



COMUNICADO 14

Abril 22 de 2021

SENTENCIA C-106/21

M.P. Paola Andrea Meneses Mosquera

Expediente: D-13793

Norma acusada: LEY 1564 DE 2012, Código General del Proceso (art. 384, parcial)

LA OBLIGACIÓN DE CONSIGNAR LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PENDIENTES O DEMOSTRAR SU PAGO EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, YA ES COSA JUZGADA POR LOS CARGOS ANALIZADOS: CORTE CONSTITUCIONAL

1. Norma objeto de control constitucional

“LEY 1564 DE 2012

(Julio 12)

Diario Oficial No. 48.489 de 12 de julio de 2012

(...)

Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA:

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:
(...)

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u

otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el

de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora

en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

2. Decisión

ESTARSE A LO RESUELTO en las sentencias C-056 de 1996 y C-070 de 1993, mediante las cuales se declararon exequibles las expresiones demandadas del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, por los cargos analizados en este asunto.

3. Síntesis de los fundamentos

La Corte ejerció el control de constitucionalidad sobre las expresiones “*este no será oído en el proceso*” e “*y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo*”, previstas en el numeral 4 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012.

En criterio de los demandantes, dichas expresiones vulneraban el preámbulo de la Constitución Política, el principio de prevalencia del derecho sustancial (art. 228 de la CP), los derechos al debido proceso y de acceso a la administración de justicia (arts. 29 y 229 de la CP) y el principio de igualdad (art. 13 de la CP). Esto, porque, a su juicio, impedían el ejercicio del derecho de contradicción, imponían “*una carga excesiva y desproporcionada*” sobre el arrendatario y generaban un “*trato inequitativo*” entre arrendador y arrendatario.

La Sala concluyó que el fenómeno de la cosa juzgada se configuró en relación con la expresión “*este no será oído en el proceso*” por tres razones: (i) esta expresión normativa fue objeto de control de constitucionalidad mediante la sentencia C-070 de 1993, (ii) en dicha sentencia, la Corte analizó cargos análogos a los formulados en la demanda *sub examine* y (iii) el parámetro de constitucionalidad a la luz del cual la Corte ejerció control de constitucionalidad en dicha sentencia es idéntico al vigente en la actualidad.

Asimismo, **la Sala determinó que el fenómeno de la cosa juzgada operó respecto de la expresión “*y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo*”, también por tres razones:** (i) esta expresión normativa fue objeto de control de constitucionalidad mediante la sentencia C-056 de 1996, (ii) en dicha sentencia, la Corte analizó cargos análogos a los formulados en la demanda *sub examine* y (iii) el parámetro de constitucionalidad a la luz del cual la Corte ejerció control de constitucionalidad en dicha sentencia es idéntico al vigente en la actualidad.

Finalmente, **la CORTE constató que los demandantes no demostraron supuesto alguno que permita decaer la cosa juzgada en el caso concreto.**

Por tanto, la Corte decidió estarse a lo resuelto en las sentencias C-056 de 1996 y C-070 de 1993, mediante las cuales se declararon exequibles las expresiones demandadas previstas en el numeral 4 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, por los cargos examinados en esta sentencia.

4. Salvamento o aclaración

Los magistrados **DIANA FAJARDO RIVERA** y **ALBERTO ROJAS RÍOS** salvaron voto, mientras que **JORGE ENRIQUE IBÁÑEZ NAJAR**, **ALEJANDO LINARES CANTILLO** y **ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO** aclararon voto. La magistrada **GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO** se reservó aclaración de voto.

La **magistrada Diana Fajardo Rivera** y el **magistrado Alberto Rojas Ríos** salvaron su voto porque consideraron que en este caso la Sala Plena no debió declarar la configuración de la cosa juzgada constitucional, sino realizar el estudio de fondo propuesto por los demandantes sobre el artículo 384, inciso 4, del Código General del Proceso.

Sostuvieron que en las sentencias C-070 de 1993 y C-056 de 1996 la Corporación encontró ajustados a la Constitución los enunciados que en el Código de Procedimiento Civil establecían las cargas de pago que las personas arrendatarias ostentan para ser escuchadas dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, cargas que se reprodujeron en el Código General del Proceso y que fueron cuestionadas nuevamente en esta oportunidad.

A pesar de dicha similitud, indicaron que luego del año 1996 la Corte Constitucional conoció varios asuntos en sede de tutela que motivaron nuevas reflexiones al respecto. En concreto, afirmaron que desde la Sentencia T-838 de 2004 se precisó que la obligación del arrendatario de estar al día con los cánones de arrendamiento y otros conceptos para intervenir en los procesos de restitución de inmueble arrendado no es exigible, por lo menos, en aquellos casos en los que existen serias dudas sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento; tesis que fue reiterada recientemente en la Sentencia T-482 de 2020. A partir de tal verificación, en su concepto, la Sala Plena estaba en la obligación de abordar nuevamente de fondo la discusión y de determinar si este ajuste jurisprudencial constituía un evento de cambio de significación material de la Constitución, que justificara un pronunciamiento más acorde con la garantía de los derechos al debido proceso y al acceso a la administración de justicia de uno de los extremos de la relación contractual en discusión.