

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Magistrada Ponente: Claudia María Arcila Ríos

Pereira, dos (2) de abril de dos mil catorce (2014)

Acta No. 125 de 2 de abril de 2014

Expediente No. 66170-31-03-001-2014-00016-01

Procede la Sala a decidir la impugnación que interpuso Luis Albeiro Cardona Ocampo frente a la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas¹, el 17 de febrero último, en la acción de tutela que instauró Guillermo Ramírez Ramírez, representante legal de la sociedad Mallas Caldas Ltda., contra el Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas, a la que fue vinculado el recurrente.

A N T E C E D E N T E S

1) Relata el peticionario los hechos que admiten el siguiente resumen:

.- La sociedad Mallas Caldas Ltda. y el señor Luis Albeiro Cardona Ocampo celebraron contrato verbal de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en la carrera 16 No. 80-08 del municipio de Dosquebradas, con vigencia indefinida y por un canon de \$550.000 mensuales, respecto del cual no se pactaron incrementos ni pago alguno por servicios públicos.

-. El arrendador ha promovido dos demandas con el fin de obtener la restitución del bien. La primera, en junio de 2009, tramitada por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Dosquebradas el cual despachó de forma desfavorable sus súplicas y lo condenó en costas. La segunda, el 16 de abril de 2012, con fundamento en el no pago de los incrementos al canon de arrendamiento, hecho falso, ya que no se pactaron reajustes de ningún tipo; empero “el Juzgado no se preocupó por indagar en aras de establecer la verdad real” puesto que entre una y otra demanda existen contradicciones en relación con el monto de la renta, la vigencia del contrato y el nombre de los arrendatarios. Estas irregularidades se pusieron de presente en la respectiva contestación, mas el despacho no las tuvo

¹ La acción fue remitida inicialmente a esta Sala que auto de 27 de enero pasado se declaró incompetente y ordenó la remisión al Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas.

en cuenta, pues declaró no válida su contestación y en consecuencia ordenó la restitución del bien, en total desconocimiento del derecho de defensa y del debido proceso dado que aceptó "como válidos los argumentos [del arrendador] sin fundamento y sin prueba que lo justificase, pues si mentía respecto del canon, era lógico aceptar que jamás se pactaron incrementos del canon y suma alguna por servicios públicos". Adicionalmente el demandante no expresó en sus demandas que el bien había sido entregado a los arrendatarios de forma parcial, que usurpó la mitad del inmueble y suspendió la energía, lo cual fue denunciado ante la Inspección de Policía.

2) Solicitó se revoque la sentencia del Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas y en subsidio, se le ordene fallar con análisis de las inconsistencias planteadas y valore como prueba el proceso tramitado ante el Juzgado Tercero Civil Municipal del mismo lugar.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante proveído de 4 de febrero del año en curso se admitió la solicitud, se dispuso la práctica de inspección judicial al proceso de restitución de inmueble en el que encuentra el actor lesionados sus derechos y se ordenaron las notificaciones de rigor.

Luis Albeiro Cardona Ocampo, por medio de apoderado judicial, manifestó, en relación con los hechos, que en el contrato de arrendamiento se pactó el aumento del IPC anual y la vigencia del convenio que era del 1 de febrero de 2008 al 1 de febrero de 2009; el fallo del Juzgado Tercero Civil Municipal de Dosquebradas no desestimó la restitución del inmueble, sino que fue inhibitorio al no haberse planteado en debida forma las pretensiones de la demanda; si bien es cierto Mallas Caldas contestó la demanda, no lo hizo de manera correcta puesto que no consignó a órdenes del despacho el canon que adeudaba, razón por la cual de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no fue escuchado y es falso que haya ocupado el bien arrendado.

Se opuso a las pretensiones porque el asunto se tramitó en debida forma sin que se advierta vulneración al debido proceso ya que para interponer la demanda se preconstituyó prueba sumaria del contrato de arrendamiento; se identificó plenamente el bien; se invocaron causales para declarar la terminación del contrato y la restitución del inmueble, entre aquellas, la mora en el pago del canon; se practicaron las pruebas solicitadas; se llevó a efecto la inspección judicial del inmueble ordenada de manera oficiosa y se aceptó el desistimiento de la prueba trasladada; además, a la parte demandada se le respetó su derecho a interponer recursos.

El juzgado accionado guardó silencio.

El 17 de febrero de este año se dictó sentencia. En ella se concedió la tutela reclamada y para proteger los derechos a un debido proceso y de defensa, se dejó sin efecto la sentencia proferida por el juzgado accionado, en el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Luis Alberto Cardona Ocampo contra la Sociedad Mallas Caldas Ltda. y se ordenó rehacer la actuación a partir de la contestación de la demanda.

Para decidir así, consideró el juzgado que en este caso se reúnen los requisitos de subsidiaridad e inmediatez que caracterizan la tutela, porque la sentencia en la que encuentra el actor vulnerados sus derechos se produjo en un proceso de única instancia y dentro de un plazo razonable.

Luego adujo que el parágrafo 2° numeral 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil determina que si la causal alegada es la falta de pago, el demandado no será oído si no consigna a favor del despacho los cánones adeudados o adjunta los recibos de pago correspondientes y explicó que en este caso la pretensión principal se dirigió a obtener la existencia del contrato de arrendamiento y su terminación con fundamento en la circunstancia de requerir el arrendador el local para destinarlo a empresa distinta a la que desarrolla el arrendatario; en forma subsidiaria se solicitó la terminación del contrato por mora en el pago “de los conceptos allí enumerados”, pero como el demandante desistió de las peticiones relacionadas con el pago de los cánones que se generaran hasta cuando se proferiera la sentencia, de la mensualidad de marzo de 2012, los servicios públicos y del incremento conforme al IPC de los años 2009, 2010 y 2011, la sociedad demandada consignó lo que por ley le correspondía, sin que estuviera obligada a hacerlo respecto de los últimos valores referidos; en estricto sentido solo debía consignar los cánones de arrendamiento adeudados entre marzo y junio de 2012, por el valor pactado inicialmente, “tal como fue realizado por ésta, lo cual imponía al juzgador dar vía libre a la contestación de la demanda” y al obrar como lo hizo, lesionó los derechos al debido proceso y de defensa de la sociedad demandada y su actuar se constituye en defecto fáctico.

El vinculado Luis Albeiro Cardona Ocampo impugnó la sentencia. En extenso escrito, después de resumir lo acaecido en el proceso de restitución, explicó que aunque desistió de algunas de las pretensiones de la demanda, no lo hizo respecto de aquellas relacionadas con la mora en el pago en el canon de arrendamiento del mes de marzo de 2012, de los servicios públicos y del aumento de la renta durante los años 2009 y 2012, de acuerdo con el IPC. Es decir, no es cierto que haya desistido de la solicitud de restitución por mora y por ende, no se violaron al demandante los derechos que erróneamente le fueron protegidos.

Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso y solicitó se revocara la sentencia de primera instancia.

CONSIDERACIONES

El objeto de la acción de tutela es el amparo inmediato de los derechos constitucionales fundamentales, concedida a todos los ciudadanos por el artículo 86 de la Constitución Política, cuando quiera que tales derechos sean amenazados o vulnerados por cualquier autoridad pública y aun por los particulares en los casos que reglamenta el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991.

La Corte Constitucional en sentencia C-543 de 1992 declaró inconstitucional el artículo 40 del Decreto 2591 de 1991 que autorizaba la tutela contra providencias judiciales. A pesar de ello, en su jurisprudencia ha expresado que el amparo resulta procedente cuando se incurra en una vía de hecho, criterio que decantó durante un largo período. Posteriormente, en sentencia C-590 de 2005 sistematizó y unificó los requisitos de procedencia y los de procedibilidad contra decisiones judiciales.

Como requisitos de procedibilidad citó en esa providencia los siguientes: a) defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello; b) defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido; c) defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión; d) defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión; e) error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales; f) decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional; g) desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance y h) violación directa de la Constitución.

La procedencia de la tutela frente a decisiones judiciales, en razón al principio de la autonomía judicial, está pues supeditada a la configuración de alguna de las circunstancias mencionadas. Solo en

eventos de esa naturaleza puede el juez constitucional modificar una decisión judicial con el fin de garantizar el respeto a los derechos fundamentales.

Pretende la sociedad demandante se amparen sus derechos al debido proceso y de defensa, lesionados con la actuación desplegada por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas, en el proceso sobre restitución de bien inmueble arrendado que en su contra promovió el señor Luis Albeiro Cardona Ocampo y que terminó con sentencia que le resultó adversa, porque no fue escuchada a pesar de que sus alegaciones apuntaban a tachar de falsas las afirmaciones de la demanda relacionadas con las características del contrato de arrendamiento.

Dice el párrafo 2° numeral 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil: *“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.”*

En sentencia C-070 de 1993, la Corte Constitucional se pronunció sobre la constitucionalidad de esa norma y expresó:

“Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: Permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados...”

Sin embargo, la misma Corporación, por vía de tutela, ha enseñado que cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, ya sea porque éstas han sido alegadas razonablemente por

las partes o porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado la prueba del pago de los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados para poder ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado. Así por ejemplo ha expresado:

"(...) los numerales 2° y 3° del parágrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil comportan una importante limitación de los derechos de defensa y contradicción de los arrendatarios demandados, que solamente es aceptable cuando no existen dudas serias sobre la situación descrita por el arrendador en la demanda. Por eso, se ha definido que el juez debe analizar las características de cada caso para determinar si no existen razones de peso que ameritarían la inaplicación de las normas en estas circunstancias específicas y excepcionales. Así, se ha establecido que las aludidas normas no pueden ser aplicadas de manera irreflexiva por el juez y que la carga procesal que ellas imponen a los arrendatarios demandados debe ser interpretada de manera restrictiva para no generar cargas excesivas sobre el demandado, todo de acuerdo con las circunstancias específicas del caso que se juzga."²

También ha dicho la misma Corporación:

"En concreto, la Corte señaló que cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado."³

² Sentencia T-150 de 2007, Magistrado Ponente: Manuel José Cepeda Espinosa.

³ Sentencia T-601 de 2006, Magistrado Ponente: Rodrigo Escobar Gil. En esta providencia se hace referencia a la sentencia T- 162 de 2005, en la que se expresó: "En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.

Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del supuesto fáctico de aplicación de la misma."

Las pruebas incorporadas al proceso y la inspección judicial practicada en primera sede, demuestran los siguientes hechos:

a.- El señor Luis Albeiro Cardona Ocampo presentó demanda contra la sociedad Mallas Caldas Ltda. En el respectivo escrito acumuló varias pretensiones. De manera principal solicitó: a) se declare la existencia del contrato de arrendamiento que celebraron, el primero como arrendador y la segunda como arrendataria, respecto de un local comercial ubicado en la carrera 16 No. 80-08 del barrio La Romelia del municipio de Dosquebradas; b) se declare su terminación con fundamento en la causal contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio, pues con seis meses de anticipación a la fecha de expiración del contrato avisó a la sociedad demandada que requería el inmueble para destinarlo a establecimiento de comercio diferente al que funciona en la actualidad; c) se ordene a la demandada la restitución del bien dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; d) se disponga la diligencia de entrega y se comisione a funcionario competente para ello y e) se condene a la parte demandada a pagar las costas del proceso.

Las pretensiones subsidiarias son prácticamente las mismas, pero se invocó como causal de terminación del contrato la mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de marzo por valor de \$673.746; los servicios de agua, alcantarillado y servicio de alarma por \$961.500 y los aumentos del IPC de los años 2009 a 2011 y proporcional de 2012 por valor de \$1.148.426. Además, solicitó se ordenara a la demandada pagar esos valores y los cánones que se causaran hasta la fecha de la ejecutoria de la sentencia o hasta la entrega del inmueble⁴.

b.- Como prueba del contrato se arrió declaración rendida de manera extraprocesal por las señoras Estefany Julieth Vélez Jaramillo y Marlen Sánchez Vélez, ante el Notario de Santa Rosa de Cabal⁵.

c.- El 11 de abril de 2012 el Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas inadmitió la demanda, entre otros motivos, por contener una indebida acumulación de pretensiones, habida cuenta de que el demandante además de pedir la declaración de existencia y terminación del contrato y la restitución del bien, solicitó la condena del pago de cánones de arrendamiento, lo cual corresponde dilucidar en proceso ejecutivo⁶.

d.- Oportunamente la demanda fue corregida y en relación con el vicio indicado en el literal anterior, desistió la parte actora de las

⁴ Folios 2 a 11 cuaderno 3.

⁵ Folios 2 a 4 cuaderno 3.

⁶ Folio 12 cuaderno 3.

pretensiones tendientes a obtener el pago de las sumas de dinero que adujo adeudaba la sociedad demandada⁷.

e.- El 23 de abril de 2012 se admitió la demanda y de la misma se ordenó correr traslado a la sociedad demandada⁸.

f.- Esta última, por medio de apoderado judicial, formuló la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales e indebida acumulación de pretensiones⁹.

En escrito separado dio respuesta al libelo. Negó casi todos los hechos de la demanda y al responderlos adujo, en breve síntesis, que está en ejecución el contrato de arrendamiento a que ellos se refieren, el que no corresponde a las características que señaló el arrendador; éste ha interferido en el goce efectivo del bien porque ha ocupado parte del mismo y ha suspendido el servicio de energía; si bien la tenencia del inmueble ha sido prorrogada, no fue la última el 1 de febrero de 2012; tampoco se pactaron incrementos, ni pagos extras; no recibió el desahucio y los testigos oídos para probar el contrato, faltan a la verdad. Se opuso a las pretensiones y como excepciones de fondo formuló las que denominó "NO EXISTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL CON LAS CARACTERISTICAS (sic) Y EN LA FORMA COMO LO DESCRIBE A SU MANERA EL ACTOR, CON ELEMENTOS INVENTADOS POR EL ACTOR Y JAMAS (sic) PRODUCTO DEL CONVENIO ENTRE LAS PARTES, HA DEJADO AL ARRENDATARIO GOZAR DEBIDAMENTE DE SU TENENCIA, PORQUE INCLUSIVE HA INVADIDO EL ESPACIO QUE OCUPA MALLAS CALDAS LTDA.", "PAGO" y "VIOLACION (sic) DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR"¹⁰.

g.- Por auto de 4 de septiembre de 2012 se tuvo por no contestada la demanda habida cuenta de que la accionada no demostró el pago del incremento del IPC "de los cánones de arrendamiento que en el libelo se aduce deber, o en su defecto aportando las consignaciones efectuadas de acuerdo a (sic) la ley". En esa providencia adujo el juzgado accionado que se consignó el canon de arrendamiento de los meses de marzo a junio, por valor de \$550.000 cada uno, "pero no por el valor de \$673.746, que es el que es el que se indica en el libelo que es el valor del canon"¹¹.

h.- Contra esa determinación, la sociedad demandada interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación¹².

⁷ Folios 13 y 14 cuaderno 3.

⁸ Folio 15 cuaderno 3.

⁹ Folios 16 y 17 cuaderno 3.

¹⁰ Folios 18 a 21 cuaderno 3.

¹¹ Folio 22 cuaderno 3.

¹² Folios 23 y 24 cuaderno 3.

i.- Mediante providencia de 19 de diciembre de 2012 se decidió no reponer el auto recurrido porque la demandada no ha cumplido la totalidad de obligaciones que le impone la ley para ser oída ya que no consignó el valor de los incrementos relacionados en la demanda y no se concedió la alzada por tratarse de un proceso de mínima cuantía¹³.

j.- Se agotó el trámite del recurso de queja el cual culminó con decisión del Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas en la cual, con el mismo argumento planteado por el a-quo, declaró bien denegada la alzada¹⁴.

k.-El 19 de diciembre de 2013 se dictó sentencia en la que se decidió dar por terminado el contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble ya mencionado; se ordenó su entrega y se condenó en costas a la parte demandada¹⁵.

En las consideraciones de esa sentencia plasmó el juzgado que la causal alegada para la restitución es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo de 2012, a razón de \$673.746 mensuales, afirmación que obligaba a la parte demandada a demostrar lo contrario. Luego se refirió a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, a las obligaciones que surgen para quienes lo celebran y a los motivos para pedir su cumplimiento o la resolución y transcribió el artículo 1602 del Código Civil. Concluyó que el incumplimiento por parte de la demandada en el pago de la renta dentro del plazo legal “y los meses del transcurso del proceso”, constituye violación clara al contrato, permite al demandante acudir al amparo judicial para que se dé por terminado y se ordene la restitución del establecimiento comercial. Seguidamente dijo que el contrato de arrendamiento se encuentra demostrado con las declaraciones extraprocesales ratificadas en el curso del proceso y que el demandado no demostró el pago.

Surge de esas pruebas que el juzgado accionado resolvió no oír a la parte demandada porque no acreditó el pago del incremento de la renta de acuerdo con el IPC y que alegó el demandante adeudaba desde el año 2009, aunque demostró el pago del arrendamiento de los meses comprendidos entre marzo a junio, cada uno por valor de \$550.000, y dictó sentencia en su contra con fundamento en el hecho de no haber acreditado el pago de la renta desde el mes de marzo de 2012 por valor de \$673.746.

La circunstancia de no haber escuchado a la sociedad demandada, en este caso concreto, desconoce los precedentes de la Corte

¹³ Folios 25 a 28, cuaderno 3.

¹⁴ Folios 30 a 33, cuaderno 1.

¹⁵ Folio 32 cuaderno 3.

Constitucional, que atrás se transcribieron, por las siguientes razones:

Se trataba de un proceso sobre restitución de local comercial arrendado, al que se arrimó como prueba sumaria para acreditar la existencia del respectivo contrato, la declaración que ante notario rindieron las señoras Estefany Julieth Vélez Jaramillo y Marlen Sánchez Vélez, quienes no rindieron testimonio separado y que en esas condiciones tampoco se ofrecía espontáneo; el acta que contiene una sola declaración, firmada por ambas, más bien parece un formato previamente elaborado para que ellas lo suscribieran, sin que alguna hubiese dado la razón de la ciencia de su dicho y en esas condiciones su valoración, como requisito para admitir la demanda, debió ser más minuciosa con el fin de establecer si efectivamente acreditaba con absoluta certeza celebración del acuerdo y las condiciones en que fue pactado¹⁶.

Pero si el juzgado consideró que tal prueba demostraba sumariamente la existencia del contrato, ha debido también apreciar los argumentos de la sociedad demandada al dar respuesta al libelo, en cuanto alegó que no se había pactado incremento alguno; tener en cuenta que probó el pago de los cánones de arrendamiento, por \$550.000 cada uno, sin tal aumento y que según el arrendador, tales incrementos no se cancelaron durante más de tres años, a pesar de lo cual no ejerció acción alguna contra el arrendatario para solicitar la restitución del inmueble.

Esas razones hacen patente lo desproporcionado de la decisión adoptada por el juzgado accionado en el sentido de no escuchar a la parte demandada, pues se reitera, las declaraciones arrimadas por el actor como prueba sumaria del contrato no parecen espontáneas ni dan la razón de la ciencia de su dicho; se advirtió al juzgado que no se habían pactado incrementos al canon de arrendamiento y se aportaron los que corresponden a los meses de marzo a junio de 2012, cada uno por valor de \$550.000, respecto del cual están de acuerdo las partes, fue el inicialmente pactado y de esa manera las cosas, lo procedente, a la luz de la jurisprudencia constitucional que se ha traído a esta providencia, era escuchar al demandado para garantizarle su derecho a un debido proceso.

Pero es que además las pretensiones principales de la demanda, como ya se expresó, iban dirigidas a obtener se diera por terminado el contrato de arrendamiento y se ordenara la restitución

¹⁶ "Si bien la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento no requiere que éste conste por escrito y la norma procesal exige tan solo una prueba sumaria para demostrar su existencia, la prueba allegada para tal fin por el demandante debe demostrar plenamente ese hecho, es decir, es necesario que ésta brinde absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia." Sentencia T-808 de 2009.

del inmueble arrendado, por requerirlo el demandante para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario. En ese evento, ni siquiera exige el legislador acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, de acuerdo con el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil atrás transcrito, que tiene aplicación cuando la causal alegada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

De otro lado, el juzgado dejó de pronunciarse sobre esas pretensiones principales y sin fundamento alguno resolvió solo aquellas que se le propusieron como subsidiarias.

En conclusión, la decisión de no oír en juicio a la sociedad aquí demandante, en el proceso tantas veces referido, vulneró sus derechos fundamentales al debido proceso, específicamente de las garantías de defensa y de acceso a la administración de justicia y desconoce jurisprudencia de la Corte Constitucional como la que aquí se ha citado.

En consecuencia, la tutela estaba llamada prosperar, dado que además se cumplen los presupuestos generales de procedencia de la tutela contra decisiones judiciales, porque el asunto tiene relevancia constitucional, al considerar el actor afectados sus derechos de defensa y al debido proceso; no se dispone de otro mecanismo de defensa judicial porque la decisión en la que encuentra lesionados sus derechos se produjo en un proceso de única instancia, en el que de manera oportuna agotó aquellos que se encontraban a su alcance y se formuló dentro de un término razonable.

Por lo tanto, se confirmará la sentencia de primera instancia pero por las razones aducidas en esta providencia, porque como lo explicó el impugnante, solo desistió de las pretensiones encaminadas a obtener el pago de unas sumas de dinero, pero no de las demás y en consecuencia, al menos las subsidiarias hacían relación al no pago de la renta como causal para solicitar la restitución, evento en el cual, debe acreditarse su pago para ser oído, siguiendo de todos modos lo que al respecto ha enseñado la jurisprudencia constitucional que esta Sala aplicó en este caso concreto.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito, el 17 de febrero de 2014, en la acción de tutela

propuesta por Guillermo Ramírez Ramírez, como representante de la sociedad Mallas Caldas Ltda. contra el Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas, a la que fue vinculada el señor Luis Albeiro Cardona Ocampo.

SEGUNDO.- Notifíquese esta decisión a las partes conforme lo previene el artículo 30 del decreto 2591 de 1991.

TERCERO.- Remítase el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Los Magistrados,

CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO