serie de pronunciamientos que definen el alcance de los derechos fundamentales mediante interpretaciones pro homine, esto es, aplicando la interpretación que resulte mas favorable a la protección de los derechos fundamentales.

Lo anunciado no es obstáculo para que en virtud de los principios de autonomía e independencia de la labor judicial, los jueces de tutela puedan apartarse del precedente constitucional, pero en tal evento tendrán la carga argumentativa, para lo cual, deberán señalar las razones de su decisión de manera clara y precisa al resolver el problema planteado.

En referencia a la aplicación del precedente, esta Sala de Revisión en sentencia T-158 de 2006 señaló: “Por ello, la correcta utilización del precedente judicial 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.”

Igualmente se debe destacar que sólo el desconocimiento de los precedentes sentados por la Sala Plena de esta Corporación puede dar lugar a una nulidad de un fallo de tutela adoptado por una Sala de revisión por la causal de cambio de jurisprudencia, tal como ha manifestado de manera reiterada esta Corte, de allí que, si bien la Sala Plena puede, excepcionalmente, por razones de justicia material y adecuación de sus fallos a los cambios históricos y sociales, modificar un precedente constitucional, tal decisión le está vedada a las Salas de Revisión⁷.

h. Cuando la decisión del juez se fundamenta en la interpretación de una disposición en contra de la Constitución o cuando el juez se abstiene de aplicar la excepción de inconstitucionalidad ante una violación manifiesta de la Constitución siempre que se presente solicitud expresa de su declaración, por alguna de las partes en el proceso⁸.

La aplicación de esta doctrina constitucional, tiene un carácter eminentemente excepcional, por virtud del principio de independencia de la administración de justicia y del carácter residual de la acción de tutela. Por esta razón, las causales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales deben estar presentes en forma evidente y ser capaces de desvirtuar la juridicidad del pronunciamiento judicial objeto de cuestionamiento⁹.

Adicionalmente, para que la solicitud de amparo sea procedente en estos casos, debe darse cumplimiento al mandato según el cual ésta sólo procede en ausencia de un mecanismo alternativo de defensa judicial, o para efectos de evitar un perjuicio irremediable. En las sentencias T-639 de 2003 y T-996 de 2003, esta Corporación resumió los requisitos de tipo formal para la procedencia de la acción de tutela, así:

“a) Es necesario que la persona haya agotado todos los mecanismos de defensa previstos en el proceso dentro del cual fue proferida la decisión que se pretende controvertir mediante tutela. Con ello se pretende prevenir la intromisión indebida de

una autoridad distinta de la que adelanta el proceso ordinario, que no se alteren o sustituyan de manera fraudulenta los mecanismos de defensa diseñados por el Legislador, y que los ciudadanos observen un mínimo de diligencia en la gestión de sus asuntos, pues no es ésta la forma de enmendar deficiencias, errores o descuidos, ni de recuperar oportunidades vencidas al interior de un proceso judicial.

“b) Sin embargo, puede ocurrir que bajo circunstancias especialísimas, por causas extrañas y no imputables a la persona, ésta se haya visto privada de la posibilidad de utilizar los mecanismos ordinarios de defensa dentro del proceso judicial, en cuyo caso la rigidez descrita se atempera para permitir la procedencia de la acción.

“c) Finalmente, existe la opción de acudir a la tutela contra providencias judiciales como mecanismo transitorio a fin de evitar un perjuicio irremediable. Dicha eventualidad se configura cuando para la época de presentación del amparo aún está pendiente alguna diligencia o no han sido surtidas las correspondientes instancias, pero donde es necesaria la adopción de alguna medida de protección, en cuyo caso el juez constitucional solamente podrá intervenir de manera provisional.”

Así pues, sólo en casos excepcionales procede la acción de tutela contra providencias judiciales, cuando quiera que se incurra en una de las causales de procedencias de la misma, en los términos de la jurisprudencia constitucional.

4. El principio de buena fe en el ordenamiento colombiano

En el ordenamiento colombiano el principio de buena fe resulta un elemento connatural al sistema jurídico, consagrado expresamente por el artículo 83 de la Constitución de 1991. Dicho principio aporta un contenido de naturaleza ética y de rango constitucional a las relaciones de los particulares entre sí, y de éstos con las autoridades públicas. Adicionalmente debe resaltarse que el principio de buena fe fue concebido por el constituyente como un mecanismo para buscar la protección de los derechos, los que tendrán menos amenazas si en las actuaciones que se surtan ante las autoridades, o en la interpretación de las relaciones negociales entre particulares y administración, o en el entendimiento de las relaciones entre particulares se toma la buena fe como un elemento fundacional de las mismas y de ella se derivan contenidos de solidaridad, probidad, honestidad y lealtad.

Sin embargo, no fue a través de la Constitución de 1991 que el principio de buena fe hizo su entrada en nuestro ordenamiento jurídico, pues desde el inicio fue considerado como elemento esencial de las relaciones entre particulares, siendo parte del Código Civil de 1873, el cual consagró expresamente en su art. 1603 que “los contratos deben ejecutarse de buena fe”, derivando de esta disposición que la obligación surgida de un contrato no solamente incluye lo pactado por las partes, sino todo lo que surge de la naturaleza de la obligación, de la ley y de la costumbre.

La legislación comercial también recoge dicho principio en el art. 871 del código de comercio, en donde extiende su aplicación a las fases de celebración y ejecución, disponiendo que “en consecuencia los contratos obligan no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”.

Debido a su carácter de elemento fundamental del tráfico jurídico, el principio de buena fe es aplicado en un sinnúmero de situaciones entre las que se cuentan las relaciones contractuales, sean éstas entre particulares solamente o entre particulares y la administración. Lo que importa resaltar ahora es que, en el caso de relaciones de tipo contractual, el principio de buena fe se presenta en todas las etapas de la relación, razón por la cual cuando el juez evalúa el desarrollo de un contrato el principio de buena fe debe ser presupuesto integral de dicha evaluación; en este sentido manifestó la Corte Suprema de Justicia:

“(…) de igual modo, particularmente por su inescindible conexidad con el asunto específico sometido al escrutinio de la Corte, importa subrayar que el instituto de la buena fe, en lo que atañe al campo comercial, incluido el seguro, es plurifásico, comoquiera que se proyecta a lo largo de las diferentes fases que, articuladas, conforman el plexo contractual - en sentido amplio: la atinente a la formación del negocio jurídico, lato sensu (fase formativa o genética), la relativa a su celebración (fase de concreción o de perfeccionamiento) y la referente a su desenvolvimiento, una vez perfeccionado (fase ejecutiva, de consumación o post-contractual). Desde esta perspectiva, un sector de la moderna doctrina concibe al contrato como un típico “proceso”, integrado por varias etapas que, a su turno, admiten sendas subdivisiones, en las que también se enseña el postulado de la buena fe, de amplia proyección.

(...)

De allí que la buena fe no se pueda fragmentar, en orden a circunscribirla tan solo a un segmento o aparte de una fase, por vía de ejemplo: la precontractual - o parte de la precontractual -, ya que es necesario, como corresponde, auscultarla in globo, según se indicó valorando las diversas oportunidad que los interesados tuvieron para actuar con lealtad, corrección (correttezza) y diligencia, según sea el caso.”¹⁰

El contenido del principio de buena fe es tan variado como las situaciones en que se concreta o en que sirve como parámetro interpretativo de otras disposiciones, sean éstas las generales o las propias de cada contrato. Sin embargo esto no significa que su contenido sea gaseoso y se evapore dejando al juez sólo con un elemento de naturaleza moral abstracta de poca utilidad o de gran subjetividad al momento de decidir en los casos concretos. Al igual que los demás principios constitucionales, y más los que son precisados en disposiciones legales específicas, el contenido del principio de buena fe se debe concretar en aspectos que limiten la amplitud con el que las partes y el juez lo deben valorar; en este sentido puede decirse que de este principio se derivan deberes propios del tráfico negocial en la sociedad de un Estado que, como el previsto en la Constitución de 1991, resalta los valores de inclusión, pluralismo y solidaridad entre sus habitantes. De esta forma entiende esta Sala de Revisión que, aplicado a una relación negocial, el principio de buena fe involucra deberes de honestidad, claridad, equilibrio reciprocidad y consideración de los intereses de la contraparte, entre otros. Sin embargo, debe así mismo resaltarse que la aplicación de las reglas que derivan del principio de buena fe no puede hacerse de una manera mecánica, sino que serán los elementos propios de cada situación, la actitud de las partes en ejecución del contrato, las cláusulas específicas por éstas acordadas, etc. las que determinen la interpretación que el juez haga del principio de buena fe en cada específica situación.

En este sentido, la aplicación del principio de buena fe no significa la quiebra de la seguridad jurídica que debe regir las relaciones entre particulares, ni el reemplazo de las cláusulas contractuales y las disposiciones legales por pareceres subjetivos del juez al momento de resolver las controversias contractuales. El juez debe siempre tener como fundamento de su fallo las disposiciones jurídicas relativas al caso; el principio de buena fe

no puede reemplazar el derecho aplicable, aunque sí debe ser una guía en la lectura, interpretación y aplicación del mismo, puesto que los deberes de lealtad, claridad, equilibrio, solidaridad y colaboración, entre otros, están implícitos en cualquier relación contractual –aunque con un contenido específico de acuerdo a la naturaleza de la misma–, de manera que aunque las partes no los mencionen en las cláusulas contractuales, sus actuaciones deben realizarse y ser valoradas teniendo en cuenta dichos postulados. En otras palabras, el principio de buena fe obliga a que las partes, además de cumplir lo estipulado en el contrato y exigido expresamente por el ordenamiento, asuman comportamientos que honren los deberes que se deriven de la naturaleza de la obligación contractual y de la finalidad por ellas buscada al realizar el contrato, lo cual puede conducir a un resultado diferente del obtenido de una interpretación literal simplista y superficial, pero que, sin duda alguna, será acorde con los postulados de un Estado social de derecho inspirado en principios de justicia material y privilegio de lo sustancial sobre lo formal.

Las implicaciones del principio de buena fe tienen especial relevancia cuando se estudian contratos de prestaciones bilaterales, pues sus consecuencias se traducen en preservación del equilibrio y, cómo no, respeto a la reciprocidad inherente a la naturaleza de este tipo de contratos, por lo que su aplicación presenta una relación importante con la excepción *non adimpleti contractus*, como ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, que al respecto estableció:

“Así –mediante las dos instituciones explicadas: *exceptio non adimpleti contractus* y acción resolutoria– se asegura en los contratos sinalagmáticos el equilibrio de intereses entre las partes; se realiza el principio de simetría contractual derivado de la reciprocidad y correlación de los compromisos surgidos de las relaciones bilaterales, y se atiende a las consecuencias que en el mecanismo de tales convenciones tienen el principio de buena fe, la noción de causa y la de móviles del acto jurídico.”¹¹

En conclusión, es claro que en relaciones contractuales de obligaciones bilaterales la noción de justicia en la ejecución de las prestaciones implícita en el principio de buena fe es la que justifica en gran parte la existencia de mecanismos como la excepción de contrato no cumplido, actuando por intermedio de ésta deberes de lealtad, equilibrio y reciprocidad, y aportando a su través el sentido ético que se desprende del principio

de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico.

5. De la excepción de contrato no cumplido -non adimpleti contractus- y su aplicación en el derecho contractual colombiano

En los sistemas jurídicos de la actualidad ha cobrado renovada importancia la aplicación de los principios constitucionales, a la par de los principios jurídicos propios de cada materia, los cuales rara vez son cosa distinta a la concreción de los primeros con las particularidades propias que impone el campo competencial de las diferentes áreas del derecho.

Este es el caso de la excepción de contrato no cumplido o “non adimpleti contractus”, con la cual se hace referencia a que en los contratos bilaterales no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley. Este principio de lógica incontestable es concretado en el art. 1609 del código civil que al respecto establece: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y el tiempo debidos.”

El contenido de esta cláusula refleja los más elementales parámetros de equidad, simetría y buena fe que deben ser entendidos como elementos connaturales a las obligaciones contractuales bilaterales¹², prescribiendo lo que es el producto de un análisis basado en la justicia material de las relaciones contractuales: si una de las partes de una relación bilateral no está en posición de cumplir las obligaciones contractuales, cómo puede exigirle a la otra el cumplimiento de la prestación debida? La idea de esta figura es brindar una posibilidad de resolución de diferencias originadas en contratos en donde se ha presentado un abandono recíproco de las prestaciones a cargo de las partes contratantes, evitando que las mismas queden en un estado de indefinición permanente. En este sentido ha manifestado la Corte Suprema “es necesario asimismo hacer ver que por obra de aquella circunstancia [, el mutuo incumplimiento,] no siempre ha de quedar atascada la relación derivada del negocio y sometida en consecuencia “...a la indefinida expectativa de que -en algún tiempo- pueda ejecutarse o resolverse el contrato no cumplido por iniciativa exclusiva de aquella de las dos que considere derivar mayores ventajas del incumplimiento común, o de que la acción implacable del tiempo le

da vigencia definitiva a través de la prescripción... (G. J. Tomo CXLVIII, pág. 246).”¹³

Por esta razón, la intención de atribuir efectos jurídicos al mutuo incumplimiento en los contratos bilaterales resulta acorde con el eficiente tráfico de los negocios jurídicos y la dinámica negocial de las relaciones privadas, que es contraria a indefiniciones que generen zozobra y que pongan en suspenso la aplicación del principio de seguridad jurídica en estos casos; sin embargo, esto no significa, como ha apuntado la jurisprudencia de la Corte suprema de Justicia¹⁴, que cualquier incumplimiento recíproco pueda tomarse como motivo de terminación del contrato. Para que este efecto se presente será necesario que los actos realizados por ambas partes demuestren de forma inequívoca -sea expresa o tácitamente- el total desinterés por el cumplimiento de las obligaciones contractuales; o sea, que “se precisa, para que pueda consumarse de esta forma la disolución virtual, que la conducta de todas las partes involucradas sea lo suficientemente indicativa de esa recíproca intensión de ‘desistencia’ que constituye su sustancia (...)”¹⁵.

Sobre esta figura manifestó esta corporación:

“En efecto, la figura de la “Exceptio non adimpleti contractus” es connatural a ellos [, los contratos de seguro,] en virtud de lo consagrado por el artículo 1609 del Código Civil, según el cual, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte. Lo anterior, con el fin de impedir “...que una de las partes quiera prevalerse del contrato y exigir a la otra su cumplimiento, mientras ella misma no cumpla o no esté dispuesta a cumplir las obligaciones que le incumben¹⁶. Igualmente, la figura de la condición resolutoria tácita, supone que cuando una de las partes no se aviene a cumplir la prestación debida en forma satisfactoria, la otra puede renunciar a realizar la suya y pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios, en virtud de la condición resolutoria implícita en todo contrato bilateral (C.C., art. 1546). Tal institución también ha sido recogida por la legislación comercial en estos términos: “... en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación con indemnización de los perjuicios moratorios” (C.Co., art. 870). Las

anteriores circunstancias justifican de manera general, la terminación de un contrato de esta naturaleza.”¹⁷ -subrayado y negrilla ausente en texto original-

Ante el incumplimiento mutuo de las partes del contrato surgen consecuencias para las obligaciones derivadas del contrato, pues en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente

Son éstas específicas características de la excepción de contrato no cumplido las que hacían meritoria su mención en la resolución del presente caso.

6. Del contrato de arrendamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del C.C.18, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996¹⁹ y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C.²⁰ establece como causales de expiración del

arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 197421 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, esta facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales esta sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2°22, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518)23, cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le de en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Por último, el artículo 523 del Código de Comercio24, prevé el subarriendo hasta la mitad del inmueble, sin necesidad de autorización, pero sin lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación diferente a la prevista en el contrato.

Por último baste resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por

consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

7. Análisis del caso concreto.

7.1.- El accionante solicita la protección de su derecho fundamental al debido proceso, por considerar su vulneración a partir de la actuación adelantada por el despacho judicial demandado, que desconoció lo probado y reconoció situaciones de hecho que no corresponden a la realidad procesal.

La protección constitucional solicitada fue denegada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con fundamento en que no se cumplen los requisitos de procedibilidad de la tutela contra sentencias judiciales, en tanto que no se observa vicio alguno que constituya un error grave e injustificado desde el punto de vista de la aplicación del ordenamiento jurídico.

7.2.- Sea lo primero analizar el cumplimiento de las causales genéricas de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, esto es el agotamiento de los recursos ordinarios y el estricto cumplimiento del requisito de inmediatez.

Acerca del primer requisito de procedibilidad encuentra la Sala que la providencia que ahora se controvierte fue una sentencia proferida en desarrollo de un proceso ejecutivo, contra la cual procedía únicamente el recurso de apelación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 351 y 365 del Código de Procedimiento Civil. De manera que contra la sentencia de segunda instancia no tenía el accionante de tutela ningún recurso ordinario que interponer.

Respecto del requisito de la inmediatez observa la Sala que la sentencia que ahora se controvierte fue expedida el cinco de octubre de 2007 y que en virtud de la misma fueron proferidos los autos de 12 de diciembre de 2007 -que liquida costas procesales- y de 28 de marzo de 2008 -que aprueba liquidación del crédito y liquida costas procesales-.

Siendo así las cosas, la Sala determinará si en el presente caso se cumple alguno de los requisitos específicos de procedibilidad de la acción respecto de providencias judiciales.

7.3.- El caso en cuestión versa sobre un contrato de arrendamiento que como antes se indicó resulta una relación de la que derivan obligaciones bilaterales de carácter sinalagmático para las partes involucradas. En este tipo de contratos, a menos que se estipule en contrario, las prestaciones tienen la condición de concomitantes, de manera que el cumplimiento es simultáneo y recae sobre las dos partes involucradas en la relación, no únicamente sobre una de ellas.

En el presente caso la sociedad arrendadora, tanto como el arrendatario -señor Cesar Augusto Rodríguez Yepes-, estaba constreñida a cumplir con las obligaciones connaturales, inherentes e intrínsecas derivadas del contrato de arrendamiento, de las cuales la principal es sin duda el garantizar el goce del bien arrendado; por su parte el arrendatario estaba obligado, entre otras cosas, a pagar sin dilación el canon de arrendamiento en el monto y tiempo establecidos en el contrato por el firmado.

7.4. Para determinar si hay lugar al amparo pretendido, en primer lugar, se relacionan a continuación las principales actuaciones que se llevaron a cabo dentro del proceso ejecutivo adelantado en contra del señor César Rodríguez:

* El 20 de octubre de 2004, la sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda. presentó demanda ejecutiva en contra de César A. Rodríguez Yepes y otra, en procura de exigir unas sumas de dinero presuntamente adeudadas y derivadas de un contrato de arrendamiento (fl.7 del cuaderno principal).

A la demanda ejecutiva se anexó, contrato original de arrendamiento de inmueble destinado a establecimiento de comercio, de fecha 25 de febrero de 1999 firmado entre Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda. y César A. Rodríguez Yepes y otra (fl. 2 Ibídem) y un certificado de existencia y representación de la ejecutante (fl. 12 Ibídem).

* El conocimiento del proceso ejecutivo le correspondió al Juzgado 23 Civil Municipal de Bogotá, despachó que libró mandamiento ejecutivo el día 11 de febrero de 2005 (fl. 15 Ibídem).

* Luego de notificado personalmente, el 16 de agosto de 2005 el señor César A. Rodríguez, a través de apoderado judicial contestó la demanda (fl. 31 Ibídem), en la que propuso excepciones de mérito y anexó copia del contrato de arrendamiento de fecha 31 de enero de 1999 suscrito entre Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda. y Luz Marina Giraldo de Tavera (sin firma de la arrendadora) y de una comunicación enviada por la señora Tavera a la sociedad Comunicaciones y Sistemas de fecha 25 de marzo de 2004, en la que le ratifica la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento que habían suscrito (fl. 19-23 Ibídem). Igualmente se aportaron siete (7) fotocopias simples de facturas de venta con el nombre impreso de la señora Luz Marina Giraldo, en las que se indica que el concepto corresponde a cánones de arrendamiento. (fls. 24-30 Ibídem)

* El ejecutante a través de apoderado, describió el traslado de las excepciones. Con el escrito adjuntó la comunicación de fecha 8 de julio de 2004, que por intermedio de apoderado judicial le enviaron al señor César Rodríguez, en la que le solicitaron el pago de las obligaciones derivadas de contrato de arrendamiento suscrito (fls. 39-42 Ibídem).

* El Juzgado 23 Civil Municipal de Bogotá, mediante autos de fechas 8 de mayo, 24 de julio y 1º de noviembre de 2006 decretó la práctica de pruebas (fls. 43, 45 y 60 Ibídem).

* El día 4 de agosto de 2006 se recibieron las declaraciones de Marcel Arturo Saffon Salazar (fls. 47-52 Ibídem), y de Luz Marina Giraldo de Tavera (fls. 53-55 Ibídem) y el día 8 de septiembre de 2006 el interrogatorio de parte de César A. Rodríguez (fls. 56-57 Ibídem).

* Acta de fecha 24 de noviembre de 2006, en la que consta que el interrogatorio de parte del señor Jorge Luis Vaca Ramírez como representante legal de la sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda., no se llevó a cabo por inasistencia de la parte solicitante de la prueba (fl. 61 Ibídem).

* Alegatos de conclusión presentados por la parte ejecutante. (fls. 64-65 Ibídem). Dentro del término concedido, el demandado no presentó los alegatos de conclusión.

* Sentencia proferida el 13 de abril de 2007 por el Juzgado 23 Civil Municipal de Bogotá, mediante la cual declaró probadas las excepciones de mérito de “ilegalidad del contrato base de la ejecución” e “ilegitimidad de la demandante”. Encontró el fallador que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso ejecutivo “por disposición legal (Art. 17 de la ley 820 de 2003), quedó sin efectos, y por ende las obligaciones que de él se derivan no son exigibles por cuanto quedó plenamente demostrado según el acervo probatorio, que lo que existió en el presente asunto fue un subarriendo el cual está expresamente prohibido por disposición legal, dado que del testimonio de la propietaria del inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se depreca con claridad que nunca existió autorización por parte de la señora LUZ MARINA GIRALDO quien era arrendadora del aquí demandante y de la documentación obrante a folios 19 a 23 del C-1, queda plenamente probado que la aquí arrendadora y propietaria del inmueble al verificar que el aquí demandante subarrendó el inmueble, le solicita a este último la terminación del contrato, con todo derecho”. Concluye que el contrato objeto del ejecutivo “nace de una negociación prohibida por la ley, inmediateamente intuye que el título que se está ejecutando pierde sus efectos, dado que la negociación que le da origen no es legal” (fls. 66-70 Ibídem).

* La sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda., a través de apoderado judicial apeló la sentencia (fls. 74-75 Ibídem).

* La alzada le correspondió por reparto del 16 de julio de 2007, al Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá (fl. 2 cuaderno segunda instancia).

* Alegatos presentados por la sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda. para descorrer y sustentar el traslado del recurso. La parte demandada no presentó los alegatos correspondientes (fls. 5-9 cuaderno segunda instancia).

* El Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, mediante providencia de fecha 5 de octubre de 2007, revocó la sentencia apelada y ordenó seguir adelante con la ejecución (fls. 10-18 cuaderno segunda instancia).

* El 12 de diciembre de 2007 se expide auto por medio del cual se aprueba la liquidación de costas por agencias en derecho por valor de cuatrocientos mil pesos (\$400.000) -folio 23 del cuaderno de segunda instancia-.

* Por medio de auto de 28 de marzo de 2008 se aprueba la liquidación del crédito presentada por la parte demandante y se da una nueva liquidación en costas por valor de novecientos mil pesos (\$900.000) -folio 86 cuaderno principal del proceso ejecutivo-.

7.5.- Sobre las actuaciones ejecutadas por las partes en desarrollo del proceso ejecutivo, entre otros, se aportó la prueba que:

i. En el año de 1999 la Sociedad Sistemas y Comunicaciones Ltda suscribió contrato de arrendamiento del local comercial distinguido en la nomenclatura urbana con el Número

12 - 13 de la avenida 19 de Bogotá con la propietaria del mismo, la señora Luz Marina Giraldo de Tavera -folio 54 del cuaderno de demanda ejecutiva-.

ii. A su vez, las partes del proceso ejecutivo -La Sociedad y el señor Rodríguez Yepes- celebraron contrato de [sub]arrendamiento sobre el mismo local en el mes de febrero de 1999 -folios 2 a 6-.

iii. El señor Rodríguez Yepes pagó los cánones de arrendamiento a la Sociedad arrendadora desde el inicio del contrato -febrero de 1999- hasta el mes de mayo de 2004.

iv. En el mes de marzo de 2004, poco tiempo después de enterarse del contrato de subarriendo entre la Sociedad y el señor Rodríguez Yepes, la propietaria del local comercial arrendado comunicó a la Sociedad su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento con ella suscrito desde el 01 de junio de 2004-folio 48-.

v. A partir de esa fecha el señor Cesar Augusto Rodríguez se encuentra pagando cánones de arrendamiento a la señora Luz Marina Giraldo de Tavera -propietaria del local antes mencionado, como se desprende de las facturas aportadas al proceso -folios 24 a 30; y del testimonio que obra a folio 49 del cuaderno de la demanda ejecutiva-.

vi. Que la sociedad Sistemas y Comunicaciones Ltda cesó en sus pagos por concepto de canon de arrendamiento del local en cuestión a partir del mes de mayo de 2004 -folios 49, 50 y 54-.

7.6.- Respecto de las causales específicas de procedibilidad de acción de tutela contra providencias judiciales, considera la Sala que el recuento de las actuaciones procesales hecho en las consideraciones 5.4. y 5.5. resulta sustento suficiente para concluir que la sociedad Comunicaciones y Sistemas C y S Ltda. no actuó de buena fe ni durante el desarrollo de la relación contractual con el señor Rodríguez Yepes, ni al momento de exigir el pago de los cánones de arrendamiento posteriores al mes de mayo de 2004. A esta conclusión se arriba cuando se comprueba que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento no manifestó que el mismo constituyera un subarriendo del local comercial; que, por consiguiente, el goce y disfrute del bien

arrendado dependían del derecho de tenencia que la Sociedad derivaba de un contrato de arrendamiento con el propietario del local comercial –algo sin duda relevante en un arriendo de local comercial, pues hacía depender la permanencia en el mismo de una voluntad diferente a la de la sociedad arrendadora-; que la Sociedad no demostró la intención de controvertir la decisión de terminar el contrato de arriendo que tenía con la propietaria del local, que aunque era una relación contractual diferente, constituía el medio de garantizar la tenencia a su arrendatario el señor Rodríguez Yepes; que no haya demostrado de manera alguna intención de continuar con dicho contrato de arrendamiento –pago efectivo o, al menos, intentos de pago de los cánones de arrendamiento, comunicaciones con la propietaria con la intención de solucionar los diferendos, disputa judicial respecto de sus derechos como arrendatario de local comercial, etc.-; son clara muestra del alejamiento que la conducta del demandante dentro del proceso ejecutivo tuvo respecto del principio de la buena fe.

En efecto, no se aprecia que la sociedad haya honrado alguno de los valores que concretan el contenido de dicho principio en las relaciones contractuales de carácter bilateral, sobre todo los de claridad y equilibrio, esenciales a las relaciones bilaterales como la que ahora nos ocupa. La deslealtad de la Sociedad para con su contraparte es palpable al momento en que ésta interpone una demanda donde solicita el cumplimiento de las prestaciones derivadas de un contrato bilateral sin aportar la más mínima muestra de su intención o siquiera disposición de cumplir las prestaciones que sobre ella recaen en desarrollo del mismo.

7.7.- Al igual que en cada disputa que se presenta ante los jueces, pero de especial relevancia en situaciones como la que nos ocupa, debe hacerse una interpretación de las normas jurídicas conforme a los principios y reglas constitucionales; interpretación que, sin desconocer las estipulaciones contractuales y el ordenamiento jurídico aplicable a esta relación negocial, supere la simple y superficial hermenéutica literal de las disposiciones aludidas y aplique los postulados éticos que se derivan de principios constitucionales, como es el caso de la buena fe. Como se indicó anteriormente, esta exigencia no implica la creación de un espacio subjetivo del juez en donde se dé una autorización en blanco para desconocer las estipulaciones contractuales y las disposiciones jurídicas y, por consiguiente, se sacrifique el principio de seguridad jurídica en favor de posturas personales. Se trata de ejercer la función jurisdiccional de manera

consecuente con el contexto jurídico en que la misma tiene lugar, que no es otro que el fundado en un texto constitucional integrado, entre otros, por principios como la equidad, la justicia material y la transparencia, y, por consiguiente, reconocer la conexión entre las disposiciones constitucionales e infra-constitucionales, la cual resulta axial a la hermenéutica jurídica en un Estado constitucional como el colombiano. En otras palabras, en un Estado con una Constitución considerada norma jurídica suprema y, por consiguiente, vinculante dentro de nuestro ordenamiento, el valor normativo y la real eficacia de principios constitucionales deben inspirar la lectura y aplicación del ordenamiento que regula las relaciones negociales, se trate de normas con alcance general o particular, dentro de las que están las disposiciones contractuales.

Por esta razón, la ruptura del principio de buena fe en el caso objeto de estudio conlleva a que el juez se pregunte por las consecuencias que esto representa en desarrollo de la relación contractual, para lo cual debe tener en cuenta criterios de equidad y justicia material, así como el hecho de que se trata de una relación contractual de carácter sinalagmático; es decir, deberán utilizarse las opciones brindadas por el ordenamiento que resalten el carácter bilateral de este tipo de obligaciones y que sean tributarias del equilibrio que debe existir en el momento de exigir el cumplimiento de las prestaciones en este tipo de contratos.

7.8.- Como se mencionó anteriormente, la excepción non adimpleti contractus se presenta como un mecanismo que en este preciso caso sirve para concretar el principio de buena fe o, en otras palabras, se erige como uno de los remedios que brinda el ordenamiento jurídico para restablecer el equilibrio propio de los contratos con prestaciones bilaterales y así hacer efectivas las consecuencias derivadas de la inobservancia de una de las tantas facetas del principio de rango constitucional, que también es desarrollado por la legislación civil y comercial.

Cuando el juez aprecia que, como en el caso que nos ocupa, las dos partes involucradas en la relación negocial fueron reticentes al cumplimiento y que, por el contexto en que se desarrolló, esto no fue producto de caso fortuito o fuerza mayor en ninguno de los extremos de dicha relación, debe llegarse a la convicción que ninguno de los dos estuvo presto a honrar las prestaciones debidas fruto del contrato de arrendamiento entre ellas celebrado. En este escenario le es preceptivo por parte del juez, en actuación de criterios

de equidad y equilibrio negocial, aplicar la excepción de contrato no cumplido y declarar, en uso de la función jurisdiccional de que está investido, el final de la relación contractual por mutuo disenso.

Lo contrario, esto es entender que de la situación concreta sometida a examen se derivaba la necesidad de proferir sentencia que ordenara seguir adelante con la ejecución, implicaría desconocer criterios de justicia material, en cuanto significaría privilegiar a la parte que primero demande en un proceso ejecutivo exigiendo de ésta el cumplimiento del acuerdo entre ambas celebrado, no obstante ambas hayan incumplido dicho contrato; en este escenario se estaría ante una ventaja para el que primero haga uso de la acción ejecutiva soportada única y exclusivamente en la exégesis del texto del contrato, aunque ajena y lejana a la realidad en que se lleva a cabo la relación contractual. Es decir, cualquiera de las partes de un contrato mutuamente incumplido podría requerir a la otra que cumpla sin que para ello tenga la carga, siquiera sumaria, de acreditar el cumplimiento de su parte o, al menos, la disposición, diligencia o posibilidad de cumplir. Siendo esto así el señor Cesar Augusto Rodríguez Yepes podría haber adelantado un proceso ejecutivo en donde se persiguiera a la Sociedad Sistemas y Comunicaciones S y C Ltda. por incumplimiento de contrato de arrendamiento, en el entendido que bastaría señalar que el arrendador no dispuso de la tenencia del bien arrendado a partir del 31 de mayo de 2004 y que, por consiguiente, no podía garantizar el disfrute de este derecho a su arrendatario; con esta interpretación se estaría avalando una situación en donde lo importante sería qué parte interpone primero la demanda ejecutiva, pues está será la que lleve la ventaja al momento de escrutarse el cumplimiento o incumplimiento de la otra, siendo del todo irrelevante si la demandante cumplió o si estuvo presta y en disposición real de hacerlo. Esta situación sería desquiciada a los ojos del ordenamiento de un Estado social y democrático de derecho en cuanto constituiría un desconocimiento arbitrario, brusco y total al contenido derivado de los principios de buena fe, equidad y equilibrio negocial en materia contractual.

7.9.- La anterior no es una solución acorde con nuestro ordenamiento constitucional, el cual, valga reiterarlo, vincula al juez ordinario, pues en desarrollo del principio de interpretación conforme -elemento básico del carácter normativo de nuestra Constitución- siempre que se aplique la ley por parte de las autoridades judiciales

debe privilegiarse aquellas interpretaciones que estén más acordes con los principios y reglas constitucionales pertinentes al caso. Se reitera que la interpretación de la ley teniendo en cuenta los parámetros constitucionales no es algo opcional en la labor de administrar justicia; por el contrario, resulta obligatorio a toda autoridad judicial basarse en los principios constitucionales al momento de interpretar y aplicar la ley a la solución del caso concreto. Obviar esta exigencia del sistema jurídico puede conducir a soluciones formalmente legales, pero sustancialmente contrarias a principios de rango constitucional, es decir, llevaría a soluciones contrarias a los valores propugnados por nuestra Constitución, como puede ser el de justicia, encarnado en esta ocasión por el principio de buena fe y equilibrio negocial.

7.10.- Cuando en nuestro ordenamiento jurídico no se realiza una interpretación constitucional de la ley se pueden tener distintos tipos de consecuencias. En los casos en que dicha interpretación contraria a la Constitución afecte derechos fundamentales la consecuencia será la vulneración de éstos y, por tanto, la configuración de una de las causales de procedibilidad de los medios ordinarios tendentes a corregir dicha situación y, en caso de que éstos no sean eficientes en la protección del derecho, también procederá la acción de tutela, por ser ésta el mecanismo apropiado cuando no exista otra vía procesal.

Lo hasta el momento expuesto deja ver claramente que ante la inexistencia de recursos ordinarios para controvertir la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito, la tutela es la vía apropiada para corregir la vulneración al debido proceso, que en esta ocasión encuentra la Corte fue violado por la ocurrencia de tres causales de procedibilidad específicas para providencias judiciales: i) la primera de ellas es el defecto fáctico en que incurrió el juez al valorar el acervo probatorio con total desconocimiento de los testimonios e indicios que indicaban un absoluto y patente desinterés, además de una imposibilidad de bulto, por parte de la Sociedad para cumplir su parte del contrato; ii) esto conduce a que se configure, además, una vía de hecho por defecto sustancial, ya que el juez, al comprobar la desidia en el cumplimiento por parte del demandante, se abstuvo de aplicar el remedio previsto por el ordenamiento en caso de incumplimiento mutuo, esto es la excepción de mutuo disenso o non adimpleti contractus, que, como tantas veces se ha dicho, resulta el único mecanismo acorde con los criterios de justicia material que, en concreción del principio constitucional de la buena fe, manifestado esta vez en materia

contractual; y iii) violación directa de la Constitución, en cuanto la interpretación del juez va en contra de claros e incontrovertibles principios constitucionales, como tantas veces se ha mencionado a lo largo de esta providencia.

Ad abundantiam, es pertinente mencionar que carecería de sentido una objeción que argumentara que el declarar la excepción non adimpleti contractus excede el papel del juez civil en desarrollo del proceso ejecutivo, pues es ésta una de las funciones oficiosas que otorga el primer inciso del art. 306 del Código de Procedimiento Civil, disposición que prevé el deber -que no la simple posibilidad- de reconocer las excepciones que se hallaren probadas dentro del proceso, así las partes no las hayan alegado. La mencionada disposición consagra:

“Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente, en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.”

7.11.- Resalta la Corte que no se presenta aquí simplemente otra de las posibles interpretaciones sobre los hechos del caso y las normas aplicables a los mismos. No se trata de presentar tan sólo una interpretación distinta a la hecha por el juez 40 Civil del Circuito. Lo que manifestó la Corte y fundamentó en los argumentos antes enunciados es la contradicción que la sentencia de segunda instancia incurre respecto de la Constitución, la imposibilidad de entender como legítima una sentencia que vaya en contra de principios constitucionales y, por consiguiente, la necesidad de que la misma sea anulada para restablecer la supremacía constitucional en el caso concreto. En ese sentido la interpretación planteada por la Corte se entiende como la única acorde a los principios y derechos constitucionales, de manera que, lejos de ser un simple caso de predilección por ciertos argumentos o resultados, es el resultado de una hermenéutica coherente con el art. 4º de la Constitución, única legítima en un Estado que funciona en el contexto establecido por la Constitución de 1991.

7.12.- Por las razones anteriormente expuestas esta Sala de revisión concluye que en el presente caso se vulneró el derecho al debido proceso del señor Cesar Augusto Rodríguez Yepes, por cuanto en desarrollo de la segunda instancia del proceso ejecutivo la autoridad judicial a cargo se abstuvo de valorar adecuadamente el acervo probatorio

y, en consecuencia, de declarar probada la excepción de contrato no cumplido a favor del señor Rodríguez Yepes, faltando con esto a un deber expresamente consagrado en el primer inciso del art. 306 del Código de Procedimiento Civil. Indebida valoración probatoria e incumplimiento de una obligación sustancial expresa y clara que es la concreción de principios constitucionales son las justificaciones para reconocer la ocurrencia de tres de las causales de procedibilidad de acción de tutela contra providencias judiciales y, por consiguiente, para declarar la nulidad de la sentencia proferida en estas circunstancias por el Juzgado 40 Civil del Circuito.

7.13.- Lo expuesto hasta el momento lleva a las siguientes conclusiones:

i. No existe una interpretación simplemente legal y una interpretación legal acorde con la Constitución. La hermenéutica de las disposiciones legales siempre debe tener como fundamento y contexto las disposiciones constitucionales.

ii. Cuando el juez civil aplique la ley debe observar que la lectura hecha conduzca a resultados acorde con los principios constitucionales, pues de lo contrario deberá replantear su interpretación de manera que sea acorde con éstos e, incluso, inaplicar las disposiciones legales en caso de no ser posible una interpretación de las mismas que sea acorde a la Constitución, so pena de que en sus providencias violen directamente la Constitución, razón suficiente por si misma para configurar una vía de hecho..

iii. Del carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento se deriva que sean ambas partes las obligadas a cumplir las prestaciones derivadas del vínculo contractual, concretando el principio de equilibrio contractual.

iv. En este tipo de contratos el principio constitucional de buena fe -concretado por un desarrollo legal específico- se manifiesta con un contenido de lealtad, honestidad, claridad y equilibrio que debe imperar en las relaciones contractuales.

v. El principio constitucional de buena fe cubre integralmente la relación contractual, es decir, se encuentra presente en todas y cada una de las etapas que surjan en desarrollo de la misma.

vi. En la etapa de cobro ejecutivo no le es dado al juez obviar principios como el de buena fe y equilibrio negocial -concretados en el carácter sinalagmático del contrato de arrendamiento-, de manera que resulta obligatorio indagar no sólo por el incumplimiento del demandado, sino, además, por el cumplimiento o la disposición que para cumplir mostró la parte demandante.

vii. Lo anterior adquiere aún más sentido debido a la existencia de la excepción de contrato no cumplido, la cual resulta el remedio que, en cuanto devuelve el equilibrio connatural a este tipo de contratos, resulta pertinente y conducente para la concreción, aplicación y restablecimiento del principio de buena fe en materia contractual.

viii. El incumplimiento por parte del juez del deber consagrado en el primer inciso del art. 306 del Código de Procedimiento Civil implica un desconocimiento tanto del principio de buena fe, como del derecho fundamental al debido proceso.

En virtud de lo hasta aquí expresado esta Sala de Revisión revocará la sentencia de tutela de segunda instancia y, en su lugar, concederá el amparo solicitado decretando la anulación de la sentencia proferida por el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, por cuanto al proferir la misma la autoridad judicial se abstuvo de cumplir uno de los deberes expresamente establecidos por el ordenamiento procesal civil, con lo cual se vulneraron el principio de buena fe y el derecho al debido proceso del actor en el proceso de tutela.

En su lugar se ordenará la terminación del proceso ejecutivo y decretar el levantamiento de las cautelares que se encuentren vigentes.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, la Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Primero.- LEVANTAR la suspensión del término decretado dentro del trámite de revisión de la acción de tutela.

Tercero.- CONCEDER el amparo solicitado por el señor Cesar Augusto Rodríguez Yepes y en consecuencia DEJAR sin efectos la sentencia de cinco (5) de octubre de 2007 proferida por el Juez 40 Civil del Circuito de Bogotá en el proceso ejecutivo promovido por la sociedad Comunicaciones y Sistemas CYS Ltda. en Liquidación contra Cesar Augusto Rodríguez Yépez por incurrir en error fáctico, error sustancial y violación a la Constitución y con esto desconocer el derecho al debido proceso del actor de la acción de tutela.

Cuarto. ORDENAR que en el término de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia la autoridad judicial accionada inicie las diligencias necesarias para dictar una nueva sentencia en los términos establecidos en la presente providencia.

Quinto. LÍBRENSE por la Secretaría General de esta Corporación, las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

Cópiese, notifíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO

Magistrado

JUAN CARLOS HENAO PÉREZ

Magistrado

Ausente con permiso

JORGE IVAN PALACIO PALACIO

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ

Secretaria General

1 Ver las sentencias T-958 de 2005 y T-389 de 2006 proferidas por esta Sala de Revisión.

2 Ver sentencia T-951 y T-1216 de 2005, entre otras.

3 En esta oportunidad la Sala reitera la sentencia C-590 de 2005.

4 Sentencia T-698 de 2004.

5 Esta clasificación se estableció a partir de la sentencia T-441 de 2003, reiterada en las sentencias T-461 de 2003, T-589 de 2003, T-606 de 2004, T-698 de 2004, T-690 de 2005, entre otras.

6 Ver sentencia SU-014 de 2001.

7 Ver Auto A-330 de 2006.

8 Al respecto pueden consultarse las sentencias SU-1184 de 2000, T-522 de 2001 y T-1265 de 2000.

9 Sentencia T-933 de 2003, entre otras.

10 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de dos de agosto de 2001, expediente 6146.

11 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 29 de febrero de 1936.

12 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 11 de 1977.

13 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil, sentencia de siete de marzo de 2000, exp. 5319.

14 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de diciembre 1º de 1993, exp. 4022.

15 Ibidem.

17 Corte Constitucional, sentencia C-269 de 1999.

18 El Art. 1982 consagra como obligaciones del arrendador las siguientes: “ART. 1982.—El arrendador es obligado: // 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada. // 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. // 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”

19 El Art. 1996 establece: “ART.1996 : El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. // Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.”

20 El Art. 2008 del C.C. establece: “El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: // 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada. // 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo. // 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán. // 4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.”

21 El artículo 1974 del Código Civil prevé sobre arrendamiento de cosa ajena lo siguiente: “Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. // Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.”

22 El artículo 1° del estatuto comercial estipula: “Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial , y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas”. En cuanto a la aplicación de la ley civil, el artículo 2°, consagra: “En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”

23 En sentencia T-443 de 2008, la Corte sostuvo que los contratos de arrendamiento de local comercial por un término inferior a dos años, se regulan en general por la legislación civil. Sin embargo existe un vacío normativo en la legislación comercial que ha admitido interpretaciones disímiles tanto de la jurisprudencia como de la doctrina sobre las normas particularmente aplicables en tales circunstancias: (a) Una parte de la doctrina e incluso de la jurisprudencia considera que el régimen aplicable para los contratos de arrendamiento de local comercial inferior a un año es el Decreto 63 de 1977 numeral 9º, con las modificaciones de los Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983. En tales casos, se afirma que por vencimiento del plazo no se puede pretender la restitución del local y en caso de darse alguna de las causales de desocupación previstas en el artículo 9º del Decreto 063 de 1977, debe acudirse al proceso de restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio del que habla el artículo 520 del C.Co. (b) De otro modo, otra parte de la doctrina y de la jurisprudencia considera que el artículo 5º del Decreto 3817 de 1982 no es aplicable para contratos de arrendamiento de locales comerciales inferiores a 2 años y por tanto, en estos casos se debe acoger el régimen del Código Civil y lo acordado por las partes.

24 Sobre el subarriendo estipula el artículo 523 del estatuto comercial lo siguiente:
“ART. 523.—El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. // El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. // La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.”

25 Contrario sensu, la Corte ha señalado que cuando no guarde razonabilidad el término transcurrido entre la providencia judicial cuestionada y la interposición de la acción de tutela, ésta debe ser improcedente, por cuanto mostraría desinterés por parte del titular de los derechos presuntamente vulnerados cuestionando la importancia de la afeción y, adicionalmente, podría conculcar derechos de terceros. En este sentido sentencias T-587 de 2007 y T-322 de 2008.