

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

Observa la Sala que la jurisprudencia constitucional sobre el punto comporta un ejercicio de ponderación entre, por un lado, la carga que se pone al arrendatario demandado y, por otro, los fines a los que atiende la medida legislativa. En ese contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera de obtener el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario.

DEBIDO PROCESO EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-No puede condenarse sin ser oído y vencido en juicio

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Falta de Pago/CARGA DE LA PRUEBA

DEBIDO PROCESO EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Consignación de cánones causados durante proceso no constituye medida desproporcionada

CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Prueba de estar al día en el pago de servicios públicos y expensas comunes/CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Carencia de relación razonable en relación con expresión “cualquiera que fuere la causal invocada”

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Prestación de garantías o fianzas para garantizar el pago de las facturas

PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Límites al derecho de defensa de los arrendatarios

CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Carácter restrictivo

La Corte ha señalado que dado el contenido altamente limitativo del derecho de defensa que tiene la carga procesal prevista en el referido párrafo del artículo 424 del Código de Procedimiento la misma debe ser interpretada restrictivamente. De esta manera, cuando se trate de aplicar esa disposición, el juez civil debe analizar la situación fáctica que le haya sido planteada para ver si la misma se ubica en los extremos a partir de los cuales la carga impuesta al demandado resulta ajustada a la Constitución y que implican la existencia de un contrato de arrendamiento, que ha sido incumplido por el arrendatario en condiciones cuya prolongación en el tiempo resulta lesiva de los derechos e intereses de las partes, en particular del arrendador que ha obrado de buena fe, y de la correcta administración de justicia.

CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-No puede aplicarse automáticamente por lo que jueces deben examinar circunstancias de caso concreto/CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Cuando existe duda grave sobre existencia del contrato desaparecen los presupuestos de aplicación de norma

Cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado. De acuerdo con la doctrina constitucional, la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tomada en cuenta. Es decir, el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo. Resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda. En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la

controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones. De este modo se tiene que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, no obstante que la carga procesal establecida para el demandado en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y debe ser aplicada, por disposición de la ley, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no releva al juez del deber de sopesar, en cada caso, los supuestos fácticos a los que remite la norma, porque la aplicación indiscriminada de la misma, cuando se haya planteado en el proceso una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, implicaría privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, cuya posición jurídica y su obrar de buena fe también estarían en entredicho, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de justicia del demandado, si la condición para ser oído en el juicio, resulta, por las circunstancias del caso, gravemente desproporcionada.

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Excepción a la presentación de recibos de pago o consignación de los cánones para ser oído en juicio

Referencia: expediente T-1324096

Accionante: Tatiana González Torres

Demandado: Juzgado 47 Civil Municipal de Bogotá

Magistrado Ponente:

Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de julio de dos mil seis (2006).

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Rodrigo Escobar Gil, Marco Gerardo Monroy Cabra y Humberto Antonio Sierra Porto, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Dentro del proceso de tutela identificado con el número de radicación T-1324096 instaurado por Tatiana González Torres contra el Juzgado 47 Civil Municipal de Bogotá.

I. ANTECEDENTES

1. La solicitud

Tatiana González Torres, obrando mediante apoderado judicial, presentó acción de tutela en

contra del Juzgado 47 Civil Municipal de Bogotá, por una presunta violación de su derecho fundamental al debido proceso, en particular el derecho a la defensa, en la que considera incurrió la autoridad demandada dentro del proceso de restitución de bien inmueble promovido en contra de la accionante y en el cual decidió no continuar oyendo a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 820 de 2003.

2. Información a los demandados y a terceros eventualmente afectados

Mediante auto de 06 de febrero de 2006, el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá dispuso admitir la acción de tutela y ponerla en conocimiento de la autoridad accionada, para que remitiese el proceso de restitución. Con Auto de febrero 14 de 2006, el Juzgado dispuso citar a la sociedad demandante en el mencionado proceso.

3. Oposición a la demanda

Mediante escrito de febrero 13 de 2006, el Juzgado 47 Civil Municipal de Bogotá remitió el expediente del proceso restitutorio y se opuso a las pretensiones de la accionante.

1. Los hechos

4.1. La sociedad inmobiliaria Miguel Eduardo Vásquez y Cia. Ltda. inició juicio de restitución de bien inmueble arrendado en contra de la accionante. Como quiera que se presentó prueba sumaria del contrato de arrendamiento, el juzgado accionado admitió la demanda y dispuso correr traslado de la misma a la demandada con la advertencia de que “... no será oída en este Proceso mientras no haya cancelado los cánones adeudados y los

que en lo sucesivo se vayan causando, de conformidad con lo establecido en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.”

4.2 Aunque inicialmente la arrendataria, que consignó a órdenes del juzgado la suma de tres millones de pesos para cubrir los cánones de arrendamiento, fue escuchada en el proceso, posteriormente el juzgado accionado decidió no continuar oyendo a la parte demandada por no haber acreditado el pago de la totalidad de los cánones y de los servicios públicos. De este modo, el juzgado se abstuvo de resolver una solicitud de nulidad presentada por la arrendataria con base en que, puesto que el contrato de arrendamiento había concluido y se había restituido del inmueble con anterioridad a la demanda, no cabía tramitar un proceso de restitución del bien arrendado, circunstancia que encuadra en la previsión del numeral 4º del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil. Tampoco tramitó el juzgado la apelación presentada por la demandada contra la sentencia que ordenaba la restitución del inmueble arrendado y la condenaba en costas.

4.3. Los hechos que dieron lugar a la demanda de restitución del inmueble arrendado fueron los siguientes:

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

1. El cinco de abril de 2004 la arrendataria radicó en las oficinas de la arrendadora una comunicación en la que le expresa que, en los términos del contrato que tienen suscrito, con la debida antelación le informa que no desea renovar el vínculo contractual, razón por la cual solicita que se adelanten los trámites internos que deba hacer la inmobiliaria para que, en la fecha prevista en el contrato, se coordine la entrega del inmueble.

1. El seis de abril de 2004 la arrendadora remitió por correo certificado respuesta a la anterior comunicación, expresando que la misma resultaba extemporánea, puesto que, de conformidad con la Ley 56 de 1985 y las cláusulas contractuales, el aviso de terminación debe hacerse con una anticipación no menor a tres meses, y el vencimiento del contrato estaba previsto para el 30 de junio. La arrendataria, en comunicación del 21 de abril se opuso a la interpretación de la arrendadora, expresando que no obstante que en el contrato se hubiese hecho figurar como término de vigencia del mismo doce meses contados a partir del primero de julio, lo cierto es que las partes lo suscribieron el 10 de julio y sus obligaciones, esto es, la entrega del apartamento y el pago de los cánones y servicios, sólo se hicieron efectivos a partir del 15 de julio. De esta manera, la vigencia efectiva del contrato sería la de un año a partir del 15 de julio, o incluso a partir del 10 de julio, eventos en los cuales el aviso, efectuado el 5 de abril, se encontraría dentro del término de tres meses previsto en la ley y en el contrato.

1. Mediante comunicación radicada en la oficina de la arrendadora el día 1 de julio de 2004, la arrendataria expresó que, con base en el aviso de terminación de contrato radicado el 5 de abril, informaba que haría devolución del inmueble el 15 de julio y que así mismo, haría el pago de la correspondiente fracción del canon de arrendamiento. Como la inmobiliaria se negó a recibir el pago parcial y no concurrió a recibir el inmueble, la arrendataria consignó en depósito judicial, el dos de julio, el valor del canon comprendido entre el 1 y el 15 de julio, y según consta en acta que se suscribió para el efecto, hizo entrega del inmueble a la Administradora de la copropiedad de la cual el mismo hace parte. En esa acta consta que los servicios públicos y de administración están pagados hasta el día 15 de julio de 2004.

1. El 13 de julio de 2004 la arrendadora envió a la arrendataria requerimiento para el pago del canon del mes de julio, requerimiento que fue reiterado mediante comunicación de 19 de julio.

4.4. En septiembre de 2004 la arrendadora inició proceso de restitución de inmueble

arrendado por haber incumplido la arrendataria el pago de la renta a partir del 1º de julio de 2004 y hasta la presentación de la demanda. En el auto admisorio de la demanda, de septiembre 17 de 2004, el juez advirtió a la parte demandada que no sería oída en el proceso “... mientras no haya cancelado los cánones adeudados y los que en lo sucesivo se vayan causando, de conformidad con lo establecido en el artículo 424 de Código de Procedimiento Civil.”

1. Fundamento de la acción

Considera la accionante que la actuación del juzgado accionado es constitutiva de una vía de hecho judicial que vulneró su derecho fundamental al debido proceso y de manera especial su derecho de defensa.

Después de un pormenorizado análisis del recuento fáctico y de las consideraciones a partir de las cuales el juzgado accionado adoptó sus decisión, la accionante señala que la misma es contraria a la jurisprudencia sentada por la Corte en la Sentencia C-162 de 2005, conforme a la cual no puede limitarse automáticamente el derecho de defensa del arrendatario en un proceso de restitución del inmueble, cuando está de por medio una controversia sobre la existencia del contrato y de los cánones adeudados.

Expresa que en el presente caso no se estaba ante una controversia orientada a obtener la restitución de un inmueble que ya había sido puesto a disposición de la arrendadora, ni el pago de unos cánones que ya no podían causarse porque el contrato se había dado por terminado mediante la comunicación oportuna de la arrendataria de no darlo por prorrogado a su vencimiento, sino que el desacuerdo de las partes versaba, precisamente, sobre la vigencia del contrato. Arguye que en esas condiciones no cabía exigir el pago de los cánones de arrendamiento como condición para que la arrendataria pudiese ser oída en el proceso.

6. Pretensión

Para la protección de su derecho fundamental al debido proceso, la accionante solicita que se revoque la decisión adoptada por el juzgado accionado y que en su lugar se de valor legal a las pruebas aportadas y se tengan en cuenta los argumentos expuestos en las diferentes etapas del proceso de restitución y en la presente acción de tutela.

7. La oposición

La Juez 47 Civil Municipal de Bogotá se opuso a la prosperidad de la solicitud de amparo, señalando que su actuación dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado al que se refiere la accionante no puede tenerse como violatoria de los derechos fundamentales de ésta, como quiera que se ciño estrictamente a las disposiciones legales, y en particular a lo dispuesto en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, que disponen que para poder ser oído en juicio el arrendatario debe haber consignado los cánones adeudados y los que se vayan causando en el curso del proceso.

Agrega que "... la acción de tutela no constituye una segunda instancia, carácter que muy seguramente pretende darle el accionante, buscando con ello que se le logre oír dentro del proceso evadiendo las normas procesales vigentes y aplicables al caso concreto."

II. TRAMITE PROCESAL

1. Primera instancia

El Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, mediante Sentencia de 16 de febrero de 2006, resolvió negar el amparo solicitado, con base en las siguientes consideraciones:

1.1. La decisión de no oír a la demandada no constituye una vía de hecho, porque es desarrollo de la legislación aplicable, en particular en cuanto que la demandada no acreditó el pago de los servicios públicos.

1.2. Si existía ambigüedad sobre la fecha de iniciación del contrato y sobre la antelación de la comunicación para darlo por terminado, tal situación debía haberse planetado en un proceso conforme a lo dispuesto en el C.P.C., sin que la arrendataria pudiese proceder de hecho haciendo la entrega a una persona que, como la administradora de la copropiedad, no estaba autorizada para recibir a nombre del arrendador el inmueble.

1. Impugnación

El fallo del Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá fue impugnado por la accionante, quien expresó que, dada la inescindible relación entre el tiempo de iniciación del contrato y las circunstancias de su terminación, con la correlativa obligación de pagar los cánones, la administración y los servicios públicos, resultaba imprescindible que el proceso de restitución el juez se pronunciase sobre esos extremos. Que la aplicación de la jurisprudencia sentada en la Sentencia T-162 de 2005, sobre la que el a quo no se pronunció, implicaba que, puesto que lo que estaba en duda era la existencia misma del contrato, no cabía exigir la consignación de los cánones, ni de los servicios públicos, como condición para oír en juicio a

la arrendataria, para aceptarle los medios de convicción que aportó y la práctica de las pruebas solicitadas y para definir de acuerdo con las mismas la contención sobre la tenencia.

3. Segunda instancia

La Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante Sentencia de 7 de marzo de 2006, resolvió confirmar la sentencia proferida por el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, con base en las mismas consideraciones esgrimidas por éste, y agregando que no le corresponde al juez de tutela dirimir los asuntos que deben controvertirse y decidirse dentro del proceso de restitución.

III. FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. Competencia

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

2. Asunto previo a resolver

El Magistrado Humberto Antonio Sierra Porto comunicó verbalmente y luego por escrito a los demás integrantes de esta Sala que se declaraba impedido para conocer de la tutela de la

referencia, debido a que quien actúa como demandante en la misma es hija de quien se desempeña como Auxiliar Judicial en el despacho que dirige en esta Corporación.

La Sala Dual, con base en lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto 2591 en donde se dispone que “el juez deberá declararse impedido cuando concurran las causales de impedimento del Código de Procedimiento Penal”, decidió, en auto de ésta misma fecha, no aceptar la solicitud de impedimento propuesta por el citado Magistrado, debido a que consideró que la situación fáctica planteada no se inscribe en la previsión del numeral 1º del artículo 56 de la Ley 906 de 2004, conforme al cual es causal de impedimento que “... el funcionario judicial, su cónyuge o compañero o compañera permanente, o algún pariente suyo dentro del cuarto grado de consanguinidad o civil, o segundo de afinidad, tenga interés directo en la actuación procesal.” Estimó la Sala que el parentesco próximo de la accionante en la tutela de la referencia con una auxiliar judicial del despacho del Magistrado Sierra Porto no comporta para éste la existencia de un interés directo en la actuación, ni le impide abordar el asunto con independencia e imparcialidad.

3. Procedencia de la acción de tutela

3.1. De acuerdo con su configuración constitucional, la acción de tutela es un mecanismo de carácter residual, subsidiario y cautelar, encaminado a la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas cuando quiera que los mismos se vean amenazados o conculcados¹. De este modo, la acción de tutela sólo procede ante la inexistencia o la ineficacia de otros mecanismos judiciales frente a la vulneración de los derechos fundamentales de las personas.

1. En el presente caso, la accionante acude a la acción de tutela debido a que, en su criterio, de manera contraria a derecho, se le ha negado el acceso a las vías ordinarias que tenía para la defensa de sus derechos, como quiera que no fue oída en el proceso de restitución que se

siguió en su contra y tampoco se dio trámite al recurso de apelación que presentó ante al fallo adverso. Dado que lo que se cuestiona es la validez constitucional de las decisiones que le negaron su oportunidad de obrar dentro del proceso, la accionante carece de medio alternativo de defensa judicial y la tutela es procedente para dilucidar la situación que ha sido planteada al juez constitucional.

4. Problema jurídico

Corresponde a la Corte determinar si en el presente caso, y dadas las circunstancias planteadas por la accionante, resulta contrario a sus derechos fundamentales al debido proceso y de acceso a la administración de justicia, que, en aplicación de lo dispuesto en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, el juzgado accionado se haya negado a oír a la demandada en el proceso de restitución que se le seguía y a darle trámite a la solicitud de nulidad y al recurso de apelación propuestos.

5. La carga procesal que se impone al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado como requisito para ser oído en el juicio

No obstante que la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, comporta una limitación significativa de las oportunidades de defensa de los arrendatarios, la misma ha sido encontrada ajustada a la Constitución por la Corte, quien ha precisado que esa carga procesal no es desproporcionada ni irrazonable.

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...)

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”.

“La presentación de recibos de pago o de consignación como requisito para ser oído en juicio no vulnera el núcleo esencial de los derechos de acceder a la justicia y de defensa. La ley sustantiva sitúa la carga de probar la extinción de la obligación – pago del canon dentro del plazo inicialmente acordado – en cabeza del arrendatario (CC art. 1757). La decisión adjetiva de adelantar y restringir los medios probatorios, condicionando el derecho a ser oído a la presentación anticipada de una prueba documental, tiene como finalidad dar celeridad y eficacia a un proceso de naturaleza abreviada. El medio legal establecido para agilizar este tipo de litigios no se revela desproporcionado respecto de los derechos del arrendatario, porque éste podrá acceder a la justicia y defenderse demostrando que ha sido diligente al exigir y conservar los recibos de pago o ha cumplido con las cargas procesales que en sí mismas no son irracionales.”²

Posteriormente, en Sentencia C-056 de 1996, la Corte al pronunciarse sobre la constitucionalidad del numeral 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, en el que se dispone que, el arrendatario debe consignar a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el curso del proceso so pena de no ser oído, reiteró la anterior doctrina constitucional y precisó que dicha carga procesal no resulta contraria al debido proceso, pues pretende satisfacer los principios de celeridad y eficiencia de raigambre superior. Se dijo entonces:

“(…) si se analiza el numeral 3, que establece la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oído, se ve fácilmente cómo existe una relación lógica entre las dos normas. No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado dejara de pagar mientras el proceso se tramitara. La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a “conceder el goce de una cosa” y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, “a pagar por este goce”. (…)”³.

Más recientemente, en la Sentencia C-886 de 2004, la Corte declaró la exequibilidad de la exigencia según la cual, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, el demandado, para ser oído, debe presentar “la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos”, contenida en el artículo 37 de la Ley 820 de 2003, bajo el entendido según el cual esta carga procesal sólo operaría si la causal invocada para la restitución del inmueble era la establecida en el numeral 2° del artículo 22 de la misma ley, es decir el impago de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio. Para sustentar esta decisión se expusieron, entre otros argumentos, los siguientes:

“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; 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.”⁴

Observa la Sala que la jurisprudencia constitucional sobre el punto comporta un ejercicio de ponderación entre, por un lado, la carga que se pone al arrendatario demandado y, por otro, los fines a los que atiende la medida legislativa.

En ese contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del

arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera de obtener el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario.

Las anteriores consideraciones resultan relevantes en el presente caso para puntualizar que, no obstante los pronunciamientos de constitucionalidad a los que se ha aludido, la Corte ha señalado que dado el contenido altamente limitativo del derecho de defensa que tiene la carga procesal prevista en el referido párrafo del artículo 424 del Código de Procedimiento la misma debe ser interpretada restrictivamente.⁵ De esta manera, cuando se trate de aplicar esa disposición, el juez civil debe analizar la situación fáctica que le haya sido planteada para ver si la misma se ubica en los extremos a partir de las cuales la carga impuesta al demandado resulta ajustada a la Constitución y que implican la existencia de un contrato de arrendamiento, que ha sido incumplido por el arrendatario en condiciones cuya prolongación en el tiempo resulta lesiva de los derechos e intereses de las partes, en particular del arrendador que ha obrado de buena fe, y de la correcta administración de justicia.

Sobre este particular, la Corte, en la Sentencia T-162 de 2005, después de reiterar que la carga procesal contenida en el párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y que por consiguiente debe ser aplicada por los jueces, en general, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, señaló que, sin embargo, ello no implica que los jueces puedan aplicar automáticamente la disposición, sin examinar las circunstancias especiales que en un determinado caso pudiesen llevar a la conclusión de que la misma debe ser inaplicada.

Dijo la Corte en esa oportunidad:

“En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.”⁶

En concreto, la Corte señaló que cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado. De acuerdo con la doctrina constitucional vertida en esa sentencia, la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tomada en cuenta. “Es decir, el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo.”⁷

Resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del

arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda. En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones.

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

De este modo se tiene que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, no obstante que la carga procesal establecida para el demandado en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y debe ser aplicada, por disposición de la ley, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no releva al juez del deber de sopesar, en cada caso, los supuestos fácticos a los que remite la norma, porque la aplicación indiscriminada de la misma, cuando se haya planteado en el proceso una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, implicaría privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, cuya posición jurídica y su obrar de buena fe también estarían en entredicho, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de justicia del demandado, si la condición para ser oído en el juicio, resulta, por las circunstancias del caso, gravemente desproporcionada.

6. El caso concreto

En el presente caso encuentra la Sala que están dadas todas las condiciones fijadas por la jurisprudencia constitucional para que la exigencia de consignar la totalidad de los cánones que se pretendían en mora más los que se habrían causado a lo largo del proceso, así como la de acreditar el pago de los servicios públicos, resulte contraria a la Constitución. De este modo la decisión del Juzgado 47 Civil Municipal, de no continuar oyendo a la accionante en el proceso de restitución de bien inmueble que se siguió en su contra, no obstante que tiene

asidero en lo dispuesto en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, resulta, por las específicas circunstancias del caso, violatoria de los derechos de defensa y de acceso de administración de justicia de la demanda, tal como se mostrará a continuación.

6.1. En el proceso de restitución de inmueble arrendado que la inmobiliaria inició contra Tatiana González Torres, desde la contestación misma de la demanda se aportó evidencia que ponía en seria duda la existencia del contrato de arrendamiento y de la mora alegada por la demandante.

En efecto, la demandada no solamente argumentó, sino que aportó elementos de convicción suficientes y solicitó la práctica de pruebas adicionales, para poner en entredicho la existencia del contrato y de la mora:

En efecto, de acuerdo con la demandada, no había lugar a proseguir con el proceso de restitución, porque ya el inmueble se había puesto a disposición de la demandante, debido a que, en los términos del contrato de arrendamiento, la arrendataria había manifestado de manera oportuna su decisión de no prorrogarlo a su vencimiento.

Para sustentar el anterior aserto la demandante acredita que el día cinco de abril de 2004 comunicó a la arrendadora la decisión de dar por terminado el contrato a su vencimiento y pone de presente que pese a que en el contrato figura que la vigencia del mismo será la de un año contado a partir del 1 de julio de 2003, lo cierto es que el contrato se suscribió 10 de julio de ese año y que las obligaciones de las partes, esto es, la entrega del inmueble y el pago del canon, solo se hicieron efectivas a partir del 15 de julio.

Es claro, y así lo acreditó la demandada en el proceso, que se había planteado una controversia sobre la vigencia del contrato, debido a que el arrendador consideraba que se había prorrogado automáticamente dado que el aviso de terminación de la arrendataria habría sido extemporáneo, al paso que ésta consideraba que el aviso había sido oportuno y que por consiguiente el contrato no podía prorrogarse. Sin que le correspondiese al juzgado dirimir ab initio esa controversia, resulta para esta Sala incontrovertible que se le habían planteado, debidamente sustentadas, unas consideraciones que ponían en seria duda la existencia del contrato y de la mora.

Podría argumentarse que no es posible, al menos en la etapa inicial del proceso, desconocer el tenor literal del contrato, conforme al cual el aviso de la arrendataria habría sido extemporáneo. Ello, sin embargo, equivaldría a señalar que el planteamiento de la arrendataria no es suficiente para generar una duda razonable en torno a la posición jurídica del demandante. Una sucinta consideración de la situación, sin embargo, muestra lo contrario. Si el término del contrato empezó a correr desde el 1 de julio de 2003, no habría explicación para el hecho de que las obligaciones derivadas del mismo sólo se hayan hecho efectivas a partir del 15 del mismo mes. Podría decirse que es posible que las partes hubiesen convenido que el contrato corría desde el 1 de julio y que fueron razones imputables a la arrendataria las que dieron lugar que el mismo sólo se suscribiera hasta el 10 de julio y a que la entrega del inmueble sólo se produjera el 15 del mismo mes. Sin embargo, en tal hipótesis, el pago del canon debía haberse realizado por el mes completo comprendido entre el 1 y el 30 de julio y no por la fracción de mes, entre el 15 y el 30 de julio, como en efecto ocurrió, según acreditó la demandada en el proceso. Y aún cabría señalar que la admisión del pago de la fracción de mes obedeció a una liberalidad de la arrendadora, que no obstante que, de acuerdo con el contrato, podía exigir el pago total, optó por no hacerlo. Pero también cabe una conclusión distinta, y es la de que esa decisión conjunta de las partes, pese a que en el contrato -redactado por la arrendadora- se señala que el mismo sólo podrá ser modificado por acuerdo escrito entre las partes, haya comportado una modificación sobre el término de vigencia del mismo.

Sin que le corresponda a esta Sala dirimir de manera conclusiva la controversia que se ha planteado en torno al término de vigencia del contrato, si puede señalar, de manera categórica que las pruebas suministradas por la demandada planteaban una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, máxime cuando la misma surge de la aplicación de un contrato claramente adhesivo, redactado por la arrendadora, y en el cual ésta aparece rodeada de un conjunto de garantías, sin que, desde una perspectiva de lealtad contractual, se aprecie una situación siquiera aproximada en relación con la arrendataria.

6.2. Por la situación planteada, tampoco parece que en este caso la aplicación de la cuestionada carga procesal a la demandada, obedeciese al imperativo legal orientado a proteger la posición jurídica del acreedor de buena fe contra los riesgos de una dilación o prolongación injustificada del proceso.

Sin desconocer el derecho del arrendador de acudir a la jurisdicción, ni dejar de lado la presunción de buena fe que lo ampara, lo cierto es que la duda que se ha planteado sobre la existencia del contrato y de la mora proyecta una sombra que también pone en entredicho la aplicación de un privilegio concedido para la garantía de la posición del acreedor de buena fe. No parecería claro en este caso que la actuación del demandado en el proceso se traduzca en la prolongación injustificada de una situación de mora, en condiciones de claro detrimento para un arrendador que, ni recibe la renta, ni ha podido recuperar su inmueble y para el cual el transcurso del tiempo se convierte en una amenaza de su crédito.

La falta de certeza en cuanto al título del arrendador impone que la controversia deba plantearse en términos distintos, sin limitar las posibilidades de defensa del arrendatario.

Pero en este caso la posición de la arrendadora se ve afectada no sólo por la duda que se ha configurado en torno a la existencia del contrato y de la mora, sino por la actitud que ha puesto de presente en su relación contractual.

No se trata de señalar que la arrendadora debía tener cierta flexibilidad en la aplicación del contrato, circunstancia a la que, ciertamente, no está obligada, pero si resulta relevante la intransigencia con la que ha obrado frente a una situación en la que, procediendo de buena fe, no puede negar que obedece a un problema de interpretación de un contrato cuya redacción y puesta en ejecución estuvo siempre bajo su control.

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

Y esa posición claramente desproporcionada, porque se sustenta en un punto que era materia de controversia entre las partes, y que podía haberse resuelto por otros medios, pretende ampararse, además, con la exigencia de que la arrendataria, como condición para ser oída en juicio, cancele la totalidad de los cánones y servicios que se habrían causado durante la vigencia del proceso.

6.3. Finalmente, la aplicación en este caso, de lo dispuesto en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil implicó imponer a la demandada un gravamen desproporcionado, porque no obstante que inicialmente consignó la suma de tres millones de pesos como condición para ser oída en el juicio, finalmente se optó por no continuar oyéndola y, por consiguiente, por no resolver sus peticiones, debido a que no completó el valor, superior a nueve millones de pesos, que en el curso del proceso habían adquirido las pretensiones de la demandante, a pesar de obrar en poder del juez pruebas que arrojaban una seria duda sobre la existencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es del contrato de arrendamiento.

7. Con base en las anteriores consideraciones, concluye la Sala que en este caso concreto, en atención a las especiales circunstancias que se han señalado, el juzgado

accionado debió inaplicar las previsiones de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, y resolver la cuestión planteada por la arrendataria sobre la terminación oportuna del contrato. Al no hacerlo así, el Juzgado accionado violó los derechos de acceso a la administración de justicia y al debido proceso, en particular a la defensa y a la contradicción, de Tatiana González Torres.

IV. DECISION

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

RESUELVE:

Primero: REVOCAR las sentencias proferidas por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el de 7 de marzo de 2006 y por el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, el 16 de febrero de 2006 y en su lugar conceder la tutela para la protección de los derechos de acceso a la administración de justicia y al debido proceso, en particular a la defensa y a la contradicción, de Tatiana González Torres.

Segundo: En consecuencia, DEJAR SIN EFECTO todo lo actuado, a partir de la admisión de la demanda, dentro del proceso civil de restitución de inmueble arrendado iniciado por la sociedad Miguel Eduardo Vásquez y Cia. Ltda. contra Tatiana González Torres y ORDENAR al Juzgado 47 Civil Municipal que reinicie el trámite del mismo garantizando a la demandada, en

los términos de esta providencia, su derecho a la defensa.

Tercero: Para los efectos del artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, el juzgado de origen hará las notificaciones y tomarán las medidas conducentes para el cumplimiento de esta sentencia.

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

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

RODRIGO ESCOBAR GIL

Magistrado Ponente

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

1 Ver, entre otras, las sentencias T-965 de 2004, T-408 de 2002 T-432 de 2002 y SU-646 de 1999.

2 Sentencia C-070 de 1993

3 Sentencia C-056 de 1996

4 Sentencia C-886 de 2004

5 Ver Sentencia T- 494 de 2005. En esa sentencia la Corte se pronunció sobre el carácter restrictivo de la interpretación de la aludida carga procesal en relación con los destinatarios de la misma, que son sólo los demandados y no otros sujetos legitimados para intervenir en el proceso.

6 Sentencia T-162 de 2005

7 Ibid.