

## JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., tres de junio de dos mil veintidós.

### Acción de Tutela No. 11001 31 03 025 2022 00193 00

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela formulada por el señor Jaime Arturo Villabona Pérez contra el Juzgado 70 Civil Municipal, convertido transitoriamente en Juzgado 52° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, de Bogotá, con ocasión a la sentencia dictada dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado que allí cursó bajo el radicado No. 11001 4003 070 2019 00997 00.

#### 1. ANTECEDENTES

1.1. El citado demandante, promovió acción de tutela para que se protejan sus derechos fundamentales al debido proceso y seguridad jurídica. En consecuencia, solicitó:

*“Se ordene al Juzgado 70° Civil Municipal de Bogotá, convertido transitoriamente en Juzgado 52° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, dejar sin efecto la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2021, dentro del proceso de restitución de Martha Cecilia Gómez Montoya contra Jaime Arturo Villabona Pérez, con radicado No. 11001 4003 070 2019 00997 00”.*

1.2. Como hechos relevantes manifestó que, la señora Martha Cecilia Gómez Montoya, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra del aquí accionante, asumiendo su conocimiento el juzgado accionado bajo el radicado interno de allí 2019-00977.

Señaló que, para la época en que se presentó la demanda ya había entregado el inmueble, esto es el 2 de mayo de 2019, ante la renuencia de la demandante a recibirlo. Ante esta situación, su representado se vio en la obligación de citarla a una audiencia de conciliación con el fin de entregarle las llaves del inmueble; igualmente, la desocupación del bien se le informó mediante comunicación enviada por correo certificado, documentos que fueron aportados con la contestación de la demanda.

Arguyó que, el 4 de octubre de 2019 informó al juez de conocimiento que había tomado posesión del inmueble; hecho que se corroboró con la comunicación proveniente de la administración del conjunto donde se ubica el apartamento objeto de la *litis*, por lo que el juzgado accionado, en auto de calenda 10 de marzo de 2020, la requirió para que se pronunciara al respecto; sin embargo,

por el inicio de la pandemia se cerraron los juzgados y le fue imposible revisar dicho proveído, por lo cual, solo hasta el 10 de marzo de 2021 pudo acceder al expediente y manifestar lo pertinente.

Informó que el juzgado accionado, emitió sentencia el 29 de septiembre de 2021, ordenándole la restitución del inmueble arrendado, cuando en realidad el mismo se encontraba ocupado por la demandante desde el mes de mayo de 2019, toda vez que envió las llaves por correo certificado en vista de la renuencia de la arrendadora en recibirlo.

Precisó que, el 4 de octubre de 2021 solicitó aclaración de la sentencia en lo referente al pago de los cánones desde el mes de abril de 2019, pues no se allegó el pago de los meses subsiguientes atendiendo a que el inmueble ya se había entregado a la demandante; pedimento que fue despachado desfavorablemente por el juzgado accionado.

Estimó que la decisión proferida es arbitraria, pues no tuvo en cuenta la contestación ni las pruebas allegadas al proceso, las cuales mostraban que el inmueble se encontraba ocupado por la demandante desde el 4 de octubre de 2019; así como tampoco dio merito probatorio al pago de los cánones causados hasta el mes de abril de 2019, ni al correo certificado donde se enviaron las llaves del inmueble a la arrendadora ante su renuencia en recibirlo, configurándose así una vía de hecho por defecto fáctico.

**1.3.** Asumido el conocimiento de la presente causa por parte de este estrado judicial, se dispuso oficiar al juzgado conminado para que rindiera un informe detallado sobre las manifestaciones contenidas en el escrito de tutela, y así mismo, remitiera copia de las actuaciones judiciales; adicional a lo anterior, se dispuso vincular a los interesados.

**1.3.1.** La autoridad judicial querellada manifestó que, la presente acción de tutela se torna improcedente por incumplimiento al requisito de la subsidiariedad, pues el accionante contaba con otro medio de defensa judicial, como lo es interponer los recursos de ley contra el auto de calenda 8 de marzo de 2021, por el cual se le ordenó cumplir lo dispuesto en el artículo 384 del C.G. del P.; que si el demandado quería ser escuchado dentro del trámite de la restitución debía cumplir lo previsto en la citada normatividad, situación que no aconteció y conllevó a que no se tuviera en cuenta la defensa esgrimida; y que no se observó lo atinente a al requisito de la inmediatez, por cuanto la sentencia censurada se profirió el 29 de septiembre de 2021 y la acción de tutela se promovió 8 meses después, sin que

el accionante haya justificado dicha tardanza, razón por la cual debe negarse el amparo incoado.

**1.3.2.** El apoderado de la señora Martha Cecilia Gómez Montoya, en calidad de interviniente en la presente acción constitucional, adujo que no es cierto que la demandante se haya rehusado a recibir el inmueble, sino que la forma en que procedió el demandado dejando las llaves en la portería del conjunto no se ajustó a las formalidades previstas por el artículo 24 inciso 2° numeral 4° de la Ley 820 de 2003, razón por la cual, no se puede predicar la entrega formal del inmueble.

De otra parte, sostuvo que, al momento en que su poderdante se vio avocada a poseer el inmueble objeto de la acción, el mismo se encontraba semidestruido, por ende, solo hasta ese momento se puede decir que se entregó formalmente el mismo.

Finalmente, señaló que, según lo expuesto por el Consejo de Estado, la acción de tutela tiene un término de 6 meses para presentarse, el cual a la fecha ya expiró.

## **2. CONSIDERACIONES**

**2.1.** La acción de tutela es un mecanismo eminentemente excepcional y residual idóneo para la protección de los derechos constitucionales fundamentales frente a la vulneración o amenaza por la acción u omisión de las autoridades públicas, y en algunos casos de los particulares, siempre que no se disponga de otra vía judicial expedita para ello, salvo que se interponga como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable al tenor de lo preceptuado en los artículos 1°, 5° y 8° del Decreto 2591 de 1991.

**2.2.** Advierte el despacho que, la presente actuación se presentó con la finalidad de dejar sin valor y efecto la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2021 por el Juzgado 52° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta Ciudad, en el interior del señalado proceso de restitución de inmueble arrendado.

Para sustentar dicho pedimento, el accionante de aquí, quien fungió como parte demandada-arrendataria, sostuvo que la decisión adoptada desconoció la realidad probatoria del proceso, por cuanto el juez de conocimiento no valoró la documental obrante en el expediente, ni la contestación oportunamente allegada, acervo probatorio que daba cuenta de la entrega del inmueble objeto de la acción desde el mes de mayo de 2019, configurándose así una vía de hecho por defecto fáctico.

Desde la anterior perspectiva, debe destacarse el derecho que todos los usuarios de la justicia tienen al debido proceso en el entorno de un proceso jurisdiccional, siendo pertinente indicar que tratándose de tutela contra providencia judicial, la Corte Constitucional en diversa jurisprudencia<sup>1</sup> ha precisado, que no constituye otra instancia que permita controvertir las decisiones del juez natural, toda vez que su carácter, se reitera es residual y subsidiario, lo que impide que se ejerza como recurso alternativo o suplementario de los disciplinados por el ordenamiento para invocar la protección de las garantías *iusfundamentales* que se estimen vulneradas al interior del proceso, salvo que se den los supuestos generales y específicos de procedencia establecidos por la Corte Constitucional en la sentencia C-590 de 2005 y reiterados en la SU 332 del 25 de julio de 2019.

Al presente asunto concurren los requisitos generales advertidos en ese contexto jurisprudencial. Véase:

**a)** La discusión planteada presenta relevancia constitucional en la medida que acusa la presunta vulneración del derecho fundamental al debido proceso por indebida valoración del acervo probatorio allegado y recaudado en el proceso y, dictarse una sentencia contraria a derecho.

**b)** El demandado agotó los mecanismos ordinarios de defensa que estaban a su disposición dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, puesto que dentro de esa actuación contestó la demanda y propuso medios exceptivos y que por tratarse de un proceso de única instancia, no es susceptible de recurso alguno.

**c)** Teniendo en cuenta que, la providencia con la que presuntamente se desconoció el debido proceso del aquí demandado es la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2021, decisión que se recurrió por la vocera judicial de la pasiva, y se decidió en auto adiado 10 de mayo de 2022 notificado en estado del 11 de mayo hogaño, por lo cual, la aludida sentencia cobró ejecutoria el 16 de mayo, y la presente acción de tutela se presentó el 23 de mayo hogaño, cumpliéndose así el presupuesto de la inmediatez.

**d)** La parte actora sustenta su petición en que la decisión adoptada por el juzgado acusado se profirió sin apego al acervo probatorio obrante en el expediente y sin permitir la defensa de la parte demandada, hecho que conllevó a dictar sentencia de restitución de inmueble, declarando el incumplimiento del

---

<sup>1</sup>Corte. Const. Sent. T-086 de 2007, T-502 de 2008 entre otras.

contrato de arrendamiento por parte de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de abril de 2019 y ordenando la restitución del inmueble a favor de la demandante.

e) Finalmente, el demandante identificó de manera razonable, tanto los hechos en que fundamenta su reclamo, como los derechos fundamentales que estima vulnerados y que no se trata de una acción de tutela.

f) Y no se trata de revisar un fallo de tutela.

Ahora respecto de los elementos particulares de la procedencia de la acción constitucional en estudio, en cuanto a decisiones judiciales y frente a los reproches del querellante, se centra su estudio a descubrir si en verdad el asunto se subsumió en el defecto fáctico invocado, porque a criterio del promotor del amparo, el funcionario de conocimiento no realizó un estudio en debida forma del material probatorio recaudado, lo que llevó a que ordenara la restitución del inmueble cuando en realidad el mismo ya se encontraba en poder de la demandante desde el mes de mayo de 2019, por lo que la decisión fustigada resulta arbitraria y contraria a derecho.

Acorde con la argumentación traída a colación por parte del accionante y del estudio de las actuaciones surtidas dentro del plenario, con total independencia de si se comparte o no la argumentación esgrimida por el juez acusado y la decisión a la que arribó, considera esta judicatura que no existieron las vulneraciones al debido proceso y seguridad jurídica que alega el demandante. Véase:

Conforme a lo establecido en el expediente, se verifica que el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la señora Martha Cecilia Gómez Montoya, se basó en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de abril de 2019 y se allegó como prueba del convenio el contrato de arrendamiento que las partes suscribieron el 5 de marzo de 2017.

Los demandados Jaime Arturo Villabona Pérez y Juan Antonio Carrillo Moncada, contestaron en tiempo la demanda y anexaron las consignaciones correspondientes a los cánones causados entre el mes de enero a abril del 2019.

Pese a lo anterior, el juzgado accionado, decidió no oír a los demandados dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, por cuanto

no se acreditó el pago de los cánones presuntamente adeudados, esto es, los causados a partir del mes de abril de 2019.

Lo anterior, con sustento en lo previsto en el artículo 384 #4 del Código General del Proceso que señala:

*“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.*

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

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

*Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida”.*

Bajo la anterior premisa de orden legal, en el presente asunto, los demandados alegaron no adeudar los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de abril de 2019, por cuanto el inmueble objeto de la acción, presuntamente se entregó a la demandante el 2 de mayo de 2019; no obstante, ello no los releva del cumplimiento de dicha exigencia como requisito *sine qua non* para ser oídos en el proceso.

Sobre el particular, el legislador señaló que el demandado debía consignar los cánones presuntamente adeudados a la cuenta de depósitos judiciales, los cuales serían retenidos mientras se decide de fondo la excepción de pago propuesta y solo en el evento de prosperar dicha exceptiva, se ordenará su devolución, así como también se condenará a la parte vencida a pagar a su

contraparte el 30% de la cantidad depositada o debida, por lo cual, resulta palmario que, el accionante, debió consignar al juzgado las sumas correspondientes a los cánones causados a partir del mes de abril de 2019, con el fin de ser oído en el proceso.

Y si bien la Corte Constitucional en diversos pronunciamientos ha inaplicado dicho precepto, el mismo solo opera en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto fáctico que no se configuró en el asunto de marras, por tal razón, ante el incumplimiento del demandado a la carga procesal que le fue impuesta en el numeral 4° del señalado precepto 384, era procedente imponer la sanción de no ser oídos en el proceso, tal y como lo hizo el juez acusado, sin que dicha actuación pueda enmarcarse en una vía de hecho.

Por lo antes expuesto, considera este juzgado de circuito que la decisión censurada se ajustó a los preceptos normativos que rigen la materia, pues ante la ausencia de oposición a la demanda como consecuencia de la sanción impuesta a los demandados, era viable emitir sentencia ordenando la restitución, en los términos del numeral 3° de la norma 384 en cita.

### **3. CONCLUSIÓN**

En estas condiciones, el presente asunto no se subsume en el memorado defecto fáctico y que, a la par, no configura la prototípica vía de hecho en virtud de la cual, se pudiera vulnerar el derecho fundamental al debido proceso invocado por el accionante, por lo que se negarán las súplicas de la tutela.

### **4. DECISIÓN DE PRIMER GRADO**

Con fundamento y apoyo en lo dicho, el Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**4.1.** Negar la acción de tutela presentada por el señor Jaime Arturo Villabona Pérez.

**4.2.** Notificar este fallo conforme a lo previsto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

**4.3.** Remitir a la Corte Constitucional el presente fallo, para su eventual revisión, de no ser impugnado.

Cúmplase.

El juez,



**JAIME CHAVARRO MAHECHA**

L.S.S.