

DECISIÓN
RADICACIÓN

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
66001.31.03.004-2019-00091-00

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, Risaralda, abril veintitrés de dos mil diecinueve.

Asunto a decidir

La procedencia de la acción de tutela promovida por la señora Luz Yurany Morales Ramírez, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.160.255, en contra del Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, a la cual se vinculó a Bancolombia S. A., a las señoras Blanca Aurora Ruiz Grisales, Consuelo López Cárdenas y al señor Arturo Barriga Rodríguez.

Antecedentes

Manifiesta la accionante que el día nueve de febrero del año 2016, suscribió contrato de arrendamiento por el término de un año, sobre un inmueble ubicado en la calle 3ª No. 20-163 casa 2 del Conjunto Residencial Reservas de la Julita, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 290- 167123, bien sobre el cual detenta la tenencia legítima, en calidad de arrendataria, ya que el contrato de arrendamiento ha venido siendo objeto de prórrogas, contrato que fue suscrito por la señora Blanca Aurora Ruiz Grisales, en calidad de arrendadora y propietaria del bien.

El inmueble fue objeto de una medida cautelar de embargo y secuestro dentro del proceso ejecutivo con título hipotecario promovido por Bancolombia S. A. contra la señora Ruiz Grisales, radicado bajo el número 2015- 00939, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, el cual fue secuestrado el 27 de septiembre de 2016, designándose como secuestre al señor Arturo Barriga Rodríguez y desde este momento ha pagado cumplidamente los cánones de arrendamiento, tal como se pactó en el contrato.

El 31 de enero del corriente año, se llevó a cabo la diligencia de remate y venta en pública subasta del bien inmueble que la accionante ocupa en calidad de arrendataria, el cual fue adjudicado a la señora Consuelo López Cárdenas, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.771.359, remate aprobado el 20 de febrero de 2019 ordenándose el levantamiento de la medida cautelar y la cancelación del gravamen hipotecario, así mismo, se dispuso comunicar al secuestre la cesación de sus funciones y la entrega del inmueble a favor de la rematante.

El secuestre se negó a recibir los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero y marzo de este año, razón por la cual procedió a consignarlos en el Banco Agrario de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 de la ley 820 de 2003, pues anota que el contrato de arrendamiento fue prorrogado hasta el 20 de febrero del año 2020, prórroga que se dio de manera automática ante la omisión del secuestre de hacer el desahucio tal como lo disponen los numerales 7º y 8º del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

Que el 15 de marzo de la anualidad en curso, el Juzgado Quinto Civil Municipal, ordenó la entrega del bien inmueble rematado, para lo cual comisionó a la Alcaldía de Pereira.

El secuestre Arturo Barriga Rodríguez, la requirió para que hiciera entrega del inmueble a la persona que lo adquirió, en este caso a la señora Consuelo López Cárdenas, pero que ella se negó, por cuanto el contrato de arrendamiento se encuentra prorrogado hasta el mes de febrero del próximo año, indicándole además que esto no constituye una negativa a la entrega del bien, a su nueva propietaria, a quien reconoce como tal y a quien está dispuesta a seguirle pagando los cánones de arrendamiento. Se apoya en lo dispuesto por los artículos 22 y 23 de la ley 820 de 2003, que determinan las causales de terminación de los contratos de arrendamiento por parte del arrendador, normas que no disponen la entrega del inmueble cuando éste sea objeto de remate, por lo que considera que el Juzgado no tiene competencia en este momento para dar por terminado el contrato de arrendamiento, en virtud del remate.

Dice la accionante que en este caso la entrega del inmueble se perfecciona simplemente con la comunicación que le haga el despacho, informándole quién es la nueva propietaria del bien y que con ella debe seguirse entendiendo para efectos de los cánones de arrendamiento, hasta que se cumpla el término de la prórroga del contrato, situación de la que debe tener pleno conocimiento la rematante Consuelo López Cárdenas.

Considera que en este caso la acción de tutela es procedente contra la decisión judicial proferida por el juzgado accionado, que con la providencia del 15 de marzo de este año, pretende declarar la terminación del contrato de arrendamiento, situación que va en contravía de la ley 820 de 2003. Aclaró que contra las decisiones del despacho accionado, no pudo hacer uso de los recursos ordinarios, teniendo en cuenta que ella no es parte en el proceso ejecutivo con garantía real que adelanta Bancolombia S. A. contra la señora Blanca Aurora Ruiz Grisales, por lo que debió acudir a la acción de tutela como único mecanismo alternativo del que disponía.

Pretensión

En virtud de los hechos mencionados, solicita se tutelen los derechos fundamentales al Debido Proceso y al Acceso a la Administración de Justicia, procediendo a ordenar al Juez de conocimiento que la entrega del inmueble de que trata el presente asunto, se efectúe con la simple comunicación a la señora López Cárdenas, para que ésta le siga recibiendo los cánones de arrendamiento, hasta el vencimiento del contrato, y no bajo los parámetros del artículo 456 del Código General del Proceso. Igualmente se declare, que el Juzgado accionado no es competente para ordenar la restitución del inmueble en virtud del proceso ejecutivo con garantía real promovido por Bancolombia contra la señora Blanca Aurora Ruiz Grisales, inmueble ubicado en la calle 3ª No. 20-163, casa 2, Conjunto Residencial Reservas de la Julita.

Finalmente pide la vinculación a la acción de tutela de las señoras Blanca Aurora Ruiz Grisales y Consuelo López Cárdenas, así como del

secuestre Arturo Barriga Rodríguez y una inspección judicial al expediente que se tramita en el Juzgado Quinto Civil Municipal bajo el radicado número 2015-00939-00.

Derechos vulnerados

Derecho al debido proceso y al acceso a la administración de justicia.

Actuación del juzgado

Por auto del 3 de abril de 2019, se dispuso dar trámite a la acción de tutela, correr traslado al Juzgado accionado para que se pronunciara sobre lo solicitado por la accionante, para lo cual concedió un término de tres (3) días, remitiendo el expediente para efectos de estudio y confrontación por parte de este despacho.

En el mismo auto se dispuso la vinculación a la acción constitucional, de Bancolombia S. A., de las señoras Blanca Aurora Ruiz Grisales y Consuelo López Cárdenas, así como del secuestre Arturo Barriga Rodríguez y se ordenó la práctica de una inspección judicial al proceso ejecutivo con Garantía Real promovido por Bancolombia S. A. contra la señora Ruiz Grisales, diligencia que se llevó a cabo el 8 de abril del presente año a las dos de la tarde.

Intervención de los accionados

Dentro del término concedido al Juzgado Quinto Civil Municipal y a los vinculados Bancolombia S. A, Blanca Aurora Ruiz Grisales, Consuelo López Cárdenas y Arturo Barriga Rodríguez, para que se pronunciaran sobre la acción de tutela que interpuso la señora Luz Yurany Morales Ramírez, guardaron silencio.

Se deja constancia que el día jueves 18 de abril del presente año, uno de los servidores judiciales de este despacho, se comunicó con los vinculados Consuelo López Cárdenas y Arturo Barriga Rodríguez, quienes manifestaron que efectivamente recibieron la notificación de la acción de tutela instaurada por la señora Luz Yurany Morales Ramírez, pero que no estaban interesados en pronunciarse, toda vez que la acción de tutela está dirigida contra el Juzgado Quinto Civil Municipal de Pereira y no en contra de ellos.

La notificación a Bancolombia se realizó por medio de su apoderado judicial, el doctor Ángel Galvis Durán.

Consideraciones

En virtud de lo establecido en el Decreto 2591 de 1991, este Juzgado es competente para conocer de la presente solicitud. La acción de tutela, mecanismo protector de los derechos fundamentales está regulada por el Decreto 2591 de 1991 y el reglamentario 306 de 1992.

Problema jurídico

El problema jurídico a resolver en esta oportunidad está en precisar si el juzgado accionado, ha vulnerado los derechos fundamentales al debido proceso y al acceso a la administración de justicia, de que es titular la señora Luz Yurany Morales Ramírez, por las irregularidades que, considera, se presentaron dentro del proceso ejecutivo con

Garantía Real promovido por Bancolombia S. A. contra la señora Blanca Aurora Ruiz Grisales, al ordenarse la entrega del bien inmueble en el que ella habita, en calidad de arrendataria, luego de que fuera rematado en subasta pública por la señora Consuelo López Cárdenas, dentro del proceso citado que se tramita en el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad.

Competencia

En virtud de lo previsto en los artículos 86 de la Constitución Política, 10 y 37 del Decreto 2591 de 1991, este despacho Judicial tiene competencia para conocer de la presente acción de tutela.

Legitimación

El artículo 86 de la Carta Política fue reglamentado por el Decreto 2591 de 1991, última normativa que en el artículo 10 establece que el particular, puede actuar por sí mismo o a través de representante; en el caso sub examine, la señora Luz Yurany Morales Ramírez, actúa en nombre propio en procura de la protección de los derechos que considera vulnerados.

Frente al accionado emerge clara la procedencia de la acción de tutela, pues es contra el Juzgado aludido que se reclama la vulneración de los derechos fundamentales, ordenándose la vinculación de Bancolombia S. A., de las señoras Blanca Aurora Ruiz Grisales, Consuelo López Cárdenas y del secuestre Arturo Barriga Rodríguez, quienes intervienen como demandante, demandada y rematante, respectivamente, dentro del proceso ejecutivo con Garantía Real, que se adelanta en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Pereira.

Acciones de tutela contra decisiones judiciales

Tiene dicho la Corte respecto a las acciones de tutela frente a decisiones judiciales que la *"interposición de la tutela contra sentencias judiciales es una facultad reconocida desde la propia Constitución y concordante con las normas que se integran a ella en virtud del bloque de constitucionalidad, pues es claro que siendo las sentencias actos de autoridades públicas que ejercen función jurisdiccional, las mismas no están exentas del riesgo de afectar derechos fundamentales y, en consecuencia, de ser controvertidas por esta vía expedita pero subsidiaria"*¹.

Bajo este contexto, atendiendo a la fuerza vinculante de los fallos de constitucionalidad, la Honorable Corporación, a través de sus sentencias en sede de tutela y de constitucionalidad, comenzó a construir y desarrollar los requisitos que se debían dar para la procedencia del amparo constitucional, frente a una eventual vulneración de derechos fundamentales dentro de un proceso judicial.

En las primeras decisiones la Corte Constitucional indicó que la viabilidad de la acción de tutela contra decisiones judiciales estaba condicionada a la configuración de una *"vía de hecho"*, concepto mediante el cual *"se hacía alusión a aquellas decisiones arbitrarias de los*

¹ SU-917 de 2010.

jueces que eran fruto de su abierto y caprichoso desconocimiento de la legalidad"².

Sin embargo, la Corte estimó necesario redefinir el concepto de "vía de hecho" incluyéndolo dentro de uno más amplio de requisitos de procedibilidad de la acción constitucional: unos de carácter general (requisitos formales de procedibilidad) y otros específicos (aspecto sustancial, eventos en los que un fallo puede llevar a la amenaza o trasgresión de derechos constitucionales).

Ahora bien, la Corte Constitucional, en Sentencia T 384 de 2018, se refirió a los requisitos generales y especiales de la acción de tutela en tratándose de decisiones judiciales, en la siguiente forma:

"3. Requisitos generales y específicos de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales. Especial énfasis en los defectos procedimental absoluto, sustantivo y fáctico. Reiteración de jurisprudencia:

3.1. Esta Corporación, actuando como guardiana de la integridad y supremacía del texto constitucional, ha determinado unas reglas claras sobre la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales. Esta línea se basa en la búsqueda de una ponderación adecuada entre dos elementos fundamentales del orden constitucional: la primacía de los derechos fundamentales y el respeto por los principios de autonomía e independencia judicial^[29].

Precisamente, en desarrollo del principio de supremacía de la Constitución, todos los servidores públicos que ejercen funciones jurisdiccionales, deben garantizar y proteger los derechos fundamentales de los sujetos procesales que intervienen en los diferentes procesos ordinarios. Por consiguiente, las normas de la Carta Política y, en especial, aquellas que prevén tales derechos, constituyen parámetros ineludibles para la decisión judicial.

La jurisprudencia de esta Corte ha establecido dos presupuestos básicos para determinar si una actuación judicial goza de legitimidad desde el punto de vista constitucional, a saber: (i) que el procedimiento surtido para adoptar una decisión haya preservado las garantías propias del debido proceso, de las que son titulares los sujetos procesales; y, (ii) que la decisión judicial sea compatible con el conjunto de valores, principios y derechos previstos por la Constitución. Si se acredita con suficiencia que la decisión judicial cuestionada incumple estos presupuestos de legitimidad, surge la necesidad de restituir y de preservar la eficacia de los preceptos constitucionales en el caso concreto, mediante la intervención excepcional del juez tutelar.

De acuerdo con el estado actual de la jurisprudencia, 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 providencias judiciales es concebida como un "juicio de validez" y no como un "juicio de corrección" del fallo cuestionado^[30], 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, más aún cuando las partes cuentan con los recursos

²T-033 de 2010.

judiciales, tanto ordinarios como extraordinarios, para combatir las decisiones que estiman arbitrarias o que son incompatibles con la Carta Política. Empero, pueden subsistir casos en que agotados dichos recursos, persiste la arbitrariedad judicial; en esos especiales casos es que se habilita el amparo constitucional.

3.2. En desarrollo de esas premisas, la Sala Plena de la Corte Constitucional, en sentencia C-590 de 2005^[31], estableció de forma unánime un conjunto sistematizado de requisitos estrictos, de naturaleza sustancial y procedimental, que deben ser acreditados en cada caso concreto, como presupuestos ineludibles para la protección de los derechos fundamentales afectados por una providencia judicial.

Ellos se dividen en dos grupos: (i) los requisitos generales, que están relacionados con condiciones fácticas y de procedimiento, las cuales buscan hacer compatible dicha procedencia con la eficacia de valores de estirpe constitucional y legal, relacionados con la seguridad jurídica, los efectos de la cosa juzgada, la independencia y autonomía del juez, al igual que la distribución jerárquica de competencias al interior de la rama jurisdiccional; y, (ii) los requisitos específicos, que se refieren a la descripción de los defectos en que puede incurrir una decisión judicial y que la hacen incompatible con la Constitución.

3.3. Así, los **requisitos generales** de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales son los siguientes:

3.3.1. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Para la Corte, el juez constitucional no puede estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones.

3.3.2. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios-, de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable.

3.3.3. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración.

3.3.4. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora.

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

3.3.6. Que no se trate de sentencias de tutela. Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida. Además de ello, la Corte ha señalado la imposibilidad de atacar mediante acción de tutela los fallos dictados por las Salas de Revisión y la Sala Plena de esta Corte en sede de tutela, así como las sentencias

proferidas en control de constitucionalidad por parte de la Corte Constitucional o del Consejo de Estado".

Considera el despacho que en el asunto objeto de análisis se cumplen los requisitos generales, esto es, el principio de inmediatez y relevancia constitucional; que se hayan agotado todos los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial, que en este caso no se hizo uso de estos, ya que como lo anotó la misma accionante, no estaba facultada legalmente para ello por no ser parte dentro del proceso.

Continúa el mismo precedente constitucional, señalando:

"3.4. Como se dijo anteriormente, los requisitos específicos que habilitan la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales aluden a la configuración de defectos que, por su gravedad, tornan insostenible el fallo cuestionado al ser incompatible con los preceptos constitucionales. Estos defectos son los siguientes⁽³²⁾:

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

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

3.4.3. 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.

3.4.4. 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.

3.4.5. 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.

3.4.6. 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. Así, este defecto se configura ante la ausencia de razonamientos que sustenten lo decidido.

3.4.7. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado.

3.4.8. Violación directa de la Constitución, que se presenta cuando el operador judicial desconoce un postulado de la Carta Política de 1991, es decir, el valor normativo de los preceptos constitucionales".

Este asunto se analizará desde el defecto específico denominado material o sustantivo, toda vez que la accionante se muestra inconforme frente a la interpretación que el Despacho accionado, da a una norma contenida en el Título Único - Proceso Ejecutivo, Capítulo III, remate de bienes y pago al acreedor.

Frente a este requisito, el precedente constitucional ya referido, señala:

"3.5.2. Defecto sustantivo o material se presenta cuando "la autoridad judicial aplica una norma claramente inaplicable al caso o deja de aplicar la que evidentemente lo es, u opta por una interpretación que contraría los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica"^[438]. De esta manera, la Corte en diversas decisiones ha venido construyendo los distintos supuestos que pueden configurar este defecto, los cuales fueron recogidos sintéticamente en la sentencia SU-649 de 2017^[439], la cual se transcribe en lo pertinente:

"Esta irregularidad en la que incurren los operadores jurídicos se genera, entre otras razones: (i) cuando la decisión judicial se basa en una norma que no es aplicable, porque: (a) no es pertinente^[440], (b) ha sido derogada y por tanto perdió vigencia^[441], (c) es inexistente^[442], (d) ha sido declarada contraria a la Constitución^[443], (e) a pesar de que la norma cuestionada está vigente y es constitucional, no se adecúa a la situación fáctica a la cual se aplicó, porque la norma utilizada, por ejemplo, se le dan efectos distintos a los señalados expresamente por el legislador^[444]; (ii) a pesar de la autonomía judicial, la interpretación o aplicación de la norma al caso concreto, no se encuentra, prima facie, dentro del margen de interpretación razonable^[445] o "la aplicación final de la regla es inaceptable por tratarse de una interpretación contraevidente (interpretación contra legem) o claramente perjudicial para los intereses legítimos de una de las partes"^[446] o se aplica una norma jurídica de forma manifiestamente errada, sacando de los parámetros de la juridicidad y de la interpretación jurídica aceptable la decisión judicial; (iii) no se toman en cuenta sentencias que han definido su alcance con efectos erga omnes^[447], (iv) la disposición aplicada se torna injustificadamente regresiva^[448] o contraria a la Constitución^[449]; (v) un poder concedido al juez por el ordenamiento jurídico se utiliza "para un fin no previsto en la disposición"^[450]; (vi) cuando la decisión se funda en una hermenéutica no sistémica de la norma, con omisión del análisis de otras disposiciones que regulan el caso^[451] o (vii) se desconoce la norma constitucional o legal aplicable al caso concreto^[452]".

Y es que, la independencia y la autonomía de los jueces para aplicar e interpretar una norma jurídica en la solución del caso sometido a su estudio, no es absoluta, pues la actividad judicial debe desarrollarse dentro del parámetro de la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución que pueden afectarse con la indebida interpretación de una norma, con su inaplicación y con la aplicación de un precepto inexistente. Es decir, que dicha actividad debe ceñirse al carácter normativo de la Constitución (artículo 4º de la CP), la obligación de dar eficacia a los derechos fundamentales (artículo 2º Superior), de la primacía de los derechos humanos (artículo 5º de la Constitución), el principio de legalidad contenido en el derecho fundamental al debido proceso (artículo 29 de la CP), y la garantía al acceso a la administración de justicia (artículo 228 Superior).^[453]

(...)

Ahora bien, por ser relevante para el caso que nos ocupa, el defecto sustantivo por aplicación de una norma inexistente se configura cuando el operador judicial da solución a un asunto basado en una aparente disposición que carece de todo soporte constitucional y legal^[454]. A su vez, el defecto sustantivo por interpretación se estructura cuando (i) el funcionario judicial le otorga a la norma un sentido y alcance que ésta no tiene, de tal suerte que la aplicación final de la regla es inaceptable por tratarse de una interpretación contra legem o irrazonable y desproporcionada a los intereses legítimos de las partes; y, (ii) la autoridad judicial le confiere a la norma una interpretación posible

dentro de las varias interpretaciones que ofrece la disposición, pero con clara contravención de postulados constitucionales.¹⁵⁵¹

De lo anterior se desprende que, para que la interpretación o aplicación de la norma al caso concreto constituya un defecto sustantivo es preciso que el funcionario judicial en su labor hermenéutica desconozca o se aparte abierta y arbitrariamente de los lineamientos constitucionales y legales. Quiere ello decir que el juez en forma arbitraria y caprichosa actúa en desconexión del ordenamiento jurídico. Y ello es importante indicarlo porque no es posible la intervención del juez de tutela cuando la interpretación resultante de la norma y su aplicación al asunto respectivo sean plausibles, constitucionalmente admisibles o razonables.

3.5.3. El **defecto fáctico**, según precisó la Sala Plena de la Corte Constitucional en sentencia SU-817 de 2010¹⁵⁵¹, tiene lugar "cuando la valoración probatoria realizada por el juez ordinario es arbitraria y abusiva o constituye un ostensible desconocimiento del debido proceso, esto es, cuando el funcionario judicial (i) deja de valorar una prueba aportada o practicada en debida forma y que es determinante para la resolución del caso, (ii) excluye sin razones justificadas una prueba de la misma relevancia o (iii) valora un elemento probatorio al margen de los cauces racionales". En esos casos, corresponde al juez constitucional evaluar si en el marco de la sana crítica, la autoridad judicial desconoció la realidad probatoria del proceso, lo que se traduce en que el juez constitucional debe emitir un juicio de evidencia en procura de determinar si el juez ordinario incurrió en un error indiscutible en el decreto o en la apreciación de la prueba.

También ha dicho la Corte que el defecto fáctico debe tener una relación intrínseca con el sentido de la decisión judicial, de modo que, de no concurrir ese error manifiesto, la sentencia hubiera adoptado un sentido distinto. Quiere ello decir que, el yerro debe ser relevante, no solo en términos de protección del derecho al debido proceso, sino también respecto a la controversia jurídica materia de la decisión judicial¹⁵⁷¹.

Adicionalmente, es pertinente resaltar que el defecto fáctico se estructura por dos vías o dimensiones: (i) una **positiva**, que comprende los supuestos de una valoración por completo equivocada a la luz de los postulados de la sana crítica, o la fundamentación de una decisión en una prueba no apta para ello; y, (ii) una **negativa**, que se configura por la omisión de valorar una prueba determinante o de decretar pruebas de carácter esencial para identificar los hechos analizados por el juez, aun siendo su deber oficioso. (...)"

Del asunto concreto

La acción de tutela procede en casos en que se evidencia la vulneración de los derechos fundamentales de los afectados y que no pueda ser atacada y corregida a través de otros medios de defensa judicial, como son los recursos ordinarios, la utilización de las vías procedimentales adecuadas, en cada trámite.

Revisado cuidadosamente el proceso ejecutivo con Garantía Real, cuaderno principal, donde reposa la diligencia de remate, el auto de adjudicación y su aprobación, se observa lo siguiente:

Folio 231 diligencia de remate llevada a cabo el 31 de enero de este año a las nueve de la mañana, en la cual se adjudicó el bien inmueble a la señora Consuelo López Cárdenas; folio 232 y siguientes, recibos de pago de impuestos y excedente del remate, aportados por la señora

Consuelo López Cárdenas; folio 239, escrito presentado por la accionante, con el que aporta consignación hecha en el Banco Agrario de esta ciudad, por valor de \$800.000, por concepto de canon de arrendamiento; folios 242 y 243, auto de aprobación del remate y levantamiento de medidas; folios 247 y 248, solicitud de la señora Consuelo López Cárdenas, referente a la entrega del inmueble y para el reconocimiento de unos gastos acreditados dentro del proceso; folio 258, consignación de un canon de arrendamiento hecho por la señora Luz Yurany Morales Ramírez; y folio 260, auto de fecha marzo 15 de 2019, comisionando a la Alcaldía local para la entrega del inmueble a la rematante López Cárdenas.

En este caso concreto, se encuentran satisfechas las condiciones generales para que proceda el análisis de fondo del asunto. La inconformidad, de la accionante, como ya se indicó en párrafos anteriores, se encuentra relacionada con la decisión del Juzgado Quinto Civil Municipal al aprobar la diligencia de remate celebrada el 31 de enero del año que avanza y más concretamente en lo concerniente a la entrega del inmueble a la rematante, sin tener en cuenta su calidad de arrendataria y que el término del contrato de arrendamiento aún no ha fenecido, considerando también, que el juzgado accionado no tiene competencia para dar por terminado el contrato, sin que las normas que contemplan las causales para su terminación así lo contemplen.

Y es que concretamente, considera la accionante que la entrega del inmueble, está fundamentada en una indebida aplicación del artículo 456 del Código General del Proceso, aduciendo una prórroga automática del contrato de arrendamiento hasta el 20 de febrero del año 2020, sin que la norma antes mencionada disponga, en ninguno de sus apartes, que el arrendatario de un predio que ha sido objeto de remate, esté obligado a desocuparlo y entregarlo a su nuevo propietario antes del vencimiento del contrato, situación que tampoco está contemplada en los artículos 22 y 23 de la ley 820 del año 2003, que enumera las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

En cuanto a una presunta e indebida aplicación normativa y más concretamente del artículo 456 del Código General del Proceso, cabe resaltar que la disposición se refiere a la orden que debe cumplir el secuestre para la entrega del bien al rematante, lo cual deberá hacer dentro de los tres días siguientes al recibo de la comunicación u orden por parte del despacho, so pena de que la entrega se realice en un término de quince días; previa solicitud del rematante, sin que puedan admitirse oposiciones a su entrega.

Con respecto a esta norma no queda duda que lo realizado por el despacho accionado, fue darle aplicación a las disposiciones relativas al remate y venta en pública subasta del bien inmueble embargado y secuestrado dentro de este proceso, tal como lo demandan los artículos 448 y siguientes del Código General del Proceso.

Por su parte el artículo 22 de la ley 820 del 2003, numeral 8º, consagra un procedimiento de restitución especial de inmueble tendiente a dar

por terminado el contrato y obtener su restitución. La norma comentada señala textualmente lo siguiente:

"TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Art. 22. 8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas de un contrato de compraventa...".

Y el artículo 2023 del Código Civil, al referirse al embargo de la cosa que se encuentra arrendada, es del siguiente tenor: *"Embargo de la cosa arrendada. Art. 2023.- Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo de la cosa arrendada, subsistirá el arriendo y se sustituirán al acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador. Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 2020."*

Entre tanto, el artículo 2020 de la misma legislación civil señala textualmente: *"Terceros obligados a respetar el arriendo. Art. 2020.- Estarán obligados a respetar el arriendo: 1º) Todo aquél a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo; 2º) Todo aquél a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios; 3º) Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por si solo la inscripción de dicha escritura".*

Esto quiere decir que el adquirente de un bien inmueble a título oneroso, se obliga a respetar el contrato de arrendamiento, siempre que éste se haya elevado a escritura pública, pues el registro lo hace público y de consiguiente conocido por terceros, de tal manera que si un tercero adquiere el bien inmueble arrendado, éste conoce o debe conocer el contrato de arrendamiento, lo que justifica la imposición de la obligación de respetar los términos del contrato, situación que no ocurre en este caso, donde el contrato de arrendamiento no se hizo por escritura pública y por ello la nueva propietaria, quien lo adquirió en pública subasta, no está obligada a respetar el término de la prórroga.

En este caso no queda ninguna duda que el inmueble debe entregarse a su nueva propietaria, ya que se trata de una venta en pública subasta por ministerio de la ley, como una de las causales del numeral 8º del artículo 22 de la ley 820 del 2003.

Es así como en su obra "El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble", los juristas Luz Amanda Sáenz Fonseca, Manuel Enrique Cabrera e Hildebrando Leal Pérez, al analizar el artículo 2020 del Código Civil, y más concretamente a los terceros que están

obligados a respetar el contrato de arrendamiento, destacan lo siguiente:

"¿Quiénes están obligados a respetar el arriendo? Lo dice el artículo 2020. Estas personas son: 1. Todo aquél a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo; 2. Todo aquél a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios; 3. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria. Veamos cada uno de estos casos:

1. Esta primera excepción comprende a los sucesores del arrendador a título lucrativo, es decir gratuito. Se refiere, pues, a los herederos, a los legatarios, y a los donatarios, todos los cuales deben respetar el arriendo, sea cual fuere la forma en que se haya celebrado, esto es, háyase celebrado por escritura pública o privada o verbalmente. El carácter gratuito de la adquisición es por sí solo suficiente razón para justificar esta excepción, pues la equidad indica que son más dignos de amparo los intereses del arrendatario que los del heredero, legatario o donatario.

2. Los sucesores a título oneroso del arrendador deben respetar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando éste se haya celebrado por escritura pública. Si un contrato se celebra por escritura pública, el registro de éste hace público y conocido de terceros el contrato mismo; por consiguiente, el tercero que va a adquirir el bien arrendado, conoce o ha debido conocer el hecho del arrendamiento, y esa circunstancia justifica que se le imponga la obligación de respetar el contrato.

Aunque el contrato de arrendamiento es consensual, como atrás hubo oportunidad de decirlo, la regla segunda del artículo 2020 que se comenta, explica de por sí la conveniencia de celebrarlo en forma solemne y mediante escritura pública debidamente registrada.

Esta regla segunda del artículo 2020 dice expresamente que no quedan comprendidos por ella los acreedores hipotecarios, porque con respecto a estos la regla tercera establece un régimen especial.

3. Supone el tercer caso contemplado en la disposición que se estudia, que el inmueble arrendado sea perseguido por un acreedor hipotecario, y que en el proceso correspondiente éste remate la cosa por cuenta de su crédito, o que se le adjudique en pago del mismo.

Pues bien, este acreedor hipotecario, que ha pasado a ser dueño del bien, sólo estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento en el caso de que se reúnan dos requisitos: "a. Que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por escritura pública, y b. Que esta escritura se haya registrado en la Oficina de Registro antes de haber sido registrada la escritura por medio de la cual fue constituida la hipoteca".

Se recalca en que esta regla tercera se refiere al acreedor hipotecario mismo, a quien se le adjudica el inmueble hipotecado en pago del crédito, o que lo adquiere rematándolo en la subasta. Porque si el inmueble es rematado por un tercero distinto al acreedor hipotecario, entonces ese tercero habrá adquirido a título oneroso y le será aplicable la regla segunda".

En este orden de ideas, no es como lo ha manifestado la accionante cuando afirma que el Juzgado accionado carece de competencia para declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre

la accionante y la señora Blanca Aurora Ruíz Grisales, y por ende ordenar la entrega del bien con una simple comunicación a su nueva propietaria, sin que se dé aplicación del artículo 456 del Código General del Proceso, ya que no fue esta la decisión del Juzgado Quinto Civil Municipal, que de acuerdo con las normas que regulan el remate de bienes, procedió a darle aplicación a las mismas, luego de que el inmueble bajo medida cautelar dentro de este proceso, fuera vendido en pública subasta a un tercero, en este caso a la señora Consuelo López Cárdenas, diligencia de remate que se realizó el 31 de enero del corriente año y aprobada por el mismo despacho en providencia del 20 de febrero pasado, dando aplicación a lo dispuesto por el artículo 455 de la misma legislación.

Así las cosas, hubo entonces, una adecuada aplicación e interpretación del ordenamiento jurídico por parte del Juzgado accionado, sin que ello deje entrever una posición arbitraria que permita la intervención del Juez Constitucional. Y es que refiriéndonos a la interpretación y las decisiones que adoptan los jueces en los asuntos puestos a su consideración, es importante hacer mención al principio de la autonomía frente a lo que ha dicho la Corte Constitucional, en cuanto a que las actuaciones judiciales que en verdad contengan decisiones arbitrarias con repercusión en el proceso, en perjuicio de derechos fundamentales, pueden ser susceptibles de ser atacadas mediante la acción constitucional, más no así, las decisiones que estén sustentadas en un determinado concepto jurídico, que pueda ser admisible dentro del ordenamiento normativo.

Es por lo anterior, que la tarea de interpretar es un elemento propio de la actividad judicial, salvo que la norma jurídica tenga exclusivamente un entendimiento que no admita criterios o posiciones diferentes.

Ahora que el Juzgado accionado carezca de competencia dentro de este proceso para dar por terminado un contrato de arrendamiento, es una situación que no puede interpretarse de esta forma, por cuanto lo realizado por el despacho accionado fue aprobar una diligencia de remate, con las consecuencias que ello implica y dentro de las cuales está consagrada la entrega del bien inmueble a su nuevo propietario, quien como se dijo otrora, no está obligada a respetar la prórroga del contrato de arrendamiento en virtud de lo dispuesto por la regla segunda del artículo 2020 del Código Civil, al no haberse realizado el mismo por escritura pública tal como allí se señala.

Todo lo anterior, nos lleva a la conclusión de que el trámite adelantado en el proceso ejecutivo con garantía real, en el juzgado accionado, cumplió las etapas establecidas en la norma, pues reiteramos que en cuanto a la diligencia de remate de bienes se refiere, se aplicaron en su integridad las disposiciones pertinentes, quedando demostrado que la juez de conocimiento analizó lo que le correspondía, dejando absolutamente claro, con respecto a la accionante, haber dado pleno cumplimiento a las normas que consagran el remate de bienes dentro del proceso ejecutivo con garantía real promovido por Bancolombia S. A. contra la señora Blanca Aurora Ruíz Grisales, proceso dentro del cual se adjudicó a un tercero, en este caso a la señora Consuelo López

Cárdenas, el bien inmueble de propiedad de la demandada y que fue objeto del contrato de arrendamiento.

Deviene entonces, que es definitivamente inexacta la posición de la accionante, al manifestar que el juzgado accionado no ordenó la entrega del inmueble en debida forma y aplicando irregularmente el artículo 456 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que ella no desconoce la condición de actual propietaria de la señora López Cárdenas, a quien está dispuesta a pagarle los cánones de arrendamiento, pero que ésta debe respetar la prórroga del contrato de arrendamiento hasta el 20 de febrero del próximo año, fecha de su terminación, pues insiste en que la entrega debe hacerse con la simple comunicación a la rematante en tal sentido, y no aplicando el artículo 456 de manera coercitiva.

Y es que la acción de tutela, no puede ser otro recurso adicional, ni otra instancia a la que se acuda cuando la persona no alcanza a satisfacer sus intereses, no debe perderse de vista que los jueces dentro de sus competencias, tienen autonomía e independencia, y en sus decisiones valoran las pruebas allegadas al proceso, atendiendo las reglas de la sana crítica y los parámetros de la lógica y la experiencia. Se reitera que no encuentra este despacho que en la decisión del juzgado accionado se haya incurrido en alguna arbitrariedad o se hayan dejado de valorar los argumentos esgrimidos por la parte accionante.

Todo esto nos permite concluir que no se configura el defecto material sustantivo en las decisiones del Juzgado Quinto Civil Municipal de Pereira, porque está comprobado que las mismas están fundamentadas en normas sustanciales y procedimentales, sin que la parte accionante pueda atribuirle al accionado decisiones que no fueron tomadas dentro del proceso, como es el caso de la terminación del contrato de arrendamiento al que insistentemente ha hecho referencia la señora Luz Yurany Morales Ramírez, a quien debemos recordarle que no estamos frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado, sino frente a un proceso ejecutivo con garantía real.

Por todo lo discurrido queda esclarecido que no hubo vulneración de derechos fundamentales citados; esto es, debido proceso y acceso a la administración de justicia, por ende, se negará la solicitud de amparo implorada frente al juzgado accionado.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, Risaralda, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

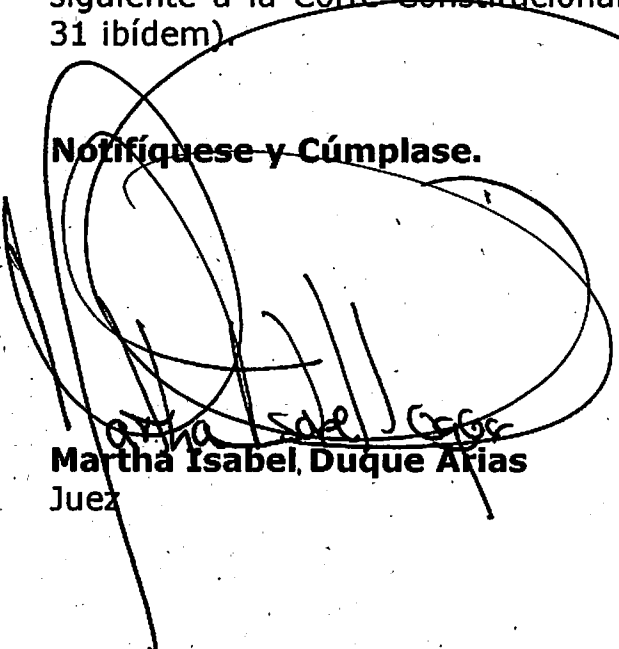
Resuelve

Primero: Negar la acción de tutela instaurada por la señora Luz Yurany Morales Ramírez, quien actúa en nombre propio, frente al Juzgado Quinto Civil Municipal de Pereira, por lo dicho en la parte considerativa.

Segundo: Se dispone notificar esta providencia a las partes, para lo cual debe utilizarse el medio más expedito (artículo 30 del Decreto 2591 de 1991).

Tercero: Si dentro de los tres (3) días posteriores a la notificación del presente fallo, el mismo no es impugnado, envíese por tardar al día siguiente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión (artículo 31 ibídem).

Notifíquese y Cúmplase.


Martha Isabel Duque Arias
Juez

