



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
Sala de Decisión Civil Familia

Magistrado Ponente:
EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

Pereira, Risaralda, veintiséis (26) de mayo de dos mil catorce (2014)

Acta No. 223

Referencia: Expediente 66001-31-03-005-2014-00078-01

I. Asunto

Se decide la impugnación formulada por el apoderado judicial del accionante, contra el fallo proferido el 9 de abril de 2013 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira, dentro del trámite de la acción de tutela promovida contra el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA, a la que fue vinculada la señora MARÍA ELENA SIERRA PALENCIA.

II. Antecedentes

1. Rodrigo Arango Guarín promovió acción de tutela, por considerar que el Juzgado accionado vulnera sus derechos fundamentales al debido proceso, la igualdad y el acceso a la administración de justicia, dentro del juicio abreviado de restitución de inmueble arrendado, adelantado en su contra por la señora María Elena Sierra Palencia. Pide en consecuencia, se ordene dejar sin efectos lo actuado dentro de dicho trámite, permitiendo su defensa sin ningún condicionamiento “*corriendo*



traslado a la demandante de las excepciones previas propuestas y de la contestación de la demanda". Subsidiariamente solicita ordenar a la entidad judicial accionada tener en cuenta el valor de \$3.125.000.00, presuntamente debido por concepto de cánones de arrendamiento, expuesto por la demandante (sic) antes de interponer la demanda de restitución, más los que se hayan causado y se causen, para que ellos sean consignados y poder ser escuchado en el proceso; lo anterior con observancia de los incrementos dispuestos por la ley, no los indicados por la demandante.

2. Para dar soporte a la demanda constitucional, se relatan los hechos que admiten el siguiente resumen:

a. En el año 2001 la señora María Elena Sierra Palencia dio en arrendamiento un inmueble al señor Rodrigo Arango Guarín, pero desde el mes de agosto del mismo año, la señora Sierra Palencia no cobra los cánones de arrendamiento, ni hizo presencia para cumplir con sus obligaciones de arrendadora, por las falencias que presentaba el inmueble, por lo que el actor desde entonces ha ejercido sobre el bien de manera ininterrumpida una posesión pacífica, como lo demostró en la contestación de la demanda y que debe ser objeto de estudio en trámite ordinario.

b. Se dice que para el 31 de mayo de 2013 se requirió al accionante para que entregara el bien, so pena de ser embargado y lanzado, porque ya había una fecha para tal efecto, pero para esa no existía demanda de restitución en su contra. En este requerimiento se le dice que se harán efectivas las letras de cambio que firmó a favor de la arrendadora por un valor de \$3.125.000,00.

c. Para el mes de septiembre del año anterior, se le notifica al actor sobre la existencia del proceso de restitución, iniciado en el



Juzgado 7° Civil Municipal de la ciudad; demanda presentada el 18 de junio de 2013, alegando que se deben cerca de 19 millones de pesos, es decir, solo 18 días después del requerimiento en el que se aportó la letra de cambio por \$3.125.000.00.

d. Que, por intermedio de su abogado, de manera preliminar y ante los ilícitos requerimientos enviados antes de interponerse la demanda, solicitó se le exonerara de consignar lo alegado en la demanda, puesto que con la prueba proveniente de la misma arrendadora demandante, la vigencia del contrato se encontraba en duda. Subsidiariamente solicitó se estimara con base en las pruebas un valor razonable, toda vez que no existía correspondencia entre el valor inmerso en la letra de cambio enviada el 31 de mayo de 2013 frente al alegado en la demanda el 18 de junio del mismo año, cerca de 19 millones de pesos.

e. En su parecer, el juzgado sin hacer un análisis, ni mención a las pruebas presentadas, despachó el pedimento haciendo la transcripción literal del numeral 2 del párrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, según el cual, el demandado no será oído hasta tanto no demuestre que pagó los arrendamientos o que haya consignado la suma aproximada de 19 millones de pesos. Ante ello y pudiendo el demandado consignar la suma de \$3.125.000,00 no lo hizo por temor a perder ese dinero, pues las decisiones del Juzgado siempre estuvieron enfocadas a no oír al demandado hasta tanto no consignara la suma exigida.

f. Se duele de que, *“Ninguna fibra jurídica sacudieron en el juzgado, ni en las decisiones principales, ni al desatar los recursos”*, sin atender los ilegítimos memoriales enviados por parte de la actora, amenazando como si ya existiera sentencia, tampoco lo movió la curiosidad de que se exigiera la suma de 19 millones solo 18 días después



de haberse remitido al deudor una letra por \$3.125.000,00 que correspondía supuestamente al valor de lo adeudado.

g. Refuta con vehemencia que la juez aplicó la ley dando prevalencia al derecho procedimental sobre el sustancial. No efectuó una valoración probatoria conforme ha sido contemplado por la Corte Constitucional en diferentes ocasiones y en asuntos similares, incurriendo en un defecto fáctico, puesto que aportó al proceso de manera preliminar los documentos que recibió por parte de la demandante antes de radicar la sentencia, amenazantes con diligencias de secuestro y lanzamiento, como si ya existiera sentencia, cuando ni siquiera había interpuesto la demanda. Y tampoco mereció atención del despacho la petición subsidiaria de considerar una suma razonable para ser consignadas y lograr así ser oído en el proceso.

3. Notificada la autoridad judicial accionada y la persona vinculada, guardaron silencio.

III. La sentencia impugnada

1. El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira resolvió no tutelar el derecho fundamental invocado. Sostuvo que no existió el defecto fáctico alegado por el tutelante en la decisión de fondo adoptada por la Jueza Séptima Civil Municipal de la ciudad. A su juicio y previa revisión del expediente de restitución, dijo, no surge la aplicación de alguna de las subreglas establecidas por la justicia constitucional, que pueden tenerse en cuenta para efectos de no permitir la lesión a los derechos fundamentales de los arrendatarios que de alguna manera acrediten el cumplimiento de sus obligaciones como tales o que al ser demandados, puedan alegar que no tiene la condición de deudores, porque no existe



vínculo con el demandante y por ende el contrato de arrendamiento alegado se encuentra en entredicho.

En ese orden de ideas señaló que la existencia del contrato de arrendamiento ha sido un hecho no controvertido por el accionante, y ante tal evento no puede aplicarse la subregla constitucional para que el demandado sea exonerado de la carga probatoria de pago que le corresponde, toda vez que no hay duda del pacto de tal naturaleza celebrado entre las partes.

2. La decisión fue impugnada por el accionante. Indicó varios motivos de inconformidad: i) En el fallo se hace una manifestación que el actor no hizo, en cuanto a la aceptación de que hace muchos años no paga el arriendo, por el contrario lo que explicó fue que la señora Sierra Palencia no cobra los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto 2001. ii) Se dejó de lado la existencia de memoriales ilícitos enviados por la arrendadora. El Juzgado 7° Civil Municipal de Pereira ignoró que se aportó una letra de cambio por valor de \$3.125.000,00 y exigió el cumplimiento de la norma, como también lo hace en la acción de amparo y no comprende cómo ahora se puede anotar que de haberse consignado dicho valor, *“a lo mejor”* el proceso tendría otra suerte, si la evidencia muestra todo lo contrario. iii) Olvidó la primera instancia que la Corte Constitucional también menciona la existencia del contrato, que es lo que se reclama en este asunto, puesto que pese a existir un documento por medio del cual se pactó un negocio jurídico, hoy se niega su vigencia, pues lo que ahora se alega es la posesión y conforme a lo expuesto por la Corte Constitucional, es la contestación de la demanda el momento procesal oportuno para evaluar las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio, siendo este último aspecto lo que se encuentra en duda. iv) De aceptar el fallo, expresa, se le estaría restando importancia a la jurisprudencia constitucional, casi que



revocándola, pues en diferentes ocasiones la Corte Constitucional ha analizado casos similares en cuanto a la vigencia del contrato sin que el demandando tuviera que hacer consignación alguna. v) Recalca que no ha aceptado el vínculo contractual puesto que aquel perdió su vigencia y que con el argumento del pago por consignación el *a quo* pretende que renuncie a sus derechos de poseedor. vi) Por último, se refiere a los incrementos legales, para decir que, de exigirse se consignen los cánones éstos deben estar ajustados a la ley.

Pide, se acceda a sus pretensiones en la forma planteada en el escrito de tutela.

III. Consideraciones de la Sala

1. Esta Corporación es competente para resolver la impugnación, toda vez que es el superior funcional de la autoridad judicial que profirió la sentencia de primera instancia.

2. Corresponde a la Sala determinar si en el presente caso, y dadas las circunstancias planteadas por el accionante, resulta contrario a sus derechos fundamentales al debido proceso y de acceso a la administración de justicia, que, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 2º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, el juzgado accionado se haya negado a oír al demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelantó en su contra.

3. Es suficientemente conocido que la acción de tutela es un instrumento procesal de trámite preferente y sumario, establecido por el artículo 86 de la Carta Política de 1991, con el objeto de que las personas, por sí mismas o a través de apoderado o agente oficioso, puedan reclamar ante los jueces la protección inmediata de los derechos



constitucionales fundamentales, cuando estos resulten vulnerados o amenazados de violación por la acción u omisión de cualquiera autoridad pública, o de los particulares, en los casos previstos por el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991. Este mecanismo de protección, es de carácter residual y subsidiario porque solo procede cuando el afectado no disponga de otro medio judicial de salvaguarda, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

4. En diversas oportunidades la Corte Suprema de Justicia ha señalado, a propósito de la acción de tutela contra providencias y actuaciones judiciales, que aquella no es un camino alterno, ni un mecanismo que haya sido instaurado para desautorizar actuaciones o interpretaciones judiciales que se hacen dentro del marco de la autonomía y de la independencia propia de los jueces, que tiene también raigambre constitucional, según lo previsto en los artículos 228 y 230 de la Carta Política, salvo que se esté en frente del evento excepcional en el que el juzgador adopta una determinación o adelanta un trámite en forma alejada de lo razonable, fruto del capricho o de manera desconectada del ordenamiento aplicable, con vulneración o amenaza de los derechos fundamentales de las partes o intervinientes en el proceso, caso en el cual es pertinente que el juez constitucional actúe con el propósito de conjurar o prevenir el agravio que con la actuación censurada se les pueda causar.

5. Por su parte, la Corte Constitucional ha desarrollado una doctrina acerca de la procedencia excepcional de la acción constitucional contra providencias judiciales. De este modo, si una providencia judicial, de manera ilegítima y grave, amenaza o vulnera derechos fundamentales, la acción de tutela constituye el mecanismo procedente y expedito para solicitar su protección, señalando que, debido al carácter subsidiario de este mecanismo, su utilización resulta en verdad excepcional y



sujeta al cumplimiento de algunos requisitos, tanto de carácter formal como de contenido material¹.

6. Así, ha señalado que, son requisitos formales o de procedibilidad: (i) que el asunto sometido a estudio del juez de tutela tenga relevancia constitucional; (ii) que el actor haya agotado los recursos judiciales ordinarios y extraordinarios, antes de acudir al juez de tutela; (iii) que la petición cumpla con el requisito de inmediatez, de acuerdo con criterios de razonabilidad y proporcionalidad; (iv) en caso de tratarse de una irregularidad procesal, que esta tenga incidencia directa en la decisión que resulta vulneratoria de los derechos fundamentales; (v) que el actor identifique, de forma razonable, los hechos que generan la violación y que esta haya sido alegada al interior del proceso judicial, en caso de haber sido posible; y (vi) que el fallo impugnado no sea de tutela.

Y son requisitos sustanciales o de procedencia material del amparo: que se presente alguna de las causales genéricas de procedibilidad, ampliamente elaboradas por la jurisprudencia constitucional: (i) defecto orgánico, (ii) defecto sustantivo, (iii) defecto procedimental, (iv) defecto fáctico, (v) error inducido, (vi) decisión sin motivación, (vii) desconocimiento del precedente constitucional, y (viii) violación directa a la Constitución.

7. En cuanto al defecto fáctico o probatorio, el Alto Tribunal ha establecido que ocurre cuando el juez toma una decisión, sin que se halle plenamente comprobado el supuesto de hecho que legalmente la determina, como consecuencia de una omisión en el decreto o valoración de las pruebas, de una valoración irrazonable de las mismas, de la suposición de una prueba, o del otorgamiento de un alcance contraevidente a los medios probatorios. Ha señalado también que, el defecto fáctico puede darse por

¹Ver Sentencias C-590 de 2005 y T-264 de 2009.



comisión o de manera positiva, cuando el juez realiza una valoración completamente inadecuada de las pruebas o se fundamenta en pruebas que son constitucional o legalmente irregulares; y por omisión o de manera negativa, cuando deja de valorar una prueba determinante, o se abstiene de decretar una prueba que resultaba trascendental para tomar una decisión. Ahora bien, debido a la importancia que revisten los principios de la autonomía e independencia judicial y los principios de la inmediación y de la sana crítica en la apreciación probatoria, el escrutinio constitucional del defecto fáctico es de carácter extremadamente reducido².

IV. Análisis del caso concreto

1. Previo al análisis del caso concreto, la Sala ha verificado que se cumplen los criterios formales de procedibilidad excepcional de la acción de tutela, puesto que, (i) la situación fáctica reseñada plantea claramente un asunto de entidad constitucional, en cuanto involucra primordialmente una supuesta afectación del derecho al debido proceso por parte de una autoridad judicial; (ii) la decisión cuestionada fue proferida en un proceso de restitución de inmueble arrendado, el que por mandato del artículo 29 de la Ley 820 de 2003 es de única instancia, en el evento de alegarse solamente la mora en el pago de la renta, como aquí sucede. Por ende, es la acción de tutela el mecanismo existente para remediar la presunta violación del derecho al debido proceso del reclamante; (iii) la presentación de la tutela ha sido oportuna; (iv) la tutela efectivamente se dirige a cuestionar irregularidades procesales que se habrían producido en el proceso de restitución al que ya se hizo referencia; (v) los hechos que generan la vulneración que acusa la demanda se encuentran identificados en el escrito de tutela y, (vi) no se trata de un fallo de tutela contra otra decisión de la misma entidad.

² Ver Sentencias SU-159 de 2002, T-302 de 2008, T-769 de 2008 y T-033 de 2010, entre otras.



2. Para determinar la viabilidad del amparo pretendido, se relacionan a continuación las principales actuaciones que se llevaron a cabo dentro del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado adelantado en contra del hoy accionante:

a. El caso en cuestión tiene su origen en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que el 30 de enero de 2001 celebró María Elena Sierra Palencia con Rodrigo Arango Guarín - arrendatario, con un plazo de seis meses, el cual se entendería prorrogado si con una antelación no inferior a dos meses de la fecha de su terminación alguna de las partes manifiestan su intención de darlo por terminado, bajo un incremento anual de acuerdo a lo fijado por el gobierno nacional.

b. El 11 de junio de 2013, la señora Sierra Palencia demandó la restitución del inmueble arrendado, con fundamento en la mora en el pago de los cánones desde el mes de enero de 2009, acumulada en la suma de \$15.300.000. Se admitió la demanda y notificado el demandado, manifestó por intermedio de apoderado judicial que, *“NO acude a este procedimiento en calidad de arrendatario, por lo que nada debe a la demandante y exigirle la consignación de la suma descomunal de dieciocho millones novecientos cinco mil pesos (\$18.905.000,00) es imponerle el pago, so pretexto de ejercer su derecho de defensa, de una suma que no debe”*. Agregó que, de no accederse a que de esta manera sea escuchado, subsidiariamente se estimara por el despacho una suma razonable, acorde con la lógica y con los documentos aportados, para ser consignados y poder ser escuchado en el asunto. A tal pedimento no accedió la jueza de conocimiento, considerando que de conformidad con el artículo 424 del C.P.C. se exige al demandado consignar los cánones adeudados para ser oído en la demanda y que de no deberse aquellos bastarán con la presentación de los recibos o consignaciones de pago.

c. Seguidamente, el demandado arrió escrito de contestación a la demanda, insistiendo en que no adeuda las sumas



reclamadas, ni aceptando la existencia de prórrogas del contrato, puesto que desde el año 2001 se reputa como poseedor, y desde entonces ante la pasividad de la actora, no ha reconocido, ni por el pago de cánones, ni por otro concepto, distinto propietario que él. En memorial seguido, interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación ante la negación de exonerarlo del deber de consignar los cánones de arrendamiento que la demandante alega como debidos.

d. No se repuso la decisión adoptada y se negó la apelación por improcedente. Se insistió por el despacho en la carga procesal que en esos asuntos le atañe al demandado y que su pretensión de exoneración de pago, tiene ocasión según la jurisprudencia cuando existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arriendo entre demandante y demandado, sobre lo cual advierte no hay duda, como tampoco sobre el inmueble a restituir.

e. Insistió el togado del demandado en la reposición del auto que negó la exoneración de pago para los efectos y nuevamente el despacho judicial reiteró sus argumentos iniciales para no reponerlo; se insiste por el profesional del derecho en la existencia de memoriales ilegales por parte de la demandante requiriendo la entrega del inmueble.

f. Agotadas las etapas procesales el juzgado accionado profirió la sentencia accediendo a las pretensiones solicitadas. En sus consideraciones probatorias, la jueza del proceso de restitución analiza el contrato de arrendamiento desde la óptica de las leyes 56 de 1985 y 820 de 2003, para luego referirse a la prórroga automática del mismo y al preaviso. Refiere que después de haberse producido la primera prórroga, el arrendador puede dar por terminado el contrato desahuciando al arrendatario con no menos de tres meses de anticipación; y anota que el



artículo 2010 del Código Civil prevé que el que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla, sin el consentimiento de la otra parte.

g. La parte afectada con el fallo interpuso acción de tutela por considerar que al proferirse la sentencia se le vulnera el derecho al debido proceso por haber incurrido la funcionaria judicial en una vía de hecho por defecto fáctico. Se aplicó la ley dando prevalencia al derecho procedimental sobre el sustancial, desconociendo la existente jurisprudencia, en especial la sentencia T-118 de 2012, en torno a que debe analizarse el material probatorio con el que se demostraría la duda respecto de la vigencia del contrato, valoración hecha sin la exigencia del pago de los cánones de arrendamiento. La Jueza constitucional de primera instancia negó el amparo solicitado y la accionante impugnó tal decisión.

3. Relevante es indicar al actor que el derecho a la igualdad implica que frente a casos fácticamente iguales o analógicos, se deben dar soluciones idénticas, lo que aquí no ocurre. Esto para aclarar que en el fallo Constitucional en que apoya sustancialmente su reclamo, se alude a un contrato de arrendamiento verbal, frente al cual persisten dudas sobre su existencia, y en el caso bajo estudio se tiene la certeza de la existencia, pues ha sido aportada prueba documental de su existencia en el proceso de restitución, diferencia de gran calado; por consiguiente no aplica la misma razón invocada por el actor.

4. En el presente caso, en virtud del contrato escrito que fuera aportado como fundamento para la restitución del inmueble arrendado (fls. 4 a 6 c.ppl.), no ofrece reparo que el arrendatario, señor Rodrigo Arango Guarín, estaba constreñido a cumplir con las obligaciones connaturales, inherentes e intrínsecas derivadas del contrato de arrendamiento, de las cuales la principal es sin duda el pago de los



cánones sin dilación, en el monto y tiempo establecidos en el contrato por él firmado, so pena de que incurriera en la causal de la mora, cuya consecuencia es la terminación del mismo y la restitución del bien objeto del convenio.

5. La Corte Constitucional ha encontrado ajustadas a la Carta Política las limitaciones al derecho de defensa del arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, establecidas en el parágrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil; restricciones que lo obligan a consignar a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento adeudados o presentar los recibos de cancelación de la renta, como presupuesto para ser escuchado en el juicio³. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, y para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes, exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

6. Lo anterior ha sido ratificado por la misma Corte con posterioridad, al puntualizar que la carga procesal impuesta al demandado para poder ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en la norma citada, comprende el siguiente supuesto: *“Los casos en que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento: aquí el demandado tiene que demostrar que canceló las prestaciones supuestamente adeudadas antes de la presentación de la demanda, mediante: a) los recibos de pago expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación a favor de aquel, correspondiente a los tres últimos períodos; a falta de éstos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.”*⁴

³ Sentencia C-070 de 25 de febrero de 1993, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁴ Sentencias T-1082 de 2007, M.P. Humberto Antonio Sierra y T-067 de 2010, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.



7. A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma⁵.

8. Así las cosas, reitera el Tribunal Constitucional,

“...la inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a “que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar”.

6.2. En efecto, “la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone de entrada la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición”. Por eso, para otorgar la consecuencia jurídica contenida en el numeral 2º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil de no oír al demandado arrendatario en un juicio de restitución de inmueble arrendado, el accionante debe cumplir con la carga de la prueba de comprobar el contrato de arrendamiento, pues de no hacerlo el juez competente no puede limitar el derecho de defensa del accionado. El medio de convicción con el que se debe acreditar este hecho es sumario, lo que significa que no puede ser una prueba con poco poder demostrativo e incompleta, por el contrario aquel debe tener la virtualidad de dar

⁵ Sentencias T-808 de 2009 M.P. Juan Carlos Henao Pérez y T- 613 del 3 de agosto de 2006, M.P. Nilson Pinilla.



certeza sobre la existencia del convenio de arrendamiento, en tanto que cuando se habla de una prueba sumaria se refiere a que le falta ser contradicha.⁶

Y por eso es importante esclarecer, que el argumento central que conlleva a inaplicar la disposición señalada, se basa en la insuficiencia del material probatorio obrante en el proceso civil de restitución para acreditar la existencia real de un contrato de arrendamiento entre el demandante y demandado. Entonces, el funcionario jurisdiccional está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico, de ahí que, 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 vigencia del convenio.⁷

9. En el *sub lite*, conforme a lo ya dicho, el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la señora María Elena Sierra Palencia, se basó en la causal de no pago del canon de arrendamiento. En tal sentido, para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento adjuntó en original el suscrito por ella con el señor Rodrigo Arango Guarín, cuya firma de éste último fue autenticada ante notario (fls. 3 - 6 c. ppl.).

10. Observa la Sala que el accionante intervino dentro del proceso de restitución oportunamente en defensa de sus derechos, aduciendo que no acude al proceso en calidad de arrendatario, por lo que nada debe a la demandante. Solicitó se le relevara de la obligación de consignar los cánones adeudados según la actora, o en su

⁶ Sentencias T-118 de 2012 M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

⁷ *Ibidem*.



defecto se le fijara una suma razonable, en atención a que la arrendadora no tiene claro el monto que en su sentir se le adeuda (fls. 23-25 c. ppl.). No se accedió a dicha solicitud por parte del Juzgado de la restitución, conminándolo para que consignara los cánones que considerara adeudaba. (fl. 29 c. ppl.). Y no lo hizo por temor a no perder ese dinero sin poder defenderse, como lo expresa en el escrito de tutela (fl. 4 vto. c. ppl. tutela).

11. Con posterioridad, el señor Arango Guarín presenta contestación de la demanda, en la que admite expresamente el hecho primero, referido a la existencia del contrato, pero esta vez aduce que desde el año 2001 es poseedor material del inmueble entregado en arrendamiento, desconociendo la calidad de dueña y arrendadora de la señora María Elena Sierra Palencia, para lo cual allegó al proceso diferentes medios de convicción (fls. 30 – 67 c. ppl.).

12. Finalmente, la titular del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Pereira profirió sentencia sin oír al demandado, por no haber consignado los cánones adeudados, declarando terminado el contrato y disponiendo su restitución (fls. 87-89 c. ppl.).

13. Ahora bien, no obstante la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, la arrendadora presentó escrito contentivo del mencionado convenio, que brinda absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia, el que contiene sus elementos esenciales. De otro lado, en la demanda señaló el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones y no obra en el expediente constancia alguna de que la arrendadora hubiera recibido consignaciones de pago de los meses anteriores a la presentación de la demanda, ni que el arrendatario hubiera consignado valor alguno por los cánones que la demandante decía estar en mora, razón por la cual era procedente restringir



el derecho de defensa del aquí actor, en virtud del parágrafo 2º del artículo 424 del Estatuto de Enjuiciamiento Civil.

14. Para la Sala no es de recibo el argumento relacionado con la desidia de la demandante para el ejercicio de la acción de restitución (4 años), porque lo mismo podría predicarse del accionante, que bien pudo adquirir el predio por prescripción adquisitiva de dominio que alega, en razón a que lo tiene en posesión desde el mes de agosto de 2001, pues conforme a la Ley 791 de 2002, para cuando se lo llamó a juicio de restitución ya había superado con creces el tiempo necesario para así adquirirlo, sin embargo no lo hizo. Además, en criterio de esta Corporación no es al interior del proceso de restitución que se debe proponer tal discusión, máximo cuando lo que se alega es la interversión del título inicial de arrendatario por el de poseedor, desde aquella anualidad (2001).

15. De lo anotado la Sala concluye, que el Juzgado accionado no incurrió en un defecto fáctico, toda vez que tomó la decisión de no oír al señor Rodrigo Arango Guarín, por hallar plenamente comprobado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal, como es la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. Y por esta misma razón, es preciso señalar que tampoco la jueza accionada incurrió en defecto sustantivo, por cuanto la decisión de no oír al demandado, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma aplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, dado que existe certeza real de un contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y su demandante.

16. Como resultado de las consideraciones precedentes, esta Sala confirmará el fallo impugnado.



IV. Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala de decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR el fallo de tutela proferido el 9 de abril de 2014 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira, que negó el amparo constitucional invocado por Rodrigo Arango Guarín, frente al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Pereira, por las razones expuestas en esta providencia.

Segundo: Notifíquese esta decisión a las partes por el medio más expedito posible (Art. 5o. del Decreto 306 de 1992).

Tercero: Remítase el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

Cópiese y notifíquese

Los Magistrados,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

DUBERNEY GRISALES HERRERA

Salvamento de voto

