Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARCOS SUCRE
E. S. D.
REF. PROCESO DE RESTITUCION
RAD. . 2022-00067-00

DEMANDANTE : MIGUEL RAFAEL BETIN LOBO
DEMANDADO : HENRRY SANTAMARIA MARTINEZ

ASUNTO: SUTENTACION DE RECURSO DE RESPOSICION DEL AUTO QUE ADMITE LA DEMANDA Y SOLICITUD DE ILEGALIDAD Y TACHA DE FRAUDULENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL.

HENRY SANTAMARIA MARTINEZ, demandado en el caso de la referencia, comedidamente acudo ante este despacho con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE REPOSIOCION CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA,** estando dentro del término legal correspondiente

PRESENTAR RECURSO DE RESPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION CONTRA EL AUTO QUE ADMITIO LA DEMANDA, de conformidad con lo establecido en el artículo 318 del C. G. P., y a la vez solicitar subsidiariamente se DECRETE LA ILEGALIDAD I INEFICACIA DEL MENCIONADO AUTO.

Fundamento lo anterior como sigue:

Sea primero señalar que el articulo 384dsel C. G. P., que preceptúa, de acuerdo a lo expresado por la Corte Constitucional que el demandado debe ser oído en la demanda de restitución, cuando la causal sea la mora, no obstante no estar al dia en el pago de los cánones, cuando alegue que el contrato de arriendo lo considere fraudulento o anormal, y no lo reconozca de acuerdo a las pruebas presentadas.

En el caso que nos ocupa, el contrato de arriendo que se aduce en la demanda, no se ha celebrado entre el demandante y el suscrito, con el cual jamás he hecho negocio alguno, como lo dije en el escrito presentado en el dia de ayer 2 de Agosto de 2022, con el Recurso de Reposición CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA, y la solicitud de ILEGALIDAD presentada conjuntamente.

En el presente caso no se dan los elementos, formalidades legales o requisitos para que la demanda fuese admita.

En primer término por cuanto no se ha aportado una prueba clara, precisa y completa de la existencia del contrato de arriendo celebrado entre el demandante y el suscrito.

No existe declaración o confesión o certificación emanada del demandado do, arrendatario o sea del suscrito, que acredite que celebre con el arrendador supuesto, ahora demandante contrato de arriendo alguno.

Tampoco las Declaraciones de las testigos presentadas indican o certifican la existencia de algún contrato de arriendo celebrara entre el demandante y el suscrito, no indican o declaran la existencia de esa condición, y mucho menos la fecha del contrato y el valor del canon, como el termino pactado, como lo obliga y requiere el articulo 384 del C.G. P,.

Si a la demanda no se le anexa la prueba de la existencia, o configuración del contrato de arriendo NO SE PUEDE ADMITIR LA DEMANDA.

Por esta razón es que se está solicitando **LA REVOCATORIA O REPONGA EL AUTO ADMISORIO DE LA** Y DECRETAR EL RECHAZO DE LA MISMA, decretándose la nulidad de todo lo actuado, POR FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA PARA ACTUAR.

Para sustentar lo anterior estoy transcribiendo Fallo de la Corte Constitucional sobre un caso similar al que ahora nos ocupa.

En el presente caso estoy controvirtiendo la existencia del contrato de arrendamiento, pues con el demandante no he celebrado negocio jurídico alguno, ni mucho menos le he pagado canon de arrendamiento sino a la señora **señora LUZMARINA SEQUEA, Y ES ELLA LA QUE REALIZO TODAS LAS DILIGENCIAS DE CONCILIACION Y REQUERIMIENTOS.**

señora LUZMARINA SEQUEA.

Sentencia de la Corte.

Sentencia T-482/20

Referencia: Expediente T-7.746.796

Solicitud de tutela presentada por José Edilberto Rodríguez Rodríguez en contra del Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá.

Magistrado sustanciador:

ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Bogotá D. C., dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020)

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, profiere la siguiente sentencia al revisar las decisiones judiciales relacionadas con la solicitud de tutela de la referencia[1].

I. ANTECEDENTES

1. La solicitud de tutela

El 30 de septiembre de 2019, José Edilberto Rodríguez Rodríguez, actuando por conducto de apoderado judicial[2], presentó demanda de tutela en contra del Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá, por considerar que los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, proferidos dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez en su contra[3], vulneraron sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia al incurrir en los defectos sustantivo, fáctico y procedimental, y en violación directa de la Constitución. En las providencias mencionadas, en su orden, (i) se le hizo un requerimiento en el sentido de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados para ser oído en el proceso y para resolver el recurso de reposición que interpuso en contra del auto admisorio de la demanda; y (ii) se le negó el recurso de reposición interpuesto en contra de la decisión anterior, además de la concesión del recurso de apelación.

2. Hechos relevantes

2.1. Los señores Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez iniciaron un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado en contra del accionante, que correspondió por reparto al Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá.

2.2. Mediante el auto del 10 de septiembre de 2018, el juzgado accionado admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, imprimiéndole el trámite del proceso verbal de mínima cuantía[4]. Adicionalmente, le corrió traslado de la demanda y sus anexos al demandado, advirtiéndole "que no será oíd[o] en el proceso, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado en la cuenta del Banco Agrario, los valores adeudados por concepto de cánones de arrendamiento endilgados en mora. De igual manera, deberá seguir consignando aquellos que se sigan causando durante el proceso […]"[5].

2.3. En contra de la providencia anterior el apoderado judicial del señor José Edilberto Rodríguez interpuso recurso de reposición. En esa oportunidad cuestionó la existencia de un contrato de arrendamiento que pudiera fundamentar el proceso de restitución de inmueble arrendado[6].

2.4. Mediante el auto del 3 de abril de 2019, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá requirió al demandado para que, en el término perentorio de cinco días, acreditara el pago de los cánones de arrendamiento que se indican en la demanda como adeudados para efectos de ser oído en el proceso y poder resolver el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio[7].

2.5. En contra de la providencia anterior el apoderado judicial interpuso recurso de reposición y, en subsidio, el de apelación. Reiteró los argumentos expuestos en el marco de la impugnación del auto admisorio de la demanda, en el sentido de señalar que "se encontraba en discusión la existencia del contrato de arrendamiento allegado y alegado en la demanda, lo que conforme a lo establecido en la sentencia T-118/12 de la Corte Constitucional, eximía al demandado de dar cumplimiento a tal exigencia legal para ser oído en el proceso"[8].

2.6. Mediante el auto del 20 de septiembre de 2019, el juzgado accionado resolvió los recursos presentados en contra del auto que requirió al demandado para que acreditara el pago de los cánones que el demandante alega se le adeudan. En esta providencia decidió: (i) no reponer el auto del 3 de abril de 2019, al considerar que "las declaraciones extrajuicio [aportadas con la demanda] eran suficientes para tener por acreditado el contrato"[9]; (ii) requerir al demandado para que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, de acuerdo con el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso; y (iii) no acceder al recurso de apelación interpuesto toda vez que el proceso se adelanta en una única instancia[10].

2.7. En la actualidad cursa un proceso de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria en el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá, que involucra el bien que es objeto de la solicitud de restitución, en donde actúa como demandante José Edilberto Rodríguez Rodríguez y como demandados la sociedad Vestidos El Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C., quien aparece como titular del inmueble, Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez[11].

3. Los defectos atribuidos a las decisiones

3.1. En la demanda de tutela se sostuvo que con las decisiones cuestionadas, esto es, los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, se incurrió en los defectos sustantivo, fáctico y procedimental, y en violación directa de la Constitución. A continuación se exponen los argumentos.

*3.2. Se incurrió en un **defecto sustantivo** porque el juzgado accionado le impuso al señor José Edilberto Rodríguez la carga de demostrar, como requisito para ser oído en el proceso, el pago de los cánones que el demandante alega se le adeudan, pese a que en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda se controvirtió la existencia del contrato de arrendamiento y la falta de legitimación en la causa de los demandantes al no tener la calidad de*

arrendadores. Con ello, se desconoció el precedente fijado por la Corte Constitucional en la sentencia T-118 de 2012, que reconoce la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados -como presupuesto para ser oído en el juicio-, en los casos en los que se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión[12].

*3.3. Se presentó un **defecto fáctico** en la medida en que los autos se apoyaron en dos declaraciones extrajuicio allegadas con la demanda referentes a la existencia del contrato de arrendamiento. En ellas se indica que "quien eventualmente pudo haber celebrado un contrato de arrendamiento era la sociedad Vestidos El Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. [y] no los demandantes, esto con apoyo en las actas 3 y 4 de dicha sociedad que también se aportaron con la demanda"[13]. En ese orden, las pruebas aportadas con la demanda eran insuficientes para tener certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento; por ello, tal conclusión prematura fue objeto de controversia en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda.*

Adicionalmente, explicó que la sociedad mencionada fue liquidada desde 1997 y que no existe constancia de que el contrato de arrendamiento se haya cedido a los demandantes. Afirmó el accionante: "Por el contrario, con el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda se aportó el acta 10 de la sociedad con la que se liquidó la misma y donde en el activo no aparece obligación alguna a favor de Vestidos El Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. y a cargo de José Edilberto Rodríguez Rodríguez por concepto de arrendamiento y tampoco aparece como activo contrato de arrendamiento alguno. Tampoco aparece […] en las adjudicaciones que dicho contrato, si existió, se hubiera adjudicado a los demandantes o cedido a ellos"[14].

*3.4. Se incurrió en un **defecto procedimental** en la medida en que se decide continuar el proceso y negar al demandado la posibilidad de ser oído hasta tanto no consigne los cánones que se dice que adeuda, a pesar de que no existe certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y de la legitimación en la causa de los demandantes. Con ello, el juzgado accionado actuó al margen del procedimiento regulado al establecer una carga excesiva para el demandado, sin tener en cuenta lo señalado por el tribunal constitucional en casos en los que no hay certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento.*

*3.5. Se presentó una **violación directa de la Constitución** porque al condicionar el derecho a ser oído en el juicio al pago de los cánones que se afirmaron como adeudados en la demanda, se le impidió al demandado ejercer el derecho de defensa en la fase inicial del proceso y, con ello, se vulneró el debido proceso y el derecho de acceso a la administración de justicia.*

3.6. Pretensiones. En razón de lo anterior, el accionante solicitó que se tutelen los derechos fundamentales invocados y que, en consecuencia, se disponga dejar sin efectos los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019 proferidos por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá. En

su lugar, pidió que se profiera una nueva decisión en la que se aplique la regla jurisprudencial establecida por la Corte Constitucional, según la cual puede eximirse al demandado de acreditar el pago de los cánones que se afirman adeudados cuando hay "serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y acerca de que los demandantes tengan legitimación en la causa por activa"[15].

3.7. Adicionalmente, en la demanda se solicitó decretar como medida provisional la suspensión del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez en contra del accionante para impedir la configuración de un perjuicio irremediable. Ello, en la medida en que el proceso verbal avanza sin permitirle al demandado ejercer su derecho de defensa.

4. Trámite procesal de primera instancia

Mediante auto del 4 de octubre de 2019, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda de tutela y requirió al juzgado accionado para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción, ordenando notificar dicha decisión a las partes, intervinientes y auxiliares de la justicia del proceso 110014003-037-2018-00442-00[16].

5. Fundamentos de la oposición

El 7 de octubre de 2019, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá solicitó negar el amparo invocado por el accionante en la medida en que le ha garantizado el debido proceso y le ha resuelto todas las peticiones realizadas en la etapa preliminar del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado[17]. Expuso:

> *"[el] recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda, […] no ha tenido lugar a ser resuelto dado que, la parte demandante alegó como causal de restitución la mora en los cánones de arrendamiento, y este Despacho de conformidad con el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispuso requerir por el término de cinco (5) días a la parte demandada para que acreditara el pago de los cánones de arrendamiento, a efectos de no vulnerar el debido proceso y el derecho de contradicción de las partes que intervienen en ese proceso, auto que fue objeto de recurso de reposición y en subsidio apelación.*
>
> *Sea del caso advertir, que mediante proveído [del] 20 de septiembre de 2019, este operador judicial resolvió no reponer dicho auto pues, el señor José Edilberto Rodríguez Rodríguez, no ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento*

solicitados ante este Juzgador a través de la demanda de restitución de inmueble arrendado además, en el expediente obra prueba de unas declaraciones extraproceso en las que, la parte activa de esta Litis cumple con lo instituido en el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, que con la demanda debía acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal, o una prueba testimonial siquiera sumaria.

Por lo que, para este Juzgador le fue imposible reponerle el auto recurrido de fecha 3 de abril de 2019, y concederle el recurso de apelación interpuesto en subsidio toda vez que, el trámite es de única instancia, y en su lugar dispuso requerir nuevamente para que en el mismo término, acreditara el pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la fecha conforme al numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., con la advertencia de que si no daba cumplimiento no sería oído por este estrado judicial por lo que, mediante memorial de fecha 25 de septiembre de 2019, el aquí accionante interpuso recurso de reposición contra la decisión de fecha 20 de septiembre de 2019, y a la data el proceso se encuentra en traslados para resolver"[18].

6. Decisiones judiciales que se revisan

6.1. Decisión del juez de tutela de primera instancia

El Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá, mediante sentencia del 10 de octubre de 2019, negó la tutela de los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia[19]; consideró que en las providencias censuradas no se incurrió en ninguno de los defectos alegados, además, que no se revelan vicios de arbitrariedad o capricho del juzgador. Por el contrario, encontró que en el trámite procesal se dio cumplimiento a lo regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso. Adicionalmente, señaló que lo que "encuentra es más bien una inconformidad hacia las decisiones proferidas, lo cual, naturalmente, constituyen meras apreciaciones subjetivas que no alcanzan a demostrar realmente la incursión de la autoridad judicial en actos violatorios de derechos fundamentales, y que, por lo mismo, escapa del amparo deprecado"[20].

6.2. Impugnación

El 21 de octubre de 2019, el apoderado judicial del accionante impugnó la sentencia de primera instancia[21]. Además de reiterar los argumentos expuestos en la demanda, explicó que "[l]a razón o el motivo de incoar el amparo constitucional radica en el desconocimiento que el Juzgado 37 Civil

Municipal de Bogotá tuvo de la jurisprudencia reiterada y abundante de la Corte Constitucional acerca de la necesidad de aplicar la subregla constitucional de no exigir la demostración o acreditación del pago de los cánones de arrendamiento en orden a ser oído en el proceso, cuando la causal alegada sea la mora en el pago de los mismos, para aquellos casos en que se encuentre en discusión la existencia del contrato de arrendamiento o haya serias dudas sobre su existencia a partir de los documentos allegados con [la demanda]"[22].

6.3. Sentencia de segunda instancia

La Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, mediante sentencia del 14 de noviembre de 2019, confirmó el fallo de tutela de primera instancia[23]. Señaló que "la actuación del juez cuestionado no deviene en transgresora de los derechos del actor, ni configura los defectos [señalados], pues las pruebas adosadas con la demanda[24] permitieron al fallador de instancia tener certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento en relación con el inmueble ubicado en la calle […]; y en lo que atañe a la aplicación de la sub regla jurisprudencial para eximir al accionante de la demostración del pago de los cánones de arrendamiento adeudados como requisito para ser oído, baste decir que, tal proceder solo se imponía si el fallador no tenía certeza sobre la existencia del contrato, lo que no ocurrió en este asunto […]"[25].

7. Actuaciones en sede de revisión

7.1. Mediante el auto del 9 de marzo de 2020[26], el magistrado sustanciador decretó algunas pruebas con la finalidad de obtener elementos de juicio que le permitieran adoptar una decisión más informada en el caso objeto de estudio. Las pruebas decretadas fueron las siguientes:

7.1.1. Solicitó al Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá que remitiera, en calidad de préstamo, el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado identificado con el radicado No. 110014003-037-2018-00442-00. Adicionalmente, lo invitó a informar cualquier otro hecho o consideración que estimara pertinente tener en cuenta en el estudio del caso concreto.

7.1.2. Solicitó al Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá que informara el estado del proceso de pertenencia identificado con el radicado 110013103-011-2017-00535-00, en el que aparecen como partes demandante José Edilberto Rodríguez Rodríguez, y demandada Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. y Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez.

7.2. La Secretaría General de la Corporación informó que se dio cumplimiento al auto del 9 de marzo de 2020, recibiendo las siguientes comunicaciones:

7.2.1. El 13 de marzo de 2020, en relación con el estado del proceso de pertenencia identificado con el radicado 110013103-011-2017-00535-00, la jueza Once Civil del Circuito de Bogotá, María Eugenia Santa García, informó[27]:

- *Mediante auto del 1 de diciembre de 2017, se admitió la demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria adelantada por José Edilberto Rodríguez Rodríguez en contra de Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C., Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez y Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez, además de personas indeterminadas.*

- *Los demandados Doris Yaneth y Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez se encuentran notificados. Actualmente el proceso se encuentra en la diligencia tendiente a nombrar y notificar al curador ad litem que representará judicialmente a las personas indeterminadas. Una vez se integre el contradictorio se continuará con los trámites pertinentes.*

7.2.2. El 13 de marzo de 2020, el juez Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá, Luis Carlos Riaño Vera, remitió el expediente del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía identificado con el radicado No. 110014003-037-2018-00442-00 (con 224 folios), en calidad de préstamo[28]. Adicionalmente informó:

- *La admisión de la demanda se realizó mediante auto del 10 de septiembre de 2018, decisión que fue notificada al accionante en forma personal el 5 de octubre de 2018, y frente a la que formuló recurso de reposición, el 10 de octubre de la misma anualidad.*

- *Dicho recurso "no ha tenido lugar dado que, la parte demandante alegó como causal de restitución la mora en los cánones de arrendamiento, y este Despacho de conformidad con el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispuso requerir por el término de cinco (5) días a la parte demandada para que acreditara el pago de los cánones de arrendamiento, a efectos de no vulnerar el debido proceso y el derecho de contradicción de las partes que intervienen en ese proceso, auto que fue objeto de recurso de reposición y en subsidio apelación".*

- *Mediante providencia del 20 de septiembre de 2019, se resolvió no reponer el auto impugnado (del 3 de abril de 2019) toda vez que el señor José Edilberto Rodríguez no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que se afirman adeudados en la demanda, además, porque en el expediente obra prueba de unas declaraciones extraproceso en las que la parte demandante cumple con lo establecido en el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, en el sentido de que la demanda se debe acompañar con "prueba documental del contrato de*

*arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o **prueba testimonial siquiera sumaria**" (negrillas originales).*

- *Fue imposible reponer el auto del 3 de abril de 2019 y además conceder el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, porque se trata de un proceso de única instancia. En su lugar, se dispuso requerir nuevamente al demandado para que acreditara el pago de los cánones que se afirman adeudados, con la advertencia de que si no daba cumplimiento a lo solicitado "no sería oído".*

- *Mediante memorial del 25 de septiembre de 2019, el accionante presentó reposición y en subsidio de queja en contra del auto del 20 de septiembre de 2019. El primer recurso fue rechazado de plano el 6 de noviembre de 2019, de conformidad con el artículo 318 del Código General del Proceso. Así mismo, se rechazó el recurso de queja presentado, de acuerdo con el artículo 352 ibíd., por tratarse de un proceso de única instancia.*

- *Esta instancia ha garantizado el debido proceso y no ha vulnerado derecho fundamental alguno, además ha resuelto todas y cada una de las peticiones presentadas por el demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado.*

7.2.3. El 12 de agosto de 2020, el juez Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá, Luis Carlos Riaño Vera, reiteró parte de lo informado en el oficio anterior. Agregó que desde el 13 de marzo de 2020, fecha en la que remitió el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado identificado con el radicado No. 110014003-037-2018-00442-00, no ha habido actuación alguna. Adicionalmente, señaló que se abstiene de realizar algún pronunciamiento sobre el proceso que cursa en el Juzgado Once Civil del Circuito de la ciudad, bajo el radicado No. 110013103-011-2017-00535-00, porque no tiene conocimiento sobre las actuaciones puntuales surtidas en el mismo[29].

7.2.4. El 12 de agosto de 2020, Luis Ángel Torres, apoderado de Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez, demandantes en el proceso de restitución de inmueble arrendado que se sigue en el juzgado accionado, solicitó que se confirme en todas sus partes lo resuelto por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá y por la Sala Civil del Tribunal Superior de esa ciudad en sus decisiones del 10 de octubre de 2019 y del 14 de noviembre del mismo año, respectivamente[30]. Asimismo señaló:

- *El proceso de restitución, motivo de la acción de tutela, no ha podido continuar su trámite por la actuación dilatoria del demandado José Edilberto Rodríguez y su apoderado.*

- *Los autos atacados, mediante los que se dio oportunidad al demandado para poner a disposición del juzgado los títulos judiciales correspondientes al valor de los cánones de arrendamiento adeudados a la presentación de la demanda y los causados durante el trámite del proceso, además de las cuotas de administración, cumplen con el artículo 384 del Código General del Proceso "pues no en vano la norma claramente establece dicha carga procesal al demandado so pena de no ser oído".*

- *No le asiste razón al accionante al plantear la configuración de un defecto sustantivo en los autos atacados, debido a que no es el juez quien impone la carga de consignar los cánones adeudados a órdenes del juzgado sino la ley.*

- *El señor José Edilberto Rodríguez no propuso la excepción que ahora alega en su favor dentro del proceso de restitución que se sigue en el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá. De tenerse por alegada, no es leal con la justicia ni con la contraparte porque habiendo recibido el accionante el bien inmueble en calidad de arrendatario, ahora pretenda eludir el pago de los cánones adeudados alegando posesión. Adicionalmente, agregó que la esposa del demandado, señora Martha Eugenia Vera Vega, no tuvo éxito en un proceso anterior de pertenencia iniciado en contra de Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C., que cursara fallidamente en el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá (expediente radicado 110013103-042-2009-00877-00[31]).*

- *El accionante incurre en un error al calificar de insuficientes las pruebas aportadas y, con fundamento ello, atribuir defecto procedimental, ya que por mandato legal, se debe acompañar a la demanda de restitución de inmueble arrendado la prueba documental del contrato, o la confesión o una prueba testimonial sumaria.*

- *Los asuntos relacionados con la liquidación de la sociedad y la adjudicación de bienes escapan al proceso de restitución de inmueble arrendado. Ellos no pueden ser debatidos en este tipo de acciones sino, como es apenas natural, al interior del proceso de pertenencia, como en efecto lo alega el accionante ante el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá.*

7.2.5. El 14 de agosto de 2020, Norman Albin Garzón Mora, apoderado judicial del accionante, solicitó que se analice la situación de hecho presentada en el proceso de restitución de inmueble arrendado. Ella tiene que ver (i) con la causal invocada como sustento de la solicitud de restitución de inmueble –mora en el pago de los cánones de arrendamiento–; (ii) la prueba aportada por la parte demandante para demostrar la existencia del citado contrato –las dos declaraciones extrajuicio–; y (iii) lo manifestado en el recurso interpuesto por el demandado y aquí accionante, junto con las pruebas documentales aportadas en esa ocasión. Lo anterior, con la finalidad de determinar si dicha situación encaja dentro del precedente constitucional que releva al demandado de cumplir el requisito de

acreditar el pago de los cánones que se afirman adeudados para efectos de ser oído, y que solo deviene necesario cuando se tiene plena prueba de la existencia del contrato de arrendamiento[32]. Así mismo, señaló:

- *La parte demandante aportó dos declaraciones extrajuicio idénticas, "de esas que se llevan al notario para que las reproduzca en papel notarial únicamente, en las que se indica que la sociedad VESTIDOS EL TRIUNFO RODRIGUEZ RODRIGUEZ Y CIA. S. EN C., entregó en arrendamiento al demandado el inmueble objeto de restitución" (mayúsculas originales). Dichas declaraciones no coinciden del todo con las actas de la sociedad, que constituyen una prueba de la situación presentada al interior de la misma, y que no acreditan la totalidad de los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento.*

- *Los juzgadores de primera y segunda instancia no tienen en cuenta que: (i) si en efecto hubo un contrato de arrendamiento, este fue suscrito por la aludida sociedad en calidad de arrendadora y no por los que actúan en calidad de demandantes. (ii) La sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia. S. en C., se encuentra disuelta y liquidada desde hace más de 20 años, de manera que no podría ser titular de derechos y obligaciones. Además, tampoco podría tener legitimación en la causa por activa para adelantar el respectivo proceso[33]. (iii) En las actas de la sociedad que se acompañaron con el recurso de reposición presentado en contra del auto admisorio de la demanda, entre las que se encuentra la de liquidación de la misma, en ninguna parte se consigna que el supuesto contrato de arrendamiento haya sido cedido a los demandantes, antes o al momento de la liquidación, como para que estos estén legitimados para adelantar el proceso de restitución de inmueble arrendado. (iv) En el acta de liquidación y que contiene el inventario final "no se incluye partida alguna en el activo de crédito proveniente de la deuda por concepto de cánones de arrendamiento adeudados por el demandado y que dicho activo se le hubiera adjudicado a persona alguna al momento de la liquidación". (v) Ni las declaraciones extrajuicio ni las actas allegadas indican en parte alguna que los demandantes sean los arrendadores o que se les haya cedido el contrato de arrendamiento. (vi) De acuerdo con el concepto aportado con el recurso de reposición[34], "producida la disolución de la sociedad, el o la liquidadora de la misma debieron haber adelantado las gestiones necesarias para la terminación de los contratos de arrendamiento que tuviera la sociedad en ese momento y la restitución de los inmuebles pues, era indispensable para la liquidación y adjudicación, circunstancia que hace presumir que no existía ningún contrato de arrendamiento vigente para esa época con el demandado".*

- *Con apoyo en lo afirmado, insistió en que se analicen las pruebas aportadas con el recurso de reposición interpuesto, "que hasta la fecha no han sido estudiadas, analizadas ni valoradas", además de las excepciones propuestas, para, en ese momento, determinar la exigibilidad de la obligación de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento que se afirman adeudados, a partir de la claridad acerca de la certeza o no de la existencia del contrato de arrendamiento que soporta la pretensión procesal. Y agregó: "Incluso, esto no implica que la acción se acabe y*

termine, simplemente, la misma puede continuar pero, sin que se exija cumplir el aludido requisito".

II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

1. Competencia

Esta Sala de Revisión es competente para revisar los fallos de tutela proferidos dentro del trámite de la referencia, con fundamento en el inciso segundo del artículo 86 y el numeral 9 del artículo 241 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 33 al 36 del Decreto 2591 de 1991.

2. Problema jurídico y estructura de la decisión

2.1. Teniendo en cuenta los antecedentes de la presente actuación, corresponde a la Sala Quinta de Revisión determinar si el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá vulneró los derechos fundamentales del accionante al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, al proferir los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019 dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado en su contra, en los que fue requerido para acreditar el pago de los cánones que el demandante alega que se le adeudan, de acuerdo con el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso, pese a que en debida oportunidad el demandado cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes.

2.2. Para resolver el problema planteado, como cuestión previa, la Sala (i) analizará la legitimación en la causa y el cumplimiento de los requisitos generales de procedibilidad de la tutela, teniendo en cuenta que se dirige contra unas providencias judiciales. En caso de encontrarlos satisfechos, (ii) pasará a referirse a los requisitos específicos de procedibilidad de la tutela y, en concreto, a los defectos sustantivo, fáctico y procedimental y la violación directa de la Constitución alegados por el accionante. A continuación, (iii) determinará la procedencia de aplicar la regla jurisprudencial que exime al demandado -como requisito para ser oído en el proceso-, de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, y (iv) revisará la regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es la falta de pago de la renta. Finalmente, (v) resolverá el caso concreto.

3. Cuestión previa: legitimación en la causa y procedencia de la tutela

3.1. Legitimación en la causa por activa y por pasiva

De un lado, el señor José Edilberto Rodríguez Rodríguez se encuentra legitimado para presentar la solicitud de tutela porque lo que pretende es la protección de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia[35].

De otro lado, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá está legitimado en la causa por pasiva, pues es la autoridad judicial a la que el accionante atribuye haber proferido las providencias que considera violatorias de sus derechos[36].

3.2. Procedencia excepcional de la acción de tutela contra decisiones judiciales. Reiteración jurisprudencial[37]

De acuerdo con el artículo 86 de la Constitución, toda persona puede reclamar ante los jueces, mediante acción de tutela, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o, en los casos que establezca la ley, de los particulares[38], cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Tal mecanismo de protección procede, en consecuencia, contra cualquier autoridad pública que con sus actuaciones u omisiones vulnere o amenace derechos constitucionales fundamentales. Dentro de dichas autoridades públicas se encuentran incluidas, por supuesto, las judiciales, en cuanto autoridades de la República, las cuales, sin excepción, están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, como lo dispone el artículo 2 de la Constitución.

Bajo dichos supuestos constitucionales y los artículos 2 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos[39], la Corte Constitucional ha admitido la procedencia de la acción de tutela para la protección de derechos fundamentales vulnerados por decisiones judiciales respecto de las que (i) no existan otros recursos o medios de defensa judicial, o (ii) cuando, no obstante su existencia, se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable; o, en los términos del artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, (iii) cuando, atendiendo a las circunstancias en que se encuentre el solicitante, los medios existentes no resulten eficaces.

No obstante, dada la naturaleza de las autoridades judiciales –a las que la Constitución ha asignado la función de administrar justicia[40]–, este tribunal ha precisado que la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales es excepcional[41] puesto que, en tales casos, "la adecuada protección de los principios y valores constitucionales implica un ejercicio de ponderación entre la eficacia de la mencionada acción –presupuesto del Estado Social y Democrático de Derecho–, y la vigencia de la autonomía e independencia judicial, el principio de cosa juzgada y la seguridad jurídica"[42].

Por lo anterior, ha señalado la Corte que "la acción de tutela contra sentencias judiciales es un instrumento excepcional, dirigido a enfrentar aquellas situaciones en que la decisión del juez incurre en graves falencias, de relevancia constitucional, las cuales tornan la decisión incompatible con la Constitución. En este sentido, la acción de tutela contra decisión judicial es concebida como un "juicio de validez" y no como un "juicio de corrección" del fallo cuestionado, lo que se opone a que se use indebidamente como una nueva instancia para la discusión de los asuntos de índole probatoria o de interpretación del derecho legislado, que dieron origen a la controversia"[43].

La excepcionalidad de la tutela contra providencias judiciales ha llevado a este tribunal, a partir de la sentencia C-590 de 2005, a exigir el cumplimiento de los siguientes requisitos generales y específicos de procedencia.

3.2.1. De los requisitos generales[44]

Para determinar la procedencia de la acción de tutela contra una decisión judicial deben cumplirse los siguientes requisitos generales[45]:

	Requisitos generales de la solicitud de tutela contra decisiones judiciales
1	*Relevancia constitucional, esto es, que involucre la posible vulneración de derechos fundamentales del accionante[46].*
2	*Subsidiariedad, en el sentido de que se hubieren agotado los recursos ordinarios y extraordinarios al alcance del accionante dentro del proceso en que se profirió la providencia, excepto que, atendiendo a las circunstancias en que se encuentre, no sean eficaces, o que la tutela pretenda evitar la consumación de un perjuicio irremediable[47].*
3	*Inmediatez, es decir que, atendiendo a las circunstancias del accionante, se interponga en un término razonable a partir del hecho que originó la vulneración.*

4	*Cuando se trate de una irregularidad procesal, que esta tenga incidencia en la decisión que se considera lesiva de los derechos fundamentales.*
5	*Que el accionante identifique de forma razonable los yerros que genera la vulneración, y que estos hayan sido cuestionados dentro del proceso judicial, en cuanto ello hubiere sido posible*
6	*Que no se dirija contra una sentencia de tutela, salvo si existió fraude en su adopción[48].*

3.2.2. De los requisitos específicos[49]

Además de los anteriores requisitos generales, es necesario acreditar que la autoridad judicial demandada vulneró en forma grave el derecho al debido proceso del accionante (art. 29 C.P.)[50], entre otros derechos fundamentales, a tal punto que la decisión judicial resulta incompatible con la Constitución por incurrir en al menos uno de los defectos que pasan a describirse[51], y que la jurisprudencia constitucional denomina requisitos específicos de procedibilidad.

	Requisitos específicos de la solicitud de tutela contra decisiones judiciales
1	*Defecto orgánico: se presenta cuando la providencia impugnada fue proferida por un funcionario judicial que carecía de competencia para adoptarla[52].*
2	*Defecto procedimental: se origina cuando la decisión judicial cuestionada se adoptó con desconocimiento del procedimiento establecido[53].*
3	*Defecto fáctico: se configura cuando el juez carece de apoyo probatorio para la aplicación del supuesto legal en que se sustenta la decisión cuestionada, o cuando la valoración de la prueba fue absolutamente equivocada[54].*
4	*Defecto material o sustantivo: ocurre cuando se decide con base en normas inexistentes, inconstitucionales o claramente inaplicables al caso concreto[55]; cuando se presenta una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión; o cuando se otorga a la norma jurídica un sentido y alcance que no tiene, entre otros supuestos.*
5	*Error inducido: sucede cuando la decisión que vulnera los derechos fundamentales del accionante es producto de un engaño por parte de terceros[56].*
6	*Falta de motivación: implica el incumplimiento del deber de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de la decisión[57].*
7	*Desconocimiento del precedente: se configura cuando el funcionario judicial desconoce la regla jurisprudencial establecida en la materia de que se trate, sin ofrecer un mínimo razonable de argumentación[58].*

8	*Violación directa de la Constitución: se estructura cuando la autoridad judicial le da a una disposición un alcance abiertamente contrario a la Carta Fundamental[59]. Esta Corte ha indicado[60] que se presenta violación directa de la Constitución cuando, desconociendo que, de acuerdo con su artículo 4 "la Constitución es norma de normas", por lo que en caso de incompatibilidad entre ella y la ley u otra regla jurídica "se aplicarán las disposiciones superiores"[61], el juez adopta, entre otros supuestos, una decisión que la desconoce[62], porque deja de aplicar una norma constitucional que resulta aplicable al caso concreto[63], o desconoce valores, principios o reglas constitucionales que determinan la aplicación de la disposición legal al caso concreto. Se configura igualmente cuando se desconoce o altera el sentido y alcance de una regla fijada directamente por el constituyente.*

Esta Corporación ha sido enfática en señalar que no toda irregularidad procesal o diferencia interpretativa configura una causal de procedibilidad de la acción[64]. Es necesario que los reproches alegados sean de tal magnitud que permitan desvirtuar la constitucionalidad de la decisión judicial que es objeto de la tutela[65]. "No se trata entonces de un mecanismo que permita al juez constitucional ordenar la anulación de decisiones que no comparte o suplantar al juez ordinario en su tarea de interpretar el derecho legislado y evaluar las pruebas del caso. De lo que se trata es de un mecanismo excepcional, subsidiario y residual, para proteger los derechos fundamentales de quien, luego de haber pasado por un proceso judicial, se encuentra en condición de indefensión y que permite la aplicación uniforme y coherente –es decir segura y en condiciones de igualdad–, de los derechos fundamentales a los distintos ámbitos del derecho"[66].

3.3. Análisis del cumplimiento de los requisitos generales

La Sala encuentra cumplidos los requisitos generales anteriormente reseñados, por las siguientes razones:

3.3.1. En efecto, la cuestión sometida a consideración de la Corte tiene evidente ***relevancia constitucional*** *por cuanto gira en torno a la posible vulneración de los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, en el marco de un proceso de restitución de inmueble arrendado. El señor José Edilberto Rodríguez Rodríguez entiende que fueron quebrantados dichos derechos porque no se dio aplicación al precedente fijado por la Corte Constitucional en la sentencia T-118 de 2012, que señala que en los casos en los que se cuestiona el contrato de arrendamiento que fundamenta la pretensión, es posible excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados como presupuesto para ser oído en el proceso.*

El asunto sometido a la Sala, en consecuencia, gira en torno a la aplicación de un precedente jurisprudencial de este tribunal relacionado con el ejercicio del derecho de defensa de la parte demandada en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuyo fundamento es la falta de

pago de la renta. Este precedente fue adoptado cuando se encontraba vigente el Código de Procedimiento Civil y reviste relevancia constitucional determinar si es aplicable bajo el Código General del Proceso.

3.3.2. Así mismo, encuentra la Sala que el accionante, demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez, cuestionó a través de los recursos ordinarios las decisiones a las que les atribuye la vulneración de sus derechos fundamentales. Esto es, los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019 proferidos por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá, que, en su orden, (i) le requirió la acreditación del pago de los cánones de arrendamiento adeudados para ser oído en el proceso, y para resolver el recurso de reposición que interpuso en contra del auto admisorio de la demanda; y (ii) le negó el recurso de reposición interpuesto en contra de la decisión anterior, además de la concesión del recurso de apelación.

Ello demuestra que el accionante ***acudió a los medios de defensa judicial*** *ordinarios con el fin de cuestionar las decisiones que considera afectan sus derechos fundamentales. Debe señalarse que en la fase inicial del proceso no se prevén medios de defensa extraordinarios.*

3.3.3. De igual manera se satisface el principio de ***inmediatez****, por cuanto la acción de tutela fue presentada por José Edilberto Rodríguez Rodríguez el 30 de septiembre de 2019[67], para cuestionar los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019 –a partir del que cobró ejecutoria el primero– dictados por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá. Este último, notificado por anotación en el estado No. 112 fijado el 23 de septiembre de 2019[68]. Es decir, que no transcurrieron ni ocho días en el ejercicio de la solicitud de amparo.*

3.3.4. También es claro que el cuestionamiento propuesto por el accionante se dirige a demostrar que el órgano judicial accionado, al no aplicar el precedente judicial fijado por este tribunal en la sentencia T-118 de 2012, cercenó su derecho fundamental a la defensa en la fase preliminar del proceso de restitución de inmueble arrendado. Lo anterior, porque al controvertir la existencia del contrato de arrendamiento aducido por los demandantes como fundamento de su pretensión, según señaló, no estaba obligado a acreditar el pago de los cánones que se afirman adeudados en la demanda, como presupuesto para ser oído en el proceso.

3.3.5. El demandante igualmente ***identificó en forma razonable los hechos*** *que, en su opinión, generaron la vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia. Señaló, entre otras consideraciones, que las providencias cuestionadas los desconocieron al haberle exigido la acreditación del pago de los cánones de arrendamiento que se afirmaron adeudados, pese a que en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda controvirtió la existencia del contrato de arrendamiento que fundamenta la pretensión de restitución del inmueble arrendado.*

*3.3.6. Finalmente se constata que **la acción de tutela no se dirige en contra de una decisión de tutela**, pues las providencias acusadas fueron proferidas por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá en el marco de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado.*

4. Análisis de los cuestionamientos realizados a las providencias acusadas

4.1. El accionante alega que el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá, al proferir los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, incurrió en los defectos sustantivo, fáctico y procedimental, y en violación directa de la Constitución, con fundamento en los siguientes argumentos:

*4.1.1. Incurrió en un **defecto sustantivo** porque el juzgado accionado le impuso, en su condición de demandado, la carga de demostrar el pago de los cánones señalados como adeudados en la demanda, como requisito para ser oído en el proceso, pese a que en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda controvirtió la existencia del contrato de arrendamiento y la falta de legitimación en la causa de los demandantes al no tener la calidad de arrendadores. Tal situación desconoció el precedente fijado por este tribunal en la sentencia T-118 de 2012, que plantea la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados como presupuesto para ser oído en el juicio, precisamente, cuando se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión.*

*4.1.2. Incurrió en un **defecto fáctico** en la medida en que los autos se apoyaron en dos declaraciones extrajuicio allegadas con la demanda referentes a la existencia del contrato de arrendamiento, no obstante que "indican que quien eventualmente pudo haber celebrado un contrato de arrendamiento era la sociedad Vestidos El Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. [y] no los demandantes, esto con apoyo en las actas 3 y 4 de dicha sociedad que también se aportaron con la demanda"[69]. Señaló, entonces, que las pruebas aportadas con la demanda eran insuficientes para tener certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento.*

*4.1.3. Incurrió en un **defecto procedimental** porque el juzgado accionado decidió continuar el proceso negándole la posibilidad de ser oído en la fase inicial, hasta tanto consigne los cánones que se afirman adeudados, a pesar de que no existe certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y de la legitimación en la causa de los demandantes. Con ello, afirmó, actuó al margen del procedimiento regulado al establecer una carga excesiva para el demandado, sin tener en cuenta lo señalado por este tribunal en casos en los que no hay certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento.*

*4.1.4. Generó una **violación directa de la Constitución** porque al condicionar el derecho a ser oído al pago de los cánones que se afirmaron como adeudados en la demanda, se le impidió al demandado ejercer su derecho de defensa en la fase inicial del proceso y, con ello, se vulneró el debido proceso y el derecho de acceso a la administración de justicia.*

4.2. Haciendo un análisis de los argumentos planteados por el accionante, la Sala encuentra que en realidad no se configura un defecto procedimental absoluto con entidad propia, debido al desconocimiento del procedimiento establecido en el Código General del Proceso[70].

Lo que nuevamente se cuestiona por la vía de dicho yerro es la inaplicación en el caso concreto de la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Tal decisión, en efecto, ha tenido implicaciones directas en el ejercicio del derecho de defensa y contradicción por parte del demandado en la fase inicial del proceso de restitución. Lo anterior es un análisis que puede abordarse en el marco del defecto sustantivo.

4.3. En ese orden, la Sala limitará el estudio a la configuración de los defectos fáctico y sustantivo, así como a la violación directa de la Constitución. Además, incluirá el análisis del desconocimiento del precedente constitucional en la medida en que los argumentos del accionante están orientados a demostrar que en el caso concreto no se atendió la regla jurisprudencial antes descrita. Para ello, pasa a hacer una breve caracterización de los mismos.

5. Breve caracterización del defecto sustantivo[71]

5.1. La Corte ha señalado que el defecto sustantivo parte del "reconocimiento de que la competencia asignada a las autoridades judiciales para interpretar y aplicar las normas jurídicas, fundada en el principio de autonomía e independencia judicial, no es en ningún caso absoluta"[72]. En consecuencia, este defecto se materializa cuando la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen[73].

5.2. La jurisprudencia de este tribunal[74] ha precisado los supuestos que pueden configurar este defecto:

	Supuestos de materialización del defecto sustantivo

1	*Cuando existe carencia absoluta de fundamento jurídico. En este caso la decisión se sustenta en una norma inexistente[75], derogada[76] o que ha sido declarada inconstitucional[77].*
2	*Cuando la decisión judicial tiene como fundamento una norma que no es aplicable por no ser pertinente[78].*
3	*Cuando, a pesar de que la norma en cuestión está vigente y es constitucional, su aplicación no resulta adecuada a la situación fáctica objeto de estudio como, por ejemplo, cuando se le reconocen efectos distintos a los señalados por el legislador[79].*
4	*Cuando se aplica una norma cuya interpretación desconoce una sentencia con efectos erga omnes. En esta hipótesis se aplica una norma cuyo sentido contraría la ratio decidendi de una sentencia que irradia sus efectos a todo el ordenamiento jurídico[80].*
5	*Cuando la disposición aplicada se muestra injustificadamente regresiva[81] o claramente contraria a la Constitución[82].*
6	*Cuando un poder concedido al juez se utiliza para un fin no previsto en la disposición[83].*
7	*Cuando la decisión se funda en una interpretación no sistemática del derecho, omitiendo el análisis de otras disposiciones aplicables al caso[84].*
8	*Cuando el servidor judicial da una insuficiente sustentación o justificación de una actuación que afecta derechos fundamentales[85].*
9	*Cuando se desconoce el precedente judicial sin ofrecer un mínimo razonable de argumentación[86].*
10	*Cuando el juez se abstiene de aplicar la excepción de inconstitucionalidad[87]. Se trata de la aplicación de normas abiertamente inconstitucionales[88] o que al ser aplicadas al caso concreto vulneran derechos fundamentales, razón por la que debe ser igualmente inaplicada[89].*
11	*Cuando la providencia incurre en incongruencia entre los fundamentos jurídicos y la decisión. Esta situación se configura cuando la resolución del juez no corresponde con las motivaciones expuestas en la providencia[90].*
12	*Cuando la interpretación es irrazonable[91] en, al menos, dos hipótesis: (i) cuando le otorga a la disposición jurídica un sentido y alcance que esta no tiene (contraevidente – interpretación contra legem–), o de manera injustificada para los intereses legítimos de una de las partes[92]; y (ii) cuando le confiere a la disposición infraconstitucional una interpretación que en principio resulta formalmente posible a partir de las varias opciones que ofrece, pero que en realidad contraviene postulados de rango constitucional o conduce a resultados desproporcionados, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable[93].*

6. Breve caracterización del defecto fáctico[94]

6.1. El defecto fáctico ha sido definido por la jurisprudencia constitucional como aquel que surge o se presenta por la omisión en el decreto y la práctica de las pruebas; la no valoración del acervo probatorio; o el desconocimiento de las reglas de la sana crítica[95]. Adicionalmente, la Corte también ha considerado su configuración cuando están de por medio problemas relacionados con soportes probatorios[96].

6.2. Desde sus inicios la Corte estableció que los jueces de conocimiento tienen amplias facultades para efectuar el análisis del material probatorio en cada caso concreto[97]. Por ello, determinó que cuando se alega un error de carácter probatorio, la evaluación de la providencia judicial por parte de un juez de tutela debe privilegiar los principios de autonomía e independencia judicial[98].

No obstante, tal poder debe estar inspirado en los principios de la sana crítica, atender necesariamente criterios de objetividad, racionalidad, legalidad y motivación, entre otros, y respetar la Constitución y la ley. De lo contrario, el margen de apreciación del juez sería entendido como arbitrariedad judicial, hipótesis en la que se configuraría la causal por defecto fáctico y el juez de tutela podría dejar sin efectos la providencia atacada[99].

6.3. Este tribunal estableció que el defecto fáctico se configura en cualquiera de siguientes casos:

	Supuestos de configuración del defecto fáctico
1	*Existencia de una omisión en el decreto de pruebas que eran necesarias en el proceso.*
2	*Existencia de una valoración caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas.*
3	*No valoración del material probatorio en forma íntegra.*

6.4. Así mismo, esta Corte puntualizó que el defecto estudiado tiene dos dimensiones, una positiva[100] y otra negativa[101]. De un lado, la dimensión positiva se presenta cuando el juez efectúa una valoración por "completo equivocada", o fundamenta su decisión en una prueba no apta. Lo anterior implica la evaluación de errores en la apreciación del hecho o de la prueba que se presentan cuando el juzgador se equivoca (i) al fijar el contenido de la misma, porque la distorsiona, cercena o adiciona en su expresión fáctica y hace que produzca efectos que objetivamente no se establecen de ella; o (ii) porque al momento de otorgarle mérito persuasivo a una prueba, se aparta de los criterios técnico-científicos o los postulados de la lógica, las leyes de la ciencia o las reglas de la experiencia, es decir, no aplica los principios de la sana crítica como método de valoración probatoria[102].

*Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las **reglas de la lógica** y **las reglas de la experiencia del juez**. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el juzgador pueda analizar las pruebas con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas[103].*

El sistema de la libre apreciación o de la sana crítica, faculta al juez para valorar de una manera libre y razonada las pruebas, en donde puede llegar a la conclusión de una manera personal sin que deba sujetarse a reglas abstractas preestablecidas[104]. La expresión sana crítica, conlleva la obligación para el juez de analizar en conjunto el material probatorio para obtener, con la aplicación de las reglas de la lógica, la psicología y la experiencia, la certeza que sobre determinados hechos se requiere para efectos de decidir lo que corresponda[105].

Por su parte, las máximas de la experiencia son aquellas reglas de la vida y de la cultura general formadas por inducción, que constituyen una vocación espontánea o provocada de conocimientos anteriores y que se producen en el pensamiento como nutrientes de consecutivas inferencias lógicas[106]. Una máxima de la experiencia por definición es una conclusión empírica fundada sobre la observación de lo que ocurre comúnmente, es decir, un juicio hipotético de contenido general, sacado de la experiencia y tomado de las distintas ramas de la ciencia.

La sentencia que razona en contra de esas máximas, o que se funda en pretendidas máximas de experiencia inexistentes, contiene un vicio indudable en su motivación, que configuraría la causal por defecto fáctico y, por tanto, el juez de tutela podría dejar sin efectos la providencia atacada.

6.5. De otro lado, la dimensión negativa del defecto fáctico se produce cuando el juez omite o ignora la valoración de una prueba determinante, o no decretó su práctica sin justificación alguna. Esta dimensión comprende las omisiones en la apreciación de pruebas determinantes para comprobar la veracidad de los hechos analizados por el juez[107]. Sobre el particular la Sala Quinta de Revisión expuso: "El juez, en el ejercicio de su facultad de valoración, deja de apreciar una prueba fundamental para la solución del proceso, ignora sin razones suficientes elementos probatorios cruciales o, simplemente, efectúa un análisis ostensiblemente deficiente e inexacto respecto del contenido fáctico del elemento probatorio"[108].

7. Breve caracterización de la violación directa de la Constitución[109]

7.1. El fundamento de esta causal es el modelo actual del ordenamiento constitucional, puesto que a los preceptos contenidos en la Carta de 1991 se les ha reconocido valor normativo, de manera que

pueden ser aplicados directamente por las autoridades y los particulares en algunos casos. En ese sentido, es posible discutir las decisiones judiciales por medio de la acción de tutela en los eventos en que los jueces omiten o no aplican debidamente las normas constitucionales[110].

7.2. El desconocimiento de la Constitución puede producirse por diferentes hipótesis[111]. En términos generales, esta figura se estructura cuando el juez en la decisión desconoce su contenido, en los siguientes casos:

	Supuestos de materialización de desconocimiento de la Constitución
1	*No aplica una norma fundamental al caso en estudio[112], ya sea porque*
	(i) en la solución del caso dejó de interpretar y aplicar una disposición legal de conformidad con el precedente constitucional;
	(ii) no tuvo en cuenta un derecho fundamental de aplicación inmediata[113];
	(iii) vulneró derechos fundamentales al no tener en cuenta el principio de interpretación conforme con la Constitución[114].
2	*Aplica la ley al margen de los preceptos consagrados en la Constitución[115].*

En el último caso enunciado, se ha señalado que los jueces en sus fallos deben tener en cuenta la excepción de inconstitucionalidad contenida en el artículo 4 Superior[116], en tanto la Constitución es norma de normas y, cuando existe incompatibilidad entre las disposiciones de esta y de la ley u otra norma jurídica, se aplicarán de preferencia las constitucionales[117]. En suma, esta causal de procedencia específica de la acción de tutela se genera a partir del desconocimiento de los jueces de aplicar la Constitución, conforme con el mandato consagrado en el artículo 4, que antepone de manera preferente la aplicación de sus postulados.

7.3. En lo que tiene que ver con la inaplicación del precedente en este supuesto, es importante recordar que los precedentes fijados por la Corte Constitucional tienen fuerza vinculante, de tal manera, ante los mismos hechos relevantes se impone la aplicación de la misma regla establecida por este tribunal, en virtud de los principios de igualdad, seguridad jurídica, confianza legítima y supremacía de la Constitución[118]. En ese orden, no es discrecional su aplicación. Si los jueces deciden apartarse de un precedente vigente en el caso que juzgan, haya sido o no alegado por las partes del proceso, deben sustentar de forma completa, pertinente, suficiente y conexa las razones por las que optan por tal decisión[119]. El desconocimiento de este deber supone una violación al debido proceso al que tienen derecho legítimo las partes y una elusión de la función unificadora de la jurisprudencia que, por virtud de la Constitución, cumple esta Corte.

8. Breve caracterización del desconocimiento del precedente constitucional[120]

8.1. El desconocimiento del precedente constitucional "se origina cuando el juez ordinario, por ejemplo, desconoce o limita el alcance dado por esta Corte a un derecho fundamental, apartándose del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado"[121].

8.2. El funcionario judicial, en su tarea decisoria, no puede apartarse de un precedente constitucional salvo que exista un motivo suficiente que justifique su inaplicación en un caso concreto[122]*, previo cumplimiento de una carga seria de argumentación que explique de manera completa, pertinente, suficiente y conexa las razones por las que se desatiende*[123].

Por ello, la Corte Constitucional ha establecido unos requisitos para que prospere el desconocimiento del precedente constitucional, como causal específica de la acción de tutela contra decisiones judiciales. En este sentido ha explicado, primero, que debe existir una sentencia previa o un "conjunto de sentencias previas al caso que se habrá de resolver"[124]*, ya sea una sentencia de unificación o una de constitucionalidad de la Sala Plena o varias sentencias de tutela de las salas de revisión con un precedente o línea de decisión en vigor; y, segundo, que la regla jurisprudencial que se desprende de la ratio decidendi de dicha sentencia o conjunto de sentencias, respecto del caso concreto que se esté estudiando, tenga (i) un problema jurídico semejante, y (ii) unos supuestos fácticos y aspectos normativos análogos*[125].

8.3. La Corporación ha delimitado el alcance de esta causal de la siguiente manera[126]*:*

	Supuestos de materialización del desconocimiento del precedente constitucional
1	*Cuando se aplican disposiciones legales que han sido declaradas inexequibles por sentencias de constitucionalidad.*
2	*Cuando se aplican disposiciones legales cuyo contenido normativo ha sido encontrado contrario a la Constitución.*
3	*Cuando se contraría la ratio decidendi de una sentencia expedida por la Sala Plena o contenida en una línea de decisión en vigor de sentencias de tutela de las salas de revisión.*
4	*Cuando se desconoce el alcance de los derechos fundamentales fijado por la Corte Constitucional a través de la ratio decidendi de sus sentencias de tutela.*

8.4. Explicado lo anterior, la Sala se referirá al precedente fijado por esta Corporación en relación con el ejercicio del derecho de defensa y contradicción del demandado que contradice fundadamente

la existencia del contrato de arrendamiento, presupuesto fáctico de la solicitud de restitución de inmueble.

9. Regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico

9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla[127] se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la ***sentencia T-118 de 2012****, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento[128]. Además, controvirtió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.*

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto

que el contenido del numeral 2 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.

9.3. En esa ocasión se analizó la regla jurisprudencial creada para armonizar con la Constitución la aplicación de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil[129], en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Así, fueron establecidos los siguientes parámetros:

9.3.1. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

9.3.2. La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen.

9.3.3. El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

9.3.4. La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones

que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

9.4. Posteriormente, en la ***sentencia T-107 de 2014*** *la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.*

9.5. La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014[130] y T-340 de 2015[131]. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

10. La regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es falta de pago de la renta

10.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil[132], deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.

10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:

- *A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.*

- *Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, 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 que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o 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.*

10.3. A continuación se comparará la regulación pertinente para corroborar la similitud entre la norma procesal derogada y la que se encuentra vigente:

Art. 424 Código de Procedimiento Civil	***Art. 384 Código General del Proceso***
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[133], **o prueba testimonial siquiera sumaria**.* *[…]*	*RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:* *1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, **o prueba testimonial siquiera sumaria**.* *[...]*

PARÁGRAFO 2º. Contestación, derecho de retención y consignación. *[…]*	*4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.*
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.*	***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.*
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. *[…]*	*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.* *[…]*

10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente

artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.

10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvetir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

11. El caso concreto: el juzgado accionado vulneró el debido proceso del accionante al no dar aplicación a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico

11.1. La Sala Quinta de Revisión encuentra que el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá vulneró los derechos fundamentales del accionante al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, al proferir los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019 y exigirle la carga de acreditar el pago de los cánones que se afirmaron adeudados en la demanda de restitución de inmueble, de acuerdo con el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso, pese a que presentó elementos de convicción que, sumados a los aportados por la parte demandante, generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

11.2. Para fundamentar la anterior conclusión, a continuación se hará una reseña de las actuaciones relevantes encontradas en el proceso referido.

11.2.1. Conforme con lo que se verifica en el expediente[134], el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez en contra de José Edilberto Rodríguez Rodríguez, se fundamentó en la causal de no pago de los cánones de arrendamiento[135], además de las cuotas de administración. Para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento con la demanda fueron adjuntadas las siguientes pruebas documentales:

- *Copia de las actas No. 3 del 5 de septiembre de 1987 y No. 4 del 21 de febrero de 1988 de la junta de socios de la extinta sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia. S. en C. (liquidada),*

en donde se da cuenta de la tenencia en arrendamiento de un apartamento de propiedad de la sociedad por parte del señor José Edilberto Rodríguez [136].

- *Declaración extraproceso del señor Balbino Rodríguez Medina, quien se desempeñó como contador de la sociedad de la que formaron parte José Edilberto, Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez, en donde se afirma la existencia de un contrato de arrendamiento ratificado por la junta de socios el 21 de febrero de 1988[137].*

- *Declaración extraproceso de la señora Carlina Rodríguez Medina, quien se desempeñó como secretaria auxiliar contable de la sociedad, en igual sentido que la anterior[138].*

- *Comunicación dirigida por Doris Yaneth y Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez a José Edilberto Rodríguez Rodríguez, fechada el 20 de mayo de 2017, en la que se da por terminado el contrato de arrendamiento debido al incumplimiento del pago de los cánones causados, además de las cuotas de administración[139]. Adicionalmente, se solicita la entrega inmediata del apartamento y a paz y salvo en lo que tiene que ver con cuotas de administración y servicios públicos domiciliarios. Al final se agrega que "según acta No. 4 de la Junta de Socios de la liquidada sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez Cia S. en C.,* ***el contrato de arrendamiento tiene como fecha de inicio el día 21 de febrero de 1988****"[140] (negrillas fuera de texto).*

- *Acta No. 10 del 30 abril de 1997, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, que da cuenta de la reunión extraordinaria de los socios de la sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. En el numeral 3 del orden del día se anuncia la proposición de liquidación de la sociedad[141]. Entre los activos fijos se describe el apartamento objeto de la controversia, entre otros inmuebles. En el apartado referente al informe del gerente se lee: "Al analizar el balance se determinó que los activos existentes sean adjudicados a los socios [Doris Yaneth y Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez] ya que existen unas obligaciones de la Compañía con los socios y es con lo único que se les puede pagar. || Por lo anterior se ordenó a la señora Rosa Elvira Rodríguez Rodríguez Gerente de la Compañía para que continúe los trámites de liquidación y se haga la correspondiente adjudicación por escritura pública. || Los otorgados aceptan el reparto y la adjudicación de los bienes raíces y los derechos y las obligaciones que tales adjudicaciones originen"[142].*

- *Certificado de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con fecha del 25 de junio de 2018, en donde consta que el derecho real de dominio del apartamento objeto de la controversia sigue a nombre de la sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C., hoy liquidada. En la anotación No. 15 aparece la inscripción de una demanda de pertenencia adelantada en el Juzgado Once Civil de Circuito de Bogotá por José Edilberto Rodríguez Rodríguez en contra de la sociedad[143] (esa es la última anotación)[144].*

11.2.2. El Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá admitió la demanda mediante auto del 10 de septiembre de 2018. En dicha providencia se lee: "Se advierte a la parte demandada que no será oída en el proceso, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado en la cuenta del Banco Agrario, los valores adeudados por concepto de cánones de arrendamiento endilgados en mora. De igual manera, deberá consignar aquellos que se sigan causando durante el proceso, lo anterior de conformidad con el artículo 384 [del Código General del Proceso]"[145].

11.2.3. El 5 de octubre de 2018, el señor José Edilberto Rodríguez se notificó personalmente[146] y, a continuación, por conducto de su apoderado judicial, interpuso recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda con la finalidad de que se revocara la actuación. En esa oportunidad, desconoció la existencia de un contrato de arrendamiento que pudiera fundamentar el proceso de restitución adelantado en su contra, además, la calidad de arrendadores de los demandantes[147]. Adicionalmente, señaló:

- *En cuanto a la no existencia del contrato de arrendamiento: remarcó que el inmueble objeto de controversia pertenecía a la sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez, por lo que era a quien correspondía celebrar el contrato. Al respecto, agregó: "Si como lo afirma el apoderado de los actores, el demandado no pagó los cánones de arrendamiento desde el 1º de enero de 1996 y, en efecto, existía un contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad y José Edilberto Rodríguez Rodríguez, dicha obligación constituía una acreencia o crédito en su favor que debía aparecer en el activo de la sociedad como una cuenta por cobrar en el inventario y balance de liquidación; sin embargo, nada de esto aparece en el acta que recoge la liquidación de la sociedad y que [se] aporta con éste escrito. || Adicionalmente, si la sociedad había celebrado contrato de arrendamiento alguno con el demandado, éste debió haberse relacionado en el activo de la sociedad en el balance de liquidación y, como activo que era, debió haberse adjudicado y cedido en dicho acto para así, poderse haber ejercido los derechos que de él se derivaban para el adjudicatario. || […] en el acto de liquidación de la sociedad, siendo dicho contrato, e incluso la deuda que se dice que tiene el demandado por concepto de cánones de arrendamiento, un activo de la sociedad distinto de la propiedad del inmueble, debió ser objeto de inclusión, liquidación y adjudicación en dicho acto, circunstancia que jamás se presentó"[148].*

- *En cuanto a la liquidación de la sociedad: planteó que la liquidación de Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C., que consta en el Acta No. 10 del 30 abril de 1997[149], y cuya disolución se dio desde el 5 de junio de 1996 según escritura pública No. 2120 de la Notaría 48 de Bogotá, implicó la desaparición de la persona jurídica y, con ello, la terminación de los actos y contratos que hubiera celebrado. Citó el artículo 238 del Código de Comercio, que regula que en el procedimiento previo de disolución el liquidador debe obtener la restitución de los bienes sociales que estén en poder de los asociados o de terceros[150]. Al respeto, señaló que "[s]i hubiera existido alguna clase de contrato de arrendamiento como lo afirman los demandantes, una vez disuelta la sociedad, la liquidadora debió haber adelantado las acciones necesarias para obtener*

la restitución del inmueble, máxime si para esa fecha, no sólo el tiempo para la restitución debía estar más que cumplido y vencido, sino que según lo afirmado por los demandantes, el demandado no había pagado los cánones de arrendamiento lo que habilitaba y justificaba su restitución"[151]. Finalmente, planteó que si se hubiera celebrado un contrato con la sociedad arrendadora y las actas y declaraciones allegadas con la demanda constituyeran prueba de ello, "dicho contrato terminó en la fecha de liquidación de la sociedad por la desaparición de la misma"[152].

- *En cuanto al no pago de cánones de arrendamiento: cuestionó que se haga el cobro de unos cánones de arrendamiento desde agosto de 2012, por un valor mensual para ese año de $815.424,55 que no sabe de dónde salió, cuando además se está reconociendo que dejó de pagar dicha obligación a partir del 1 de enero de 1996, tal como se afirma en el hecho sexto de la demanda[153].*

- *En cuanto a la existencia de un proceso de pertenencia en trámite: afirmó que "omite deliberadamente el demandante manifestar e informar al Despacho que el demandado JOSÉ EDILBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, adelanta proceso verbal de declaración de pertenencia contra la sociedad VESTIDOS EL TRIUNFO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ Y CIA S. EN C. - LIQUIDADA y los aquí demandados en su calidad de adjudicatarios del inmueble en la liquidación de dicha sociedad, sobre el inmueble materia de este proceso"[154] (mayúsculas originales).*

11.2.4. Mediante auto del 14 de enero de 2019, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá declaró que el demandado, luego de notificarse personalmente, por conducto de apoderado judicial dio contestación a la demanda proponiendo excepciones previas por medio del recurso de reposición presentado. Adicionalmente, ordenó correr traslado del escrito a la parte demandante[155]. En ese orden, el apoderado de Doris Yaneth y Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez solicitó que, con fundamento en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, no se resuelva acerca del recurso interpuesto toda vez que el demandado no puede ser oído hasta tanto pague los cánones de arrendamiento adeudados[156].

11.2.5. Por auto del 3 de abril de 2019, el Juzgado accionado decidió: "Previo a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada a través de apoderado judicial, se REQUIERE a la parte para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto, acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados conforme lo establecido en el inciso segundo del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, so pena de no tener en cuenta el escrito de reposición presentado a folios 80 a 100 del presente trámite"[157] (mayúsculas originales).

11.2.6. A continuación, el apoderado judicial de José Edilberto Rodríguez presentó recurso de reposición en contra del auto del 3 de abril de 2019. Fundamentó su solicitud en la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la

demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, de acuerdo con la sentencia T-118 de 2012[158]. En esa oportunidad, reiteró los argumentos señalados en el recurso de reposición presentado en contra del auto admisorio de la demanda, y remarcó que los demandantes carecen de legitimación en la causa por activa para adelantar el proceso porque no ostentan la calidad de arrendadores, por lo que solicitó el proferimiento de una sentencia anticipada, de acuerdo con el inciso tercero, numeral 3, del artículo 278 del Código General del Proceso[159].

11.2.7. Mediante auto del 20 de septiembre de 2019, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá resolvió (i) no reponer el auto del 3 de abril de 2019 porque la parte demandante cumplió con la carga probatoria que le asistía, pues obran dos actas de declaración extraproceso ante el Notario Veintitrés de Bogotá, en las que los señores Balbino Rodríguez Medina y Carlina Rodríguez Medina manifestaron bajo la gravedad de juramento que José Edilberto Rodríguez tomó el apartamento en arrendamiento desde el 5 de septiembre de 1987, con un canon de $40.000 mensuales, que dejó de pagar desde enero de 1996. (ii) Requerir a la parte demandada "para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto, acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la fecha, de conformidad con el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, so pena de no ser oído por el estrado judicial"[160]. Y, (iii) no acceder al recurso de apelación interpuesto por tratarse de un proceso de única instancia[161].

11.2.8. Contra la anterior decisión el apoderado judicial del demandado interpuso recurso de reposición y en subsidio el de queja, de acuerdo con el artículo 353 del Código General del Proceso[162]. Por medio del auto del 6 de noviembre de 2019, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá rechazó de plano el recurso de reposición, conforme con el artículo 318 del CGP y, adicionalmente, negó el recurso de queja por tratarse de un proceso de única instancia[163].

11.2.9. El 20 de noviembre de 2019, el apoderado judicial de José Edilberto Rodríguez contestó la demanda y propuso como excepciones de fondo la inexistencia del contrato de arrendamiento, la falta de legitimación en la causa de los demandantes para adelantar el proceso que se sigue en su contra, la inexistencia de la obligación de pago de cánones de arrendamiento, el desconocimiento de la calidad de poseedor del inmueble por haberlo poseído por más de 10 años de manera quieta, pacífica y tranquila, la prescripción del derecho derivado del supuesto contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad, entre otras[164].

11.2.10. El 16 de diciembre de 2019, el apoderado del demandado radicó memorial solicitando la suspensión del proceso de restitución de inmueble arrendado por prejudicialidad, de acuerdo con el numeral 1 del artículo 161 del Código General del Proceso, debido a que en la actualidad cursa un proceso de pertenencia en el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá que involucra el mismo bien[165].

11.3. Observa la Sala que el accionante intervino oportunamente dentro del proceso de restitución en defensa de sus derechos negando la existencia del contrato de arrendamiento y, con ello, la deuda por concepto de los cánones reclamados, además de la calidad de arrendadores de los demandantes. De las pruebas documentales aportadas con la demanda y el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio, puede observarse:

- *Las actas No. 3 del 5 de septiembre de 1987 y No. 4 del 21 de febrero de 1988 de la junta de socios de la extinta sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia. S. en C. (liquidada), permiten inferir que al menos desde el 21 de febrero de 1988, reunión en la que participó el accionante, se le entregó en arriendo el apartamento de propiedad de la sociedad, asumiendo este la obligación de pagar como canon de arrendamiento el valor correspondiente a la cuota debida al banco Granahorrar ($40.000). Se fijó como plazo inicial del contrato hasta el 31 de diciembre de 1988. Adicionalmente se estipuló que en caso de que el arrendatario no consiguiera una nueva vivienda para esa fecha, se firmaría un contrato de arrendamiento con la sociedad, con un canon mensual. Al parecer ese segundo contrato de arrendamiento nunca se suscribió pues ninguna de las partes lo aporta al proceso. No obstante, el contrato inicial siguió vigente en el tiempo pues el arrendatario no restituyó el inmueble a la sociedad y continuó pagando los cánones de arrendamiento mensuales inicialmente pactados.*

- *Las declaraciones extraproceso del señor Balbino Rodríguez Medina y la señora Carlina Rodríguez Medina, quienes trabajaron en la sociedad para la época de celebración del contrato, indican que José Edilberto pagó hasta la última cuota del apartamento a Granahorrar, es decir, hasta diciembre de 1995. Además, que dejó de pagar el canon de arrendamiento a partir del mes de enero de 1996.*

- *El acta No. 10, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, prueba que la sociedad Vestidos el Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. fue liquidada el 30 abril de 1997[166]. Para ese momento el señor José Edilberto Rodríguez ya no era socio. En el balance, se describieron como activos fijos de la compañía un apartamento y dos locales comerciales, además de unos pasivos con los socios Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez, y se determinó que los activos existentes les fueran adjudicados a los socios como forma de pago de las obligaciones. En el acta no se hace ninguna mención a la situación jurídica del inmueble cuya restitución se solicita.*

- *La demanda señala que el accionante dejó de cumplir la obligación de pagar los cánones de arrendamiento a partir del 1 de enero de 1996 (hecho 6). Y a continuación se afirma que "[n]o obstante lo anterior, en julio 7 de 2012 las partes firman el acuerdo adjunto que, al igual fue incumplido por el demandado pues se retractó al día siguiente de haberlo realizado" (hecho 7). No hay claridad acerca del posible acuerdo descrito y no obra en el expediente un documento que*

permita identificarlo. Lo cierto es que se plantea que los cánones adeudados que pretenden cobrarse son los causados desde agosto de 2012 hasta marzo de 2018, mes este último en que fue presentada la demanda de restitución, por un valor total de $62.470.490,42 (hecho 8). La demanda no ofrece ninguna explicación del por qué si se reconoce que el demandado dejó de cumplir su obligación de pago desde el 1 de enero de 1996, solo hasta el 2018 se persigue la restitución del inmueble.

- *El bien inmueble cuya restitución se pretende también es objeto de un proceso de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria adelantada en el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá[167], en donde actúa como demandante José Edilberto Rodríguez Rodríguez. La funcionaria judicial encargada del trámite informó que la demanda fue admitida mediante auto del 1 de diciembre de 2017, que los demandados Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez ya se encuentran notificados, y que en la actualidad el proceso se encuentra en la diligencia tendiente a nombrar y notificar al curador ad litem que representará judicialmente a las personas indeterminadas[168].*

11.4. La Sala no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que implica que no requiere para su perfeccionamiento que este conste por escrito[169]. Sin embargo, el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso exige que, en caso de no contar con prueba documental del negocio jurídico, la demanda de restitución de inmueble arrendado se acompañe de una prueba testimonial siquiera sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción que en principio no ha sido controvertido, pero que ofrece certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia (supra 8). En el presente caso, aunque de las declaraciones extraprocesales puede inferirse una fecha de entrada en vigencia del contrato de arrendamiento y el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones (1 de enero de 1996), no obra prueba alguna que permita dilucidar que ese convenio inicialmente celebrado con la sociedad se encuentre vigente en la actualidad. Obsérvese que hay un período extenso, desde el 1 de enero de 1996 hasta marzo de 2018, mes en que fue presentada la demanda de restitución, es decir, de más de veinte años, en que el señor José Edilberto Rodríguez no ha pagado canon de arrendamiento alguno. En ese orden, no se encuentran argumentos que generen un convencimiento acerca de la existencia del negocio jurídico.

11.5. Como lo indicó la Sala Novena de Revisión en la sentencia T-118 de 2012, es un indicio en contra de la certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento (en esa ocasión habían transcurrido seis años). La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.

11.6. Es cierto que el juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado que se fundamenta en la falta de pago de la renta, hasta tanto este no demuestre estar a paz y salvo con los cánones que se afirman adeudados, siempre que obren pruebas que le permitan tener certeza acerca de la existencia del contrato. Con todo, en el presente caso, el material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por la demandante, genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre los demandantes y el demandado. Esta valoración corresponde realizarla al juzgador después de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan los medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.

11.7. Estos asuntos no deberían ser objeto de debate mediante una acción de tutela pues el proceso de restitución de inmueble arrendado tiene los mecanismos procesales adecuados y oportunos para permitirle al demandado, en la fase inicial, controvertir fundadamente la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de la pretensión. Una oposición en tal sentido, impide que se hagan exigibles las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

11.8. Entonces, la negación de la existencia del contrato de arrendamiento por parte del demandado en el proceso civil, apoyada con las pruebas documentales anexas al recurso de reposición presentado en contra del auto admisorio de la demanda, a lo que se suman los medios de convicción que fueron aportados por los demandantes, debieron motivar al juez de conocimiento para oír a José Edilberto Rodríguez en la fase inicial del proceso de restitución, y permitirle controvertir el supuesto fáctico que justifica la reclamación procesal. Contrario a ello, lo requirió en forma reiterativa, en los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, para que acreditara el pago de los cánones que se afirman adeudados, so pena de no ser oído en el juicio.

11.9. Cabe precisar que el hecho de que el juez le permita al demandado ejercer su derecho de defensa en la fase preliminar del proceso de restitución, le aporta en el esclarecimiento de los hechos controvertidos y en la formación del convencimiento que requiere para decidir de fondo el conflicto jurídico que le fue sometido. En esa tarea, puede encontrar probada la existencia del contrato de arrendamiento y, en coherencia con ello, hará la condena respectiva para que el arrendatario pague lo que debe. Es decir, permitir que José Edilberto Rodríguez se defienda desde el inicio del trámite procesal no implica que sea eximido del pago de los cánones, pues tal obligación será objeto de prueba en el transcurso del proceso de restitución de tenencia. Impedir que el accionante intervenga en el juicio y presente medios de convicción para controvertir los supuestos de hecho de la pretensión desconoce sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia. Lo anterior cobra mayor importancia si se tiene en cuenta que, de acuerdo con el numeral 9 del Código General del Proceso, cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

11.10. La Sala concluye que el Juez Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá incurrió en un defecto fáctico, toda vez que tomó la decisión de no oír al señor José Edilberto Rodríguez a pesar de que presentó elementos de prueba que, sumados a los aportados por la parte demandante, generan una seria duda acerca de la existencia del contrato de arrendamiento.

11.11. Ahora bien, el defecto fáctico en que incurrió la autoridad judicial se manifestó en dos dimensiones (supra 6.2.). Por una parte, en el ámbito positivo comoquiera que la decisión de no escuchar al demandado estuvo apoyada en pruebas que no permitían determinar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento, elemento necesario para fundamentar la demanda de restitución de inmueble arrendado. Esta circunstancia impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a sus decisiones. Por otra parte, en su dimensión negativa, puesto que el juzgador no valoró en su integridad el material probatorio aportado con el recurso de reposición presentado en contra del auto admisorio de la demanda y el solicitado tener como prueba, y que fuera allegado por los demandantes. Si se observa, el único argumento que da el juzgador en el auto del 20 de septiembre de 2019, para no reponer el auto del 3 de abril de 2019, es que la parte demandante cumplió con la carga probatoria que le asistía, pues obran dos actas de declaración extraproceso ante el Notario Veintitrés de Bogotá, en las que los señores Balbino Rodríguez Medina y Carlina Rodríguez Medina, manifestaron bajo la gravedad de juramento que José Edilberto Rodríguez tomó el apartamento en arrendamiento desde el 5 de septiembre de 1987, con un canon de $40.000 mensuales, que dejó de pagar desde enero de 1996. No llamó la atención del juez el tiempo transcurrido entre el incumplimiento de la obligación de pagar la renta por parte del demandado y la presentación de la demanda, lo que claramente desconoce las reglas de la sana crítica.

11.12. Entonces, la decisión del juez estuvo apoyada en pruebas que no permitían demostrar con certeza la existencia del contrato de arrendamiento, circunstancia que impide la aplicación de la consecuencia legal que sirvió de fundamento a sus providencias. Se insiste en que la base de la demanda de restitución de inmueble arrendado cuando se apoya en la falta de pago de la renta, es que se encuentre demostrada la existencia del negocio jurídico, ya que ello hace parte del supuesto de hecho que regula el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso.

11.13. El juzgador accionado también incurrió en un defecto sustantivo, porque la decisión de no oír al demandado se fundamentó en una norma cuya aplicación no resulta adecuada a la situación fáctica objeto de estudio, en tanto que el contenido del numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso no encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del juicio, pues hay serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez con José Edilberto Rodríguez. De nuevo, se reitera que las cargas probatorias contenidas en la disposición descrita no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado en que se alega la falta de pago de la renta, cuando se presenta incertidumbre sobre la existencia del negocio jurídico.

11.14. Adicionalmente, el juez incurrió en una violación directa de la Constitución al desconocer su contenido, en la medida en que en las decisiones adoptadas aplicó el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso al margen de la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

No es posible aplicar mecánicamente la carga procesal prevista en la disposición descrita, comoquiera que ello vulnera los derechos fundamentales al debido proceso (art. 29 C.P.), que además prevé la garantía de la defensa y la contradicción, y al acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.).

11.15. Finalmente, se encuentra probado el desconocimiento del precedente constitucional que ha sido reiterado por este tribunal en las sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015, entre otras anteriores, en la medida en que han sostenido la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

11.16. Como resultado de las consideraciones precedentes, la Sala revocará las sentencias proferidas por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, el 14 de noviembre de 2019, y por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá, el 10 de octubre de 2019, que negaron el amparo de los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia del señor José Edilberto Rodríguez.

En su lugar, concederá la protección de los derechos fundamentales invocados. En ese orden, dejará sin efecto todo lo actuado, a partir del auto del 3 de abril de 2019 que decidió no escuchar al accionante dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez en su contra.

Por lo tanto, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá deberá oír al señor José Edilberto y garantizarle, en los términos de esta providencia, sus derechos fundamentales, valorando todos los elementos de convicción obrantes en el expediente.

12. Síntesis de la decisión

La Sala decide sobre la revisión de los fallos adoptados por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá y la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, al resolver la solicitud de tutela presentada por José Edilberto Rodríguez Rodríguez en contra del Juzgado Treinta y Siete Civil

Municipal de Bogotá por la violación de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia.

La solicitud de tutela fue motivada por la expedición de los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez en su contra. En dichas providencias fue requerido para acreditar el pago de los cánones que se afirmaron adeudados, pese a que presentó elementos de convicción que, sumados a los aportados por la parte demandante, permitían generar una duda razonable sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

La Sala de Revisión reitera que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

La Sala precisa que aunque la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso-, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP.

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional concluye que, en el presente caso, los jueces de tutela:

> *(i) No reconocieron la existencia de un defecto fáctico en la decisión adoptada por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá al tomar la decisión de no oír al señor José Edilberto Rodríguez a pesar de los elementos de prueba que reposaban en el expediente.*
>
> *(ii) No advirtieron la existencia de un defecto sustantivo en las decisiones del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, en la medida en que el Juzgado Treinta y Siete referido se apoyó en una norma cuya aplicación no resulta adecuada a la situación fáctica objeto de estudio. El numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso no tiene conexión material suficiente con los presupuestos fácticos del juicio al existir elementos de convicción*

que producen dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez con José Edilberto Rodríguez.

(iii) Tampoco reconocieron la existencia de una violación directa de la Constitución por desconocimiento del precedente constitucional que ha sido reiterado por este tribunal en las sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015, entre otras anteriores, al desatender la regla jurisprudencial vigente para este tipo de casos y que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE:

***PRIMERO. REVOCAR** las sentencias proferidas el 14 de noviembre de 2019 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, y el 10 de octubre de 2019 por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá, que negaron el amparo de los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia del señor José Edilberto Rodríguez Rodríguez. En su lugar, **CONCEDER** la protección de los derechos invocados.*

***SEGUNDO. DEJAR SIN EFECTO** todo lo actuado, a partir del auto del 3 de abril de 2019 que decidió no escuchar a José Edilberto Rodríguez Rodríguez dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra por Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez. Por lo tanto, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá deberá oír al señor José Edilberto y garantizarle, en los términos de esta providencia, sus derechos fundamentales.*

***TERCERO. DEVOLVER** el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía radicado 110014003037-2018-00442-00 al Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá.*

CUARTO. LÍBRESE *por Secretaría General la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.*

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Magistrado

GLORIA STELLA ORTÍZ DELGADO

También es procedente se me conceda este recurso, ´por cuanto lo que estoy cuestionando en la legalidad del contrato de arrie4ndo, c como lo ha dicho la Corte en reiteradas jurisprudencias.

Del señor Juez, atentamente,

HENRY SANTAMARIA MARTINEZ

C.C.8.738.853
Agosto 3 de 2022