

Sentencia T-427/14

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-
Procedencia excepcional

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Pago de cánones de arrendamiento para poder ser oído

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Carga de la prueba en causal de no pago del arrendamiento

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO Y DERECHO DE DEFENSA DE LOS DEMANDADOS-Reiteración de jurisprudencia/**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**-Jurisprudencia constitucional en relación con la aplicación del numeral 2 del párrafo 2 del artículo 424 del CPC

En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son constitucionales. La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos. De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC. De lo anterior, se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia.

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

los cánones/**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DUDAS SOBRE SU EXISTENCIA**-Caso en que no existe duda sobre la existencia del contrato

Esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-La muerte del arrendador no es causal de terminación/**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**-No se dieron los elementos de la cesión por lo que no era necesario acudir a las reglas que rigen esa figura/**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PROCESO DE RESTITUCION**-Caso en que falleció la arrendataria y el proceso lo inició la sucesora

De manera más específica, el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, relaciona las formas de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, estableciendo el mutuo acuerdo en el artículo 21 y las causales de terminación por parte del arrendador y del arrendatario en los artículos 22 y 24. De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Matilde, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente, y por ello el accionante continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados. En esa medida, al ser demandado en restitución el actor sí debía pagar los cánones adeudados para ser escuchado en juicio, pues por lo antes explicado, la muerte del arrendador (en este caso la señora Rubio Rubio) no es un hecho que genere “serias dudas” sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho. En virtud de lo anterior, es necesario que esta Sala verifique entonces las normas relativas a establecer quién sucedería a la señora Rubio en la titularidad del bien objeto de arrendamiento y del contrato en cuestión. En este punto, el accionante fundamenta la presunta

vulneración de su derecho al debido proceso en que hubo una supuesta cesión del contrato de arrendamiento que no le fue notificada y, por ello, desconoce la legitimación en la causa por activa de la señora Clara. No obstante, esta Sala aclara que del material probatorio allegado y del análisis que efectuaron los juzgados de instancia en tutela, se colige que la transmisión del derecho de dominio sobre el bien objeto de arrendamiento, operó al llevarse a efecto la sucesión testada de Matilde, hecho que se acreditó en el proceso de restitución mediante copia de la escritura pública del 19 de septiembre de 2012, protocolizada en la Notaría 16 del Círculo de Bogotá (f. 3 ib.). En esa medida, esta Sala establece que al estar de por medio la muerte de la señora Matilde y la transmisión de la propiedad raíz y con ella la del contrato de arrendamiento por vía de sucesión testada, en ningún momento operó una cesión del contrato de arrendamiento (que por lo demás es un acto entre vivos), por lo que no era necesario acudir a las reglas que rigen esta figura jurídica. Por lo anterior, este tampoco es un argumento que le permita a esta Sala aceptar que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Referencia: expediente T-4259499

Acción de tutela presentada por Edilberto Olaya Murillo, contra el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá y otros.

Procedencia: Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil.

Magistrado ponente:
ANDRÉS MUTIS VANEGAS.

Bogotá, D. C., dos (2) de julio de dos mil catorce (2014).

La Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Andrés Mutis Vanegas, Jorge Ignacio Pretelt Chaljub y Alberto Rojas Ríos, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

En la revisión del fallo del 11 de diciembre de 2013, dictado en segunda instancia por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro de la acción de tutela promovida por Edilberto Olaya Murillo, contra el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá y otros.

El asunto llegó a la Corte Constitucional por remisión que efectuó el mencionado Tribunal, según lo ordenado por el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991. En marzo 18 de 2014, la Sala 3ª de Selección lo eligió para revisión.

I. ANTECEDENTES

El señor Edilberto Olaya Murillo promovió acción de tutela el 6 de noviembre de 2013, contra el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, solicitando la protección de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, que consideró vulnerados por las actuaciones surtidas dentro de un proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado seguido en su contra, según los hechos resumidos a continuación.

A. Hechos y fundamentos de la demanda.

1. Edilberto Olaya Murillo indicó que el 16 de marzo de 2013 fue notificado del proceso de restitución de bien inmueble arrendado adelantado por la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón, en contra suya y de Angélica María Mogollón Sánchez, ante el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá¹. La causal de restitución alegada fue el incumplimiento del contrato por ausencia de pago de los cánones de arrendamiento desde mayo de 2008 hasta octubre de 2012.

2. El accionante explicó que dentro de ese proceso de restitución se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso varias excepciones de mérito, en tanto consideró que la señora Rodríguez de Rincón no se encontraba legitimada en la causa por activa, pues aportó *“una simple copia informal de un contrato de arrendamiento... que es prueba sumaria al cual (sic) me opuse por falta de veracidad de la misma”* (f. 6 cd. inicial).

3. Manifestó el actor que el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá aplicó el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, en adelante CPC, y tuvo por no contestada la demanda de restitución, en tanto verificó que él no canceló los cánones adeudados, requisito para ser oído en el proceso.

4. El señor Edilberto Olaya Murillo argumentó que con la actuación del Juzgado accionado, se violaron sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, en la medida en que debió valorarse la controversia sobre la legitimidad de la presunta arrendadora, en tanto ésta aportó una copia simple del contrato de arrendamiento que fue tachada

¹ Según se deduce de otras piezas procesales obrantes en el expediente, el contrato de arrendamiento que habría dado origen a este proceso sería el celebrado en julio de 2003, siendo propietaria del inmueble y arrendadora la señora Matilde Rubio Rubio, posteriormente fallecida, y arrendatarios el actor y la señora Mogollón Sánchez a quien se ha hecho referencia.

de falsa, sin que pudiera comprobarse la veracidad de la misma, al ser desestimada su defensa.

Sostuvo que en su caso no se tuvo en cuenta la *subregla* establecida por la Corte Constitucional en la sentencia T-067 de febrero 4 de 2010 (M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub) la cual establece que si se presentan **serias dudas** sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no debe exigírsele al demandando el pago de los cánones adeudados para ser oído en el juicio, situación fáctica que, en opinión del actor, es la que ocurrió en este caso.

5. El accionante consideró que la demandante en restitución, Clara Eugenia Rodríguez de Rincón faltó a la verdad, pues no ha legalizado totalmente la compra o traspaso del inmueble arrendado. Explicó que el contrato pasó a sus manos por vía de cesión, acto jurídico que no le fue notificado en su calidad de arrendatario, por lo cual se acrecientan las dudas sobre su legitimidad para hacer valer el contrato de arrendamiento.

Explicó además que al momento de presentarse la demanda de restitución, se tramitaba ante el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá un proceso de entrega material de la cosa por el tradente al adquiriente, adelantado por la señora Rodríguez de Rincón contra herederos determinados e indeterminados de Matilde Rubio Rubio (quien sería la arrendadora original) lo que igualmente corrobora las dudas sobre su plena legitimidad.

6. De otra parte, el actor afirmó que el original del contrato desapareció en manos de la señora Matilde Rubio Rubio (posteriormente fallecida) y recalcó que en el documento que la demandante en restitución presentó “*se suprimió la figura de coarrendataria*” de la señora Angélica María Mogollón Sánchez, por lo cual él desconoció la veracidad y autenticidad del mismo frente al Juez accionado.

7. De otra parte, el señor Edilberto Olaya Murillo explicó que la presente acción de tutela cumple el requisito de inmediatez, pues entre octubre 18 de 2013 (sentencia atacada) y noviembre 6 de ese año (instauración de la acción de tutela), transcurrió un término razonable.

Así mismo, señaló que está satisfecho el requisito de subsidiariedad, ya que el proceso de restitución de bien inmueble arrendado es de única instancia, por lo cual, contra el fallo atacado no procede ningún recurso.

Frente a lo anterior, argumentó que está ante la ocurrencia de un perjuicio irremediable, pues la acción de tutela es el único mecanismo con que cuenta para obtener la protección de sus derechos al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia.

8. Por todo lo precedente, el señor Olaya Murillo solicitó al juez de tutela amparar sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso

a la administración de justicia y, en consecuencia, decretar la nulidad de toda la actuación dentro del “*proceso de restitución de CLARA EUGENIA RODRÍGUEZ DE RINCÓN, contra EDILBERTO OLAYA MURILLO Y ANGÉLICA MARÍA MOGOLLÓN SÁNCHEZ bajo radicación 2012-00791*” (f. 8 ib.)².

C. Documentos relevantes cuya copia obra dentro del expediente

1. Sentencia del 18 de octubre de 2013, proferida por el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, que ordenó “*declarar terminado el contrato de arrendamiento*”, y como consecuencia ordenar a “*Edilberto Olaya Murillo y Angélica María Mogollón Sánchez, que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, le restituya a la demandante Clara Eugenia Rodríguez de Rincón, el inmueble ubicado en la Calle 86 D N° 30-30 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-393767*” (fs. 1 a 5 ib.).

D. Actuación procesal

Mediante auto del 7 de noviembre de 2013, el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá avocó el conocimiento de la acción de tutela, vinculó al Juzgado 66 Civil Municipal de Bogotá y ofició al Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, otorgando a ambos término para que ejercieran su derecho de defensa. Así mismo, solicitó en calidad de préstamo el expediente contentivo del proceso N° 2012-00791 (f. 11 ib.).

▪ Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá

El Juez titular de ese despacho presentó escrito el 12 de noviembre de 2013, en el cual explicó que la sentencia atacada “*se profirió conforme a las pruebas regular y oportunamente aportadas, aplicando las normas sustanciales y procesales que rigen la materia, por lo que mal se me puede endilgar amenaza, vulneración y mucho menos violación al debido proceso*” (f. 21 ib.).

Indicó que si bien el 18 de octubre de 2013, “*al desanotar el expediente se incluyó el escrito de la sentencia... que adolecía de mi firma*” (f. 22 ib.), se emitió un auto posterior, del día 23 del mismo mes y año, corrigiendo el error y garantizando el debido proceso a las partes.

▪ Juzgado 66 Civil Municipal de Bogotá

2 Si bien el accionante no alega expresamente ningún defecto en los términos de la sentencia C-590 de 2005, se puede deducir de su argumentación que se refiere a la posible ocurrencia de un *defecto fáctico*, por indebida valoración probatoria; y de un *desconocimiento del precedente constitucional*, especialmente referente a la sentencia T-067 de 2010.

El 12 de noviembre de 2013, el titular de ese despacho precisó que no es posible emitir pronunciamiento, pues el 22 de mayo de ese año se remitió toda la actuación al Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá para que proferiera sentencia (f. 23 ib.).

▪ Clara Eugenia Rodríguez de Rincón

Mediante apoderado, la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón presentó escrito del 18 de noviembre de 2013, en el cual se opuso a las pretensiones de la tutela y solicitó negar la acción, por considerarla desleal e infundada, ya que *“oportunamente se aclaró todo lo referente a la propiedad del inmueble y el contrato que sostuvo la acción de restitución”* (f. 26 ib.).

Explicó que el Juzgado accionado dio cabal aplicación al artículo 424 del estatuto procesal civil, por cuanto el arrendatario no cumplió sus obligaciones contractuales, por lo cual, no puede endilgársele ningún incumplimiento a la Constitución ni a la ley. Manifestó que *“la falta de pago es cierta y las leyes procesales civiles se deben respetar”* (f. 28 ib.).

E. Decisión objeto de revisión

▪ Sentencia de primera instancia

El 19 de noviembre de 2013, el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá denegó el amparo pedido por el accionante³, al considerar que se pretendió utilizar la acción de tutela como un mecanismo adicional a los procedimientos ordinarios que la ley consagra para la solución de controversias de tipo civil.

En dicho fallo se señaló que el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá sí verificó los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, por lo cual le estaba permitido aplicar el numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC, en tanto el accionado no cumplió con el pago de los cánones. En la sentencia se lee (f. 33 ib.):

“... la parte actora aportó copia auténtica del contrato de arrendamiento de fecha de 15 de julio de 2003 (folio 20 del expediente N° 2012-0791) donde figuran Edilberto Olaya como arrendatario y Matilde Rubio (Q. E. P. D.) como arrendadora, derecho que le fue trasferido a la hoy demandante Clara Rodríguez, como consta en escritura pública de protocolización de la sucesión de la señora Rubio.”

³ En el numeral cuarto de esta providencia se ordenó devolver el expediente contentivo del proceso de restitución de bien inmueble arrendado con radicación 2012-00791, solicitado en calidad de préstamo, mediante el auto admisorio de la acción de tutela.

Así mismo, el Juez de tutela manifestó que no es posible dudar sobre la existencia del contrato de arrendamiento, a fin de inaplicar las normas que limitan el derecho de defensa al accionante, pues se *“aclaró... que el extremo pasivo en ningún momento tachó de falso el documento contentivo de la relación contractual, como tampoco negó su calidad de arrendataria, circunstancias por las cuales, no se inaplicaron las normas procesales que disponen no escuchar al demandado sin la acreditación del pago de los cánones adeudados”* (f. 33 ib.).

Por último, el Juez desestimó el argumento del accionante referente a la no notificación de la *“cesión”* del contrato de arrendamiento, señalando que *“al notificarse del auto admisorio de la demanda mancomunadamente se notificó de la cesión del contrato que operó con la transmisión hecha a la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón”*, razón por la cual no estaba en duda la legitimidad por activa de esta (f. 35 ib.).

▪ Impugnación

El 16 de noviembre de 2013, el señor Edilberto Olaya Murillo impugnó la decisión de primera instancia, pidiendo revocarla en protección de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia.

El actor precisó que el *a quo* manifestó que el contrato de arrendamiento aportado era *“copia auténtica del mismo”*, porque se encontraba en la partición de la sucesión de la señora Matilde Rubio Rubio, *“sin detenerse a revisar la misma causa mortuoria, pues si ello hubiera sido así, se hubiere dado cuenta que lo que se aportó a la misma, es una copia informal del contrato de arrendamiento”* (f. 43 ib.).

Explicó que la demandante en restitución hizo incurrir en error al juez de conocimiento, y al no valorarse las pruebas en conjunto, se vulneró claramente su derecho al debido proceso.

Por lo anterior, solicita que se revise de fondo el problema jurídico planteado, que es *“la falta de legitimación en la causa de la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón”* (f. 44 ib.) para incoar la acción de restitución de bien inmueble arrendado, siendo imperioso para ello que se le escuche en juicio, sin que se le obligue a pagar los cánones de arrendamiento adeudados.

▪ Sentencia de segunda instancia

El 11 de diciembre de 2013, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá confirmó la decisión impugnada, al concluir que el accionante debió acreditar el pago de los cánones, so pena de no ser escuchado

en el proceso, requisito después del cual sí hubiera podido discutir la legitimidad de la arrendataria (fs. 3 a 9 cd. 2).

II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Primera. Competencia

Corresponde a la Corte Constitucional analizar, en Sala de Revisión, el fallo proferido dentro de la acción de tutela en referencia, con fundamento en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución y 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991.

Segunda. Lo que se analiza

Se determinará si los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, cuya protección ha solicitado el señor Edilberto Olaya Murillo, fueron vulnerados por el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, al no haberlo oído en juicio dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a pesar de que sus alegaciones ponían en duda la legitimación en la causa de la demandante.

Así, antes de abordar la resolución del caso concreto, es necesario: i) analizar la procedencia excepcional de la acción de tutela para controvertir decisiones judiciales; y ii) reiterar la jurisprudencia constitucional en relación a la aplicación del numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC, cuando se presentan dudas sobre la existencia de contrato de arrendamiento.

Tercera. Por regla general, la acción de tutela no procede contra decisiones judiciales que pongan fin a un proceso

3.1. Como es bien sabido, mediante la sentencia C-543 de octubre 1º de 1992 (M. P. José Gregorio Hernández Galindo) esta Corte declaró la inexecutable de los artículos 11, 12 y 40 del Decreto 2591 de 1991, normas que establecían reglas relacionadas con el trámite de acciones de tutela contra determinaciones judiciales que pongan fin a un proceso, cuya inconstitucionalidad derivó de afirmarse la improcedencia del amparo contra tal clase de providencias, salvo si se trata de una ostensible y grave “*actuación de hecho*”, perpetrada por el propio funcionario judicial.

Entre otras razones, se consideró inviable el especial amparo constitucional ante diligenciamientos reglados, dentro de los cuales están previstos, al interior de cada respectivo proceso judicial, mecanismos de protección de las garantías fundamentales.

Al respecto, al estudiar el asunto frente al tema del “*principio democrático de la autonomía funcional del juez*”, reconocido expresamente en la carta política y en preceptos del bloque de constitucionalidad, esta Corte determinó que el

juez de tutela no puede extender su actuación a resolver la cuestión litigiosa, obstaculizar el ejercicio de diligencias ordenadas por el juez ordinario, ni modificar sus providencias, o cambiar las formas propias de cada juicio, lo cual sí violaría gravemente los principios constitucionales del debido proceso⁴.

En el referido pronunciamiento se expuso (en el texto original sólo está en negrilla “*de hecho*”, del primer párrafo que se cita):

“Ahora bien, de conformidad con el concepto constitucional de autoridades públicas, no cabe duda de que los jueces tienen esa calidad en cuanto les corresponde la función de administrar justicia y sus resoluciones son obligatorias para los particulares y también para el Estado. En esa condición no están excluidos de la acción de tutela respecto de actos u omisiones que vulneren o amenacen derechos fundamentales, lo cual no significa que proceda dicha acción contra sus providencias. Así, por ejemplo, nada obsta para que por la vía de la tutela se ordene al juez que ha incurrido en dilación injustificada en la adopción de decisiones a su cargo que proceda a resolver o que observe con diligencia los términos judiciales, ni riñe con los preceptos constitucionales la utilización de esta figura ante actuaciones de hecho imputables al funcionario por medio de las cuales se desconozcan o amenacen los derechos fundamentales, ni tampoco cuando la decisión pueda causar un perjuicio irremediable, para lo cual sí está constitucionalmente autorizada la tutela pero como mecanismo transitorio cuyo efecto, por expreso mandato de la Carta es puramente temporal y queda supeditado a lo que se resuelva de fondo por el juez ordinario competente (artículos 86 de la Constitución Política y 8º del Decreto 2591 de 1991). En hipótesis como éstas no puede hablarse de atentado alguno contra la seguridad jurídica de los asociados, sino que se trata de hacer realidad los fines que persigue la justicia.

Pero, en cambio, no está dentro de las atribuciones del juez de tutela la de inmiscuirse en el trámite de un proceso judicial en curso, adoptando decisiones paralelas a las que cumple, en ejercicio de su función, quien lo conduce, ya que tal posibilidad está excluida de plano en los conceptos de autonomía e independencia funcionales (artículos 228 y 230 de la Carta), a los cuales ya se ha hecho referencia.

De ningún modo es admisible, entonces, que quien resuelve sobre la tutela extienda su poder de decisión hasta el extremo de resolver sobre la cuestión litigiosa que se debate en un proceso, o en relación con el derecho que allí se controvierte.

4 Cfr. T-133 de febrero 24 de 2010 (M. P. Nilson Pinilla Pinilla).

*No puede, por tanto, proferir resoluciones o mandatos que interfieran u obstaculicen diligencias judiciales ya ordenadas por el juez de conocimiento, **ni modificar providencias por él dictadas, no solamente por cuanto ello representaría una invasión en la órbita autónoma del juzgador y en la independencia y desconcentración que caracterizan a la administración de justicia (artículo 228 C.N.), sino porque, al cambiar inopinadamente las reglas predeterminadas por la ley en cuanto a las formas propias de cada juicio (artículo 29 C.N.), quebrantaría abierta y gravemente los principios constitucionales del debido proceso.** Lo anterior sin tener en cuenta la **ostensible falta de competencia** que podría acarrear la nulidad de los actos y diligencias producidos como consecuencia de la decisión con los consiguientes perjuicios para las partes, la **indebida prolongación de los procesos y la congestión** que, de extenderse, ocasionaría esta práctica en los despachos judiciales.*

De las razones anteriores concluye la Corte que no procede la acción de tutela contra ninguna providencia judicial, con la única salvedad del perjuicio irremediable, desde luego aplicada en este evento como mecanismo transitorio supeditado a la decisión definitiva que adopte el juez competente.”

Las razones tenidas en cuenta para apoyar esta posición jurisprudencial se hallan consolidadas, con la fortaleza inamovible resultante de lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 243 superior, a partir de la declaratoria de inexequibilidad de los removidos artículos del Decreto 2591 de 1991, como quiera que la parte resolutive de dicha sentencia está protegida por la garantía de la cosa juzgada constitucional, luego es de obligatoria observancia.

En sustento de esa decisión, entre otras consideraciones así mismo definitorias, se plasmó además lo siguiente (sólo están en negrilla en el texto original las expresiones “*alternativo*”, “*último*” y “*único*”):

“La acción de tutela no es, por tanto, un medio alternativo, ni menos adicional o complementario para alcanzar el fin propuesto. Tampoco puede afirmarse que sea el último recurso al alcance del actor, ya que su naturaleza, según la Constitución, es la de único medio de protección, precisamente incorporado a la Carta con el fin de llenar los vacíos que pudiera ofrecer el sistema jurídico para otorgar a las personas una plena protección de sus derechos esenciales.

Se comprende, en consecuencia, que cuando se ha tenido al alcance un medio judicial ordinario y, más aún, cuando ese medio se ha agotado y se ha adelantado un proceso, no puede pretenderse adicional al trámite ya surtido una acción de tutela, pues al tenor del

*artículo 86 de la Constitución, dicho mecanismo es improcedente por la sola existencia de otra posibilidad judicial de protección, aún sin que ella haya culminado en un pronunciamiento definitorio del derecho. **Bien puede afirmarse que, tratándose de instrumentos dirigidos a la preservación de los derechos, el medio judicial por excelencia es el proceso, tal como lo acreditan sus remotos orígenes.***

En relación con el mismo asunto, y particularmente sobre el cumplimiento por parte del proceso de una “*función garantizadora del derecho*”, agregó (no está en negrilla en el texto original):

*“Así, pues, **no corresponde a las reglas de hermenéutica ni se compadece con los principios de la lógica asumir que el Constituyente de 1991 consagró la acción de tutela como medio de defensa contra los resultados de los procesos que él mismo hizo indispensables en el artículo 29 de la Constitución para asegurar los derechos de todas las personas. Debe entenderse, por el contrario, como lo ha entendido desde su instauración el constitucionalismo, que los procesos han sido instituidos en guarda de la justicia y la equidad, con el propósito de asegurar a los gobernados que el Estado únicamente resolverá las controversias que entre ellos se susciten dentro de límites clara y anticipadamente establecidos por la ley, con el objeto de evitar los atropellos y las resoluciones arbitrarias, desde luego dentro de la razonable concepción, hoy acogida en el artículo 228 de la Carta, sobre prevalencia del derecho sustancial, cuyo sentido no consiste en eliminar los procesos sino en impedir que el exagerado culto a las ritualidades desconozca el contenido esencial y la teleología de las instituciones jurídicas.***

*Así concebido, **el proceso cumple una función garantizadora del Derecho y no al contrario, razón por la cual no puede afirmarse que su efectiva aplicación ni la firmeza de las decisiones que con base en él se adoptan tengan menor importancia para la protección de los derechos constitucionales fundamentales que el instituto previsto en el artículo 86 de la Constitución.***”

Del mismo fallo C-543 de 1992 se desprende que “*si la tutela es un mecanismo subsidiario o supletorio, según queda demostrado, **es clara su improcedencia cuando ya se han producido no sólo un proceso, en el cual se encuentran comprendidos todos los recursos y medios judiciales que autoriza la ley, sino también una providencia definitiva que puso fin al mismo***”.

Igualmente, con fundamento en que el constituyente estableció jurisdicciones autónomas y separadas cuyo funcionamiento ha de ser desconcentrado, ese fallo indicó que “***no encaja dentro de la preceptiva fundamental un sistema***

que haga posible al juez, bajo el pretexto de actuar en ejercicio de la jurisdicción Constitucional, penetrar en el ámbito que la propia Carta ha reservado a jurisdicciones como la ordinaria o la contencioso administrativa a fin de resolver puntos de derecho que están o estuvieron al cuidado de estas”.

3.2. Sin embargo, a partir de algunas manifestaciones que la propia Corte incluyó dentro de esa providencia, entre ellas que los jueces de la República tienen el carácter de autoridades públicas y pueden incurrir en “actuaciones” de hecho, fue dándose origen a la doctrina de la vía de hecho, a partir de la cual, de forma muy excepcional, se permite el uso de la acción de tutela para cuestionar aquellas “decisiones” que por contrariar de manera grave, flagrante y grosera el ordenamiento constitucional, no puedan en realidad reputarse como verdaderos pronunciamientos judiciales.

Así, siendo claro e indiscutible que también los administradores de justicia deben respeto a la Constitución y a las leyes, más aún en el ejercicio de sus competencias, ello implica que las decisiones judiciales han de ser adoptadas con estricto apego al ordenamiento jurídico, en el cual la primacía de los derechos fundamentales ocupa un lugar significativo. En ese sentido, el proceso ordinario constituye el espacio idóneo para lograr la corrección de las actuaciones que constituyan afectaciones a esas garantías.

En la jurisprudencia se vino desarrollando de tal forma, desde 1993, la noción de la *vía de hecho*⁵, al igual que, en los últimos años, la concepción de algunos *requisitos generales de procedencia* y las *causales especiales de procedibilidad*.

Con todo, es preciso recordar que la acción de tutela procede para aquellos eventos en los cuales se presente una verdadera conculcación de un derecho fundamental, lo cual suele traducirse en actuaciones arbitrarias, ostensiblemente opuestas al ordenamiento jurídico, al punto de requerirse la intervención del juez de tutela como única vía para su restablecimiento, pues de otra forma el instrumento de amparo consignado en el artículo 86 superior se convertiría en un mecanismo de enmienda de las decisiones judiciales, interpretación que resulta por completo ajena a la especial naturaleza con la cual ha sido concebida la acción de tutela.

En esta misma línea, la Corte ha realizado que la circunstancia de que el juez de

5 Esta Corte ha abordado el tema de la tutela contra providencias judiciales en gran número de pronunciamientos, pudiendo destacarse entre muchas otras las sentencias T-079 y T-173 de 1993; T-231 de 1994; T-492 y T-518 de 1995; T-008 de 1998; T-260 de 1999; T-1072 de 2000; T-1009 y SU-1184 de 2001; SU-132 y SU-159 de 2002; T-481, C-590 y SU-881 de 2005; T-088, T-196, T-332, T-539, T-590, T-591, T-643, T-780 y T-840 de 2006; T-001, T-147, T-247, T-364, T-502A, T-680, T-794, T-987 y T-1066 de 2007; T-012, T-240, T-350, T-402, T-417, T-436, T-831, T-871, T-891, T-925, T-945, T-1029 y T-1263 de 2008; T-093, T-095, T-199 y T-249 de 2009; T-679 de 2010; T-030 y T-330 de 2011; T-106, T-201, T-256, T-298, T-390, T-429, T-639, T-812, T-813, T-981 y T-1043 de 2012; T-028, T-030, T-169, T-211, T-228A, T-410, T-452, T-464, T-509, T-643 y T-704 de 2013.

tutela pueda, por rigurosa excepción, revisar una decisión judicial tildada de arbitraria, no lo convierte en juzgador de instancia, ni puede llevarle a sustituir a quien lo es. En efecto, el amparo constitucional constituye una confrontación de la actuación judicial con el texto superior, para la estricta verificación del cumplimiento y garantía de los derechos fundamentales, que no puede conducir a que se imponga una interpretación de la ley o una particular forma de apreciación probatoria, que se considere más acertada a la razonadamente expuesta en el proceso y en la sentencia respectiva⁶.

A su vez, es importante exponer que si bien la jurisprudencia constitucional ha ampliado paulatinamente el ámbito de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, pese a la claridad y al efecto de cosa juzgada (art. 243 superior) que es inmanente a las decisiones contenidas en la antes referida sentencia C-543 de 1992, no sería menos pertinente mantener atención sobre los parámetros de racionalidad dentro de los cuales el legislador extraordinario de 1991 quiso enmarcar la procedencia de esta acción.

En este sentido, es oportuno añorar el contenido del inciso final del párrafo 1° del artículo 40 del Decreto 2591 de 1991 que por esa decisión fue declarado inexecutable: *“La tutela no procederá por errónea interpretación judicial de la ley ni para controvertir pruebas.”*

3.3. De otra parte, la sentencia C-590 de junio 8 de 2005 (M. P. Jaime Córdoba Triviño) circunscrita al estudio y declaración de inexecutable de un segmento normativo del artículo 185 de la Ley 906 de 2004, que conducía a la proscripción de la acción de tutela contra sentencias de casación penal, contiene también importantes reflexiones, muy pertinentes al propósito de fijar el espacio estrictamente excepcional dentro del cual es constitucionalmente admisible la tutela contra decisiones judiciales.

Sobre el tema, expuso en esa ocasión esta Corte que ***“no puede el juez de tutela convertirse en el máximo intérprete del derecho legislado ni suplantar al juez natural en su función esencial como juez de instancia”*** (no está en negrilla en el texto original, como tampoco en las transcripciones siguientes).

En esa misma providencia se sustentó previamente:

“21. A pesar de que la Carta Política indica expresamente que la acción de tutela procede ‘por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública’ susceptible de vulnerar o amenazar derechos fundamentales, en algunos ámbitos se ha cuestionado su procedencia contra sentencias, no obstante tratarse de actos emanados de jueces y tribunales en tanto autoridades públicas y la

⁶ Cfr. sobre este tema, entre muchas otras, las sentencias T-008 de enero 22 de 1998, M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz; T-357 de abril 8 de 2005, M. P. Jaime Araújo Rentería; y T-952 de noviembre 16 de 2006, M. P. Nilson Pinilla Pinilla.

consecuente posibilidad, aunque **sumamente excepcional**, de que a través de tales actos se vulneren o amenacen derechos fundamentales.

Sin embargo, el panorama es claro ya que **como regla general la acción de tutela no procede contra decisiones judiciales** y esto por varios motivos. Entre ellos, en primer lugar, el hecho que **las sentencias judiciales constituyen ámbitos ordinarios de reconocimiento y realización de los derechos fundamentales proferidos por funcionarios profesionalmente formados para aplicar la Constitución y la ley**; en segundo lugar, **el valor de cosa juzgada de las sentencias a través de las cuales se resuelven las controversias planteadas ante ellos y la garantía del principio de seguridad jurídica** y, en tercer lugar, **la autonomía e independencia que caracteriza a la jurisdicción en la estructura del poder público inherente a un régimen democrático**.

En cuanto a lo primero, no puede desconocerse que **la administración de justicia, en general**, es una instancia estatal de aplicación del derecho, que **en cumplimiento de su rol debe atenerse a la Constitución y a la ley** y que **todo su obrar debe dirigirse, entre otras cosas, a garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, incluidos, obviamente, los derechos fundamentales**. Si esto es así, lo obvio es que **las sentencias judiciales se asuman como supuestos específicos de aplicación del derecho y que se reconozca su legitimidad en tanto ámbitos de realización de fines estatales y, en particular, de la garantía de los derechos constitucionales**.

En cuanto a lo segundo, no debe perderse de vista que el derecho, desde la modernidad política, es la alternativa de legitimación del poder público y que tal carácter se mantiene a condición de que resulte un instrumento idóneo para decidir, **de manera definitiva**, las controversias que lleguen a suscitarse pues sólo de esa forma es posible definir el alcance de los derechos y crear las condiciones necesarias para su adecuado disfrute. **De allí el valor de cosa juzgada de que se rodean las sentencias judiciales y la inmutabilidad e intangibilidad inherentes a tales pronunciamientos**, pues de no ser así, esto es, de generarse una **situación de permanente incertidumbre en cuanto a la forma como se han de decidir las controversias, nadie sabría el alcance de sus derechos y de sus obligaciones correlativas y todos los conflictos serían susceptibles de dilatarse indefinidamente**. Es decir, el cuestionamiento de la validez de cualquier sentencia judicial resquebrajaría el principio de seguridad jurídica y desnudaría la insuficiencia del derecho como instrumento de civilidad.

*Y en cuanto a lo tercero, no debe olvidarse que una cara conquista de las democracias contemporáneas viene dada por la autonomía e independencia de sus jueces. Estas aseguran que **la capacidad racionalizadora del derecho se despliegue a partir de las normas de derecho positivo y no de inferencias de otros jueces y tribunales o de otros ámbitos del poder público**. De allí que la sujeción del juez a la ley constituya una garantía para los asociados, pues estos saben, gracias a ello, que sus derechos y deberes serán definidos a partir de la sola consideración de la ley y no por razones políticas o de conveniencia.*

*22. Con todo, no obstante que la improcedencia de la acción de tutela contra sentencias es compatible con el carácter de ámbitos ordinarios de reconocimiento y realización de los derechos fundamentales inherente a los fallos judiciales, con el valor de cosa juzgada de las sentencias y con la autonomía e independencia que caracteriza a la jurisdicción en la estructura del poder público; ello no se opone a que en supuestos **sumamente excepcionales** la acción de tutela proceda contra aquellas decisiones que vulneran o amenazan derechos fundamentales.”*

3.4. Sin embargo, luego de esos categóricos raciocinios, en la citada providencia fueron compilados los denominados “*requisitos generales de procedencia*” y las “*causales generales de procedibilidad*”, siendo catalogados los primeros de la siguiente manera:

“a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Como ya se mencionó, el juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones⁷. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa por qué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.

b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable⁸. De allí que sea un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de

⁷ “Sentencia T-173/93.”

⁸ “Sentencia T-504/00.”

protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última.

c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración⁹. De lo contrario, esto es, de permitir que la acción de tutela proceda meses o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica ya que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora¹⁰. No obstante, de acuerdo con la doctrina fijada en la Sentencia C-591-05, si la irregularidad comporta una grave lesión de derechos fundamentales, tal como ocurre con los casos de pruebas ilícitas susceptibles de imputarse como crímenes de lesa humanidad, la protección de tales derechos se genera independientemente de la incidencia que tengan en el litigio y por ello hay lugar a la anulación del juicio.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible¹¹. Esta exigencia es comprensible pues, sin que la acción de tutela llegue a rodearse de unas exigencias formales contrarias a su naturaleza y no previstas por el constituyente, sí es menester que el actor tenga claridad en cuanto al fundamento de la afectación de derechos que imputa a la decisión judicial, que la haya planteado al interior del proceso y que dé cuenta de todo ello al momento de pretender la protección constitucional de sus derechos.

f. Que no se trate de sentencias de tutela¹². Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las

9 “Ver entre otras la reciente Sentencia T-315/05.”

10 “Sentencias T-008/98 y SU-159/2000.”

11 “Sentencia T-658-98.”

12 “Sentencias T-088-99 y SU-1219-01.”

sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se tornan definitivas.”

Adicionalmente se indicó que, *“para que proceda una acción de tutela contra una sentencia judicial es necesario acreditar la existencia de requisitos o causales especiales de procedibilidad, las que deben quedar plenamente demostradas”,* siendo agrupadas de la siguiente forma:

“a. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.

b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.

d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales¹³ o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.

e. Error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.

f. Decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional.

g. Desconocimiento del precedente, hipótesis que 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. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado¹⁴.

h. Violación directa de la Constitución.”

¹³ "Sentencia T-522/01."

¹⁴ "Cfr. Sentencias T-462/03; SU-1184/01; T-1625/00 y T-1031/01."

3.5. Recapitulando esos desarrollos jurisprudenciales, merece también especial atención el criterio de esta Corte en cuanto a la labor específica del juez de tutela, en punto a que no puede desconocer *“los conceptos y principios de autonomía, independencia de los jueces, acceso a la administración de justicia, seguridad jurídica y vigencia del Estado social de derecho”*¹⁵.

Es entonces desde las rigurosas perspectivas expuestas en precedencia, donde además converge el deber impostergable de ofrecer amparo efectivo a los derechos fundamentales y el compromiso de acatar los principios que han sido enunciados, que el juez debe avocar el análisis cuando se argumente por quienes acudieron a un proceso judicial la presunta violación de garantías fundamentales, como resultado de las providencias entonces proferidas.

Cuarta. El derecho de defensa de los demandados en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento. Reiteración de jurisprudencia.

4.1. El numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil colombiano¹⁶, establece que cuando el arrendatario alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendador de ser oído en el proceso, queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados.

De igual manera, el numeral 3° del mismo párrafo¹⁷, limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, éste no consigne a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias.

4.2. En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz)¹⁸, C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P.

15 Cfr. T-518 de noviembre 15 de 1995, M. P. Vladimiro Naranjo Mesa, citada a su vez en la T-1036 de noviembre 28 de 2002, M. P. Eduardo Montealegre Lynett.

16 El numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, es del siguiente tenor: *“2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.”*

17 El numeral 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, es del siguiente tenor: *“3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”*

18 Por medio de la cual esta Corte resolvió: **“PRIMERO.- Declárase EXEQUIBLE el artículo 1o. num. 227 del Decreto 2282 de 1989, el cual modificó el párrafo 2o. numeral 2o. del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil”**.

Jorge Arango Mejía)¹⁹ y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra)²⁰, entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son **constitucionales**.

La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos.

De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “*no pago de los cánones*” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda²¹.

En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC. Así, en la precitada sentencia C-070 de 1993, se precisó que:

“... 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.”

19 Por la cual esta Corte declaró “**EXEQUIBLE** el numeral 3, del parágrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1°, numeral 227, del Decreto 2282 de 1989”.

20 Por la cual esta corporación decidió “*Estar a lo resuelto en las sentencias C-070 de 1993 y C-056 de 1996, y en consecuencia, declarar EXEQUIBLES los numerales 2 y 3 del artículo 44 de la Ley 794 de 2003 ‘Por la cual se modifica el Código de Procedimiento Civil, se regula el proceso ejecutivo y se dictan otras disposiciones’*”.

21 En sentencia C-070 de 1993, M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz, en donde la Corte estudió el contenido del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se expuso: “*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 dadas 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....”

De lo anterior, se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia.

4.3. Ahora bien, esa pauta general tiene una *subregla*, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela²², a partir de la cual **la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.**

Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual²³. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

Así, por ejemplo, esta Corte en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) indicó que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el demandado no será oído en juicio, **lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento**, debidamente aportado al proceso, *“pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada..., mal haría en aplicar automáticamente la disposición”*.

De igual manera, la ulterior sentencia T-1082 del 13 de diciembre de 2007 (M. P. Humberto Antonio Sierra Porto) precisó:

“21.- Ahora bien, para el caso que nos ocupa interesa precisar que los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC de manera general contienen una regla según la cual los demandados dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, para ser oídos tienen que consignar los cánones que supuestamente adeudan o en su defecto

22 Entre otros se pueden nombrar los fallos T-838 del 1° de septiembre de 2004, M. P. Álvaro Tafur Galvis; T-162 del 24 de febrero de 2005, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra; T-494 del 13 de mayo de 2005 y T-601 del 27 de julio de 2006, en ambas, M. P. Rodrigo Escobar Gil; T-613 del 3 de agosto de 2006, M. P. Nilson Pinilla Pinilla; T-150 del 2 de marzo de 2007, M. P. Manuel José Cepeda 2007; T-1082 del 13 de diciembre de 2007, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto y T-067 del 4 de febrero de 2010, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub. En todos estos fallos se protegieron los derechos fundamentales de defensa y acceso a la administración de justicia de los actores, pues se estimó que los jueces que conocieron demandas por restitución de tenencia los vulneraron, ya que a pesar de que se presentaron serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y/o sobre la legitimación por activa del demandante, no se escuchó al demandado, en virtud de la aplicación automática del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

23 Recuérdese el tenor literal del artículo 1602 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por las causas legales”*.

demostrar que ya los cancelaron. De igual forma, esa misma disposición en su parágrafo 1º establece que a la demanda de esta clase de proceso deberá acompañarse, como anexo obligatorio, prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento, de lo cual se desprende que, si no se ha probado la existencia del respectivo negocio jurídico no es posible la continuación del trámite procesal²⁴.

22.- Lo anterior permite deducir que la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone de entrada la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición.”

Ahora bien, por último, es claro que para esta Corte, quien debe efectuar la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, es el juez natural, en cabeza del cual está el deber de estudiar si en cada caso concreto se presentan los supuestos fácticos y jurídicos necesarios para la aplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC, y con esa base, justificar razonadamente su decisión²⁵.

Quinta. Análisis del caso concreto

5.1. Como quedó dicho, la situación que dio lugar a la presentación de esta acción de tutela surge de una decisión judicial, específicamente la adoptada por el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá. El actor consideró vulnerados sus derechos al debido proceso, a la defensa y al acceso a la

24 "Artículo 424. Restitución del inmueble arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

PARÁGRAFO 1o. Demanda y traslado.

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

(...)

PARÁGRAFO 2o. Contestación, derecho de retención y consignación.(...)

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.

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

25 “los jueces en el proceso de toma de decisiones no necesariamente tienen que utilizar un modelo específico de argumentación jurídica; lo importante es que otorguen racionalidad a sus decisiones, que en todos los casos, tienen que estar acorde con los postulados constitucionales a fin de garantizar la libertad, la igualdad, la justicia y la paz a los coasociados para asegurar un orden político, económico y social justo”. Ver T- 1082 de 2007, precitada.

administración de justicia, ya que dicho Juzgado no lo escuchó en juicio dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado.

Básicamente la parte actora en tutela considera que en dicho proceso debió valorarse la controversia sobre la legitimidad de la presunta arrendadora, en tanto la demandante en restitución aportó “*una copia simple*” del contrato que, según el accionante fue tachada de falsa, sin que pudiera comprobarse la veracidad de la misma, al ser desestimada su defensa.

5.2. Como ya se explicó, los jueces de instancia en la acción de tutela decidieron no acceder a la solicitud de amparo, pues no encontraron vulnerados los derechos fundamentales del accionante y, por el contrario, estimaron que en la sentencia judicial atacada, se verificó la existencia de los elementos del contrato de arrendamiento incumplido, por lo cual el juez natural, fundamentándose en la normatividad vigente y aplicable al caso concreto, exigió el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

5.3. Debe examinar esta Sala de Revisión si, frente al caso concreto, surge la excepcional posibilidad de que una acción de tutela **proceda** contra sentencia judicial en firme. De acuerdo con lo expuesto en precedencia, recuérdese que el amparo constitucional emerge de una confrontación de la actuación judicial con el texto superior, para la estricta verificación del cumplimiento, garantía y realidad de los derechos fundamentales.

En efecto, la Sala de Revisión encuentra que el asunto *sub examine* cumple todos los requisitos generales de procedencia de la acción de tutela contra decisiones judiciales, ya que con ella se busca la protección de los derechos fundamentales a la defensa, al debido proceso y al acceso a la administración de justicia del accionado.

Así mismo, puede verificarse que el señor Edilberto Olaya Murillo agotó los mecanismos judiciales que se encontraban a su alcance para tratar de evitar la consumación de un perjuicio irremediable, toda vez que, el actor, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, presentó la contestación de la demanda sin que la misma fuera valorada por el Juzgado accionado.

Esta Sala comprueba, que más allá de la posibilidad de presentar peticiones al Juzgado, el actor no contaba con la posibilidad de apelar el fallo, pues según el artículo 39 de la Ley 820 de 2003²⁶, “*cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*”.

En lo que respecta al requisito de inmediatez, esta Sala constató que la acción de tutela fue interpuesta el 6 de noviembre de 2013, contra la sentencia proferida

26 Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

por el Juzgado accionado el 18 de octubre de ese año, lo cual indica que fue presentada dentro de un término razonable.

5.4. Superada la procedencia de la acción, esta Sala pasa a efectuar el respectivo **estudio de fondo**.

Para comenzar es necesario advertir que del análisis del material probatorio aportado en el expediente (especialmente la copia de la sentencia atacada), sumado al estudio del relato de ambas partes procesales (contenidos en la demanda de tutela y la contestación) esta Sala puede inferir que:

- El 15 de julio de 2003, Edilberto Olaya Murillo y Angélica María Mogollón Sánchez suscribieron con la señora Matilde Rubio Rubio (Q. E. P. D.), contrato privado de arrendamiento del bien con matrícula inmobiliaria “N° 50C-393767”, por un canon de “\$400.000 durante el primer año con incrementos anuales del índice del costo de vida” (f. 1 cd. inicial).
- Ocurreda la muerte de la señora Matilde Rubio Rubio (Q. E. P. D.)²⁷, se protocolizó ante la Notaría 16 del Círculo de Bogotá, la escritura pública N° 1775 del 19 de septiembre de 2012, presuntamente contentiva de su sucesión testada, que en partida única adjudicó a la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón el contrato de arrendamiento que pesaba sobre el inmueble antes referido (f. 3 ib.).

Ahora bien, el problema jurídico planteado por el accionante es si debió ser escuchado en juicio, sin exigírsele el pago de los cánones adeudados, porque como parte de su defensa, él estaba cuestionando la legitimidad por activa de la demandante en restitución.

5.4.1. Inicialmente, debe reafirmarse que la *subregla* que ha desarrollado esta Corte, **únicamente permite inaplicar las normas consagradas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC, cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento**.

En esa medida, esta Sala recuerda que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual “*el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*”.

Por su parte, la norma especial aplicable al caso, que es el artículo 2° de la Ley 820 de 2003, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como “*aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el*

²⁷ De las pruebas obrantes en el expediente, no es posible establecer la fecha de la muerte de la arrendataria original, señora Matilde Rubio Rubio.

goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato²⁸.

Así, del relato efectuado por la parte accionante, unido al análisis del material probatorio que reposa en el expediente de tutela, esta Sala identificó que **dos partes**, de un lado, Matilde Rubio Rubio y del otro Edilberto Olaya Murillo y Angélica María Mogollón Sánchez, dieron su consentimiento para, la una, **conceder el goce de una cosa** de su propiedad, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 50C-393767 y, la otra, **pagar el canon o precio**, inicialmente pactado en \$400.000 mensuales, por el disfrute de la misma.

En esa media, para esta Sala es un hecho probado que entre Edilberto Olaya Murillo, Angélica María Mogollón Sánchez y Matilde Rubio Rubio existió claramente una relación contractual de arrendamiento del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 50C-393767, que inició el 15 de julio de 2003. Por lo tanto, del análisis hasta aquí propuesto, no resultan dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento.

5.4.2. Ahora bien, al establecerse el fallecimiento de Matilde Rubio Rubio, es necesario que esta Sala se detenga a verificar si la muerte del arrendatario extingue el contrato de arrendamiento.

En este punto es importante resaltar que de la lectura del artículo 2008 del Código Civil se observa que las causales que hacen expirar los contratos de arrendamiento de cosas son: i) el consentimiento mutuo, ii) la destrucción total de la cosa arrendada, iii) la expiración del tiempo estipulado, iv) la extinción del derecho de dominio del arrendador *“según las reglas que más adelante se expresarán”*²⁹ y v) una sentencia judicial en los casos previstos por la ley.

De manera más específica, el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, relaciona las formas de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, estableciendo el mutuo acuerdo en el artículo 21 y las causales de terminación por parte del arrendador y del arrendatario en los artículos 22 y 24.

28 El artículo 1501 del Código Civil enuncia los elementos del contrato: *“Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no producen efecto alguno o degeneraría en otro diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entiende pertenecerle, sin necesidad de cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”.*

29 En este punto, el artículo se refiere a las situaciones previstas en el artículo 2016 del Código Civil, especialmente cuando el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa arrendada.

De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que **la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento**. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Matilde Rubio Rubio, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente, y por ello Edilberto Olaya Murillo continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados.

En esa medida, al ser demandado en restitución el señor Olaya Murillo sí debía pagar los cánones adeudados para ser escuchado en juicio, pues por lo antes explicado, la muerte del arrendador (en este caso la señora Rubio Rubio) no es un hecho que genere “*serias dudas*” sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

5.4.3. Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho. En virtud de lo anterior, es necesario que esta Sala verifique entonces las normas relativas a establecer quién sucedería a Matilde Rubio Rubio en la titularidad del bien objeto de arrendamiento y del contrato en cuestión.

En este punto, el accionante fundamenta la presunta vulneración de su derecho al debido proceso en que hubo una supuesta *cesión del contrato de arrendamiento* que no le fue notificada³⁰ y, por ello, desconoce la legitimación en la causa por activa de Clara Eugenia Rodríguez de Rincón.

No obstante, esta Sala aclara que del material probatorio allegado y del análisis que efectuaron los juzgados de instancia en tutela³¹, se colige que la transmisión del derecho de dominio sobre el bien objeto de arrendamiento, operó al llevarse a efecto la *sucesión testada* de Matilde Rubio Rubio³², hecho que se acreditó en el proceso de restitución mediante copia de la escritura pública N° 1775 del 19 de septiembre de 2012, protocolizada en la Notaría 16 del Círculo de Bogotá (f. 3 ib.).

30 La *cesión de contratos*, de manera general, es una figura mediante la cual se trasfiere la posición contractual con todas sus consecuencias jurídicas a un tercero. Esta figura tiene como fundamento el principio de autonomía de la voluntad de las partes, pues opera cuando ambos extremos de la relación contractual lo consienten, por lo cual, por regla general, debe ser notificado (Código de Comercio, Libro Cuarto, Capítulo VI, artículos 887 y siguientes). La cesión de contratos, además, es un acto entre vivos. Ahora bien, la *cesión de un contrato de arrendamiento*, está específicamente regulada en los artículos 2004 del Código Civil y 17 de la Ley 820 de 2003. En dichos apartes normativos, se establece, como regla general, la prohibición la cesión del contrato por parte del arrendatario, a menos que se existe expresa autorización del arrendador.

31 Que tuvieron conocimiento directo del expediente contentivo del proceso de restitución de inmueble arrendado.

32 De otro modo, la *sucesión testada* es la que tiene lugar cuando el fallecido ha dejado constancia de su voluntad respecto al destino de sus bienes, a través de un testamento. Si bien es un acto unilateral que efectúa una persona en vida, este solo adquiere validez y vigencia una vez ocurre la muerte del testador. Debido a ello y a que el deceso de una persona, es un hecho generalmente incierto, la transmisión de derechos que opera con la sucesión no requiere ser notificada previamente.

En esa medida, esta Sala establece que al estar de por medio la muerte de la señora Matilde Rubio Rubio y la transmisión de la propiedad raíz y con ella la del contrato de arrendamiento por vía de *sucesión testada*, en ningún momento operó una cesión del contrato de arrendamiento (que por lo demás es un acto entre vivos), por lo que no era necesario acudir a las reglas que rigen esta figura jurídica. Por lo anterior, este tampoco es un argumento que le permita a esta Sala aceptar que se presentan *serias dudas* sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Con todo lo hasta aquí expuesto se desvirtúa la posible ocurrencia de la causal de **desconocimiento del precedente constitucional** ya que, como se ha reafirmado, el presente caso no atiende los supuestos fácticos necesarios para la aplicación de la regla jurisprudencial desarrollada por esta corporación.

5.4.5. Por último, esta Sala evalúa el argumento frente a la prueba del contrato de arrendamiento presentada con la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, pues el accionante afirma que el documento aportado es una copia simple que no debió valorarse, pues él supuestamente la tachó de falsa.

Frente a esa afirmación, el Juzgado accionando precisó que se presentó copia auténtica del contrato y que además el señor Edilberto Olaya Murillo, en su defensa no efectuó ningún reparo sobre este punto, es decir, no tachó de falso el referido documento.

De acuerdo con lo previsto en el ya referido numeral 1° del párrafo 1° del artículo 424 del CPC³³ se tiene que en los procesos de restitución de inmueble arrendado la demanda debe estar acompañada obligatoriamente de la prueba **siquiera sumaria** de la existencia del contrato de arrendamiento, como por ejemplo, el contrato suscrito por las partes, la confesión prevista en el artículo 294 del CPC o un testimonio, requisito sin el cual la demanda no puede ser tenida en cuenta.

En el asunto que hoy se revisa, se encuentra que la demanda presentada por la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón estuvo acompañada de una prueba sumaria, consistente en una copia del contrato, lo cual cumple el requisito del referido artículo 424.

Adicionalmente, esta Sala estima que, como se explicó *ut supra*, es claro que el contrato de arrendamiento entre Edilberto Olaya Murillo y Matilde Rubio Rubio sí existió y que los elementos esenciales del mismo (precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes) perduraron. Así, si el artículo 3° de la Ley 820 de 2003, precisa que “*el contrato de arrendamiento de vivienda urbana puede ser verbal o escrito*”, no es posible pretender, como lo hace ahora el

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

actor, que el valor probatorio del documento presentado genere **serias dudas sobre su existencia**.

Por ello, si el actor quería tachar de falso el documento o plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio, debió cumplir con la carga constitucional y legalmente válida consagrada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, es decir, debió pagar los cánones adeudados para ser oído en juicio.

En esa medida, también queda desvirtuado el supuesto **defecto fáctico** endilgado a la providencia emitida por el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá en la medida en que, más allá de una “*indebida valoración probatoria*” lo que operó en el presente asunto fue la aplicación de una norma, que establece una carga proporcional en cabeza del accionante, la cual fue incumplida por el mismo.

5.4.4. Recapitulando todo lo expuesto hasta ahora, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- i) La inaplicación de la limitante al derecho de defensa de los demandados en procesos de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, solo es posible, según esta Corte, cuando se presenten **serias dudas** sobre la existencia del contrato de arrendamiento.
- ii) En el presente caso, está plenamente probada la relación contractual de arrendamiento del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 50C-393767, existente entre el aquí accionante y la difunta Matilde Rubio Rubio.
- iii) La muerte de la señora Matilde Rubio Rubio no extinguió el contrato de arrendamiento, derecho que se transmitió por vía de sucesión testada a la señora Clara Eugenia Rodríguez de Rincón.
- iv) La demandante en restitución, a través de la escritura pública 1775 del 19 de septiembre de 2012, arribada al proceso de restitución, demostró sumariamente que ella fue quien sucedió a Matilde Rubio Rubio como parte arrendataria en el referido contrato de arrendamiento.
- v) La alegación probatoria del accionante no pone en **serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento**, y en esa medida es claro que el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá no estaba legitimado para inaplicar la norma del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, pues no se cumplía el presupuesto fáctico para la aplicación de la *subregla* jurisprudencial reseñada.

5.5. Así las cosas, la Sala Sexta de Revisión de Tutelas confirmará el fallo proferido el 11 de diciembre de 2013, por la Sala Civil del Tribunal Superior de

Distrito Judicial de Bogotá, que confirmó el dictado el 19 de noviembre del mismo año por el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá.

III. DECISIÓN

Con base en las expuestas consideraciones, la Sala Séptima de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Primero.- CONFIRMAR el fallo proferido el 11 de diciembre de 2013, por la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, que confirmó el dictado el 19 de noviembre del mismo año por el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá.

Segundo.- Por Secretaría **LÍBRESE** la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los fines allí contemplados.

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

ANDRÉS MUTIS VANEGAS
Magistrado

JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB
Magistrado

ALBERTO ROJAS RÍOS
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ
Secretaria General

