

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN -PROCESO 2021-0079

AURA NELLY SUANCHA MORALES <auranelly.abogada@gmail.com>

Mié 13/10/2021 14:58

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Boyacá - Sogamoso <j01cmpalsogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

JURISPRUDENCIA PAGO DE ARRENDAMIENTO DE LOS 3 ÚLTIMOS MESES.docx; Reposición 2021-0079.docx;

Cordial saludo

Encontrándome en términos, presento RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN en contra del auto calendarado el 07 de octubre de 2021, dentro del proceso de la referencia,

Con el debido respeto,

--

Aura Nelly Suancha Morales
Abogada
Celular: 3102327193

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO 2021-0079
DEMANDADO JOSÉ MAURICIO TORRES BERNAL.

AURA NELLY SUANCHA MORALES, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.057.599.072 de Sogamoso y T.P. No. 335.860, actuando en representación de la parte actora, por medio de la presente me permito **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN¹** en contra del **AUTO DEL 7 DE OCTUBRE DE 2021**.

DECISIÓN OBJETO DE RECURSO

Por medio del presente escrito, **SOLICITO LA REVOCATORIA** de las determinaciones adoptadas en los numerales 2 y 3 del auto del 7 de octubre de 2021, que disponen (se transcribe de forma literal):

2. Tener **por oportunamente contestada la demanda**, por parte del señor **JOSE MAURICIO TORRES BERNAL**, a través de apoderado judicial, con la radicación del 29 de julio de 2021 (consecutivo 21).

3. Oír, en el trámite, al demandado **JOSE MAURICIO TORRES BERNAL**, por las motivaciones expuestas, con la advertencia que deberá seguir consignando los cánones que se causen, so pena de dejar de ser oído en el proceso.

Como fundamento de lo anterior, el juzgado argumentó que:

i) En la demanda se sostuvo que la deuda ascendía a \$2'623.872.

ii) Luego, se indicó que si bien en el ordenamiento jurídico consagra la obligación del arrendatario de probar la consignación de los cánones y valores adeudados so pena de no ser oído -inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del CGP-, tal regla no era "absoluta**", pues existían "excepciones" a la norma.**

¹ Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo del artículo 318 del CGP, en cuanto dispone: "Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente".

iii) Posteriormente, transcribió la disposición y resaltó algunos de sus apartes, en concreto, en los que se regula que se debe acreditar el pago de toda la deuda o, en su defecto, lo de los últimos 3 períodos **de conformidad con la ley**, así:

*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, **o en defecto de lo anterior**, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, **correspondientes a los tres (3) últimos períodos**, o si fuere el caso los correspondientes **de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel** (el énfasis rojo corresponde a lo resaltado por el despacho, el resaltado en amarillo es de la parte actora).*

iii). Finalmente, señaló que en el expediente obraban comprobantes de constitución de títulos de **FECHAS 14 de mayo** (\$800.000), **15 de junio** (\$200.000) y **15 de julio de 2021** (\$200.000) y agregó (se transcribe literal):

Luego en tales consignaciones se incorporarían con holgura los pagos correspondientes a las últimas tres mensualidades (anteriores a la contestación).

En vista de lo anterior se tendrá por contestada la demanda y se dará curso a la misma ordenando el traslado a la parte actora.

La anterior conclusión desconoce los fundamentos básicos que rigen este tipo de procesos, al punto de que se predicaría la existencia de una vía de hecho, como se explicará más adelante.

I. CUESTIONES PREVIAS

REQUERIMIENTO AL DEMANDADO

De llegar a considerarse que la situación planteada dentro del presente recurso no se encuentra del todo clara, se sugiere evaluar la posibilidad de que, el juez en uso de sus facultades de director del proceso, requiera a la parte demandada para que en un término de 5 días aporte todos los recibos de pago que le fueron expedidos por la arrendadora, esto, con el fin de que el juzgador adopte una decisión con plena certeza acerca de la existencia o no de la configuración de un estado de mora en el pago de los cánones.

Al respecto, nos permitimos informar que actuando de buena fe no tenemos copia de los recibos pues se hacía un original y se le entregaba para que

él pudiera tener soporte de sus pagos, por tal razón, el demandado y es quien los tiene, por ello se pide que se le soliciten tales documentos.

II. PRECEDENTE SOBRE LA MATERIA

Previo a abordar el fondo del asunto, para disipar cualquier tipo de duda en torno a las reglas de derecho que rigen este asunto y la forma cómo debieron ser aplicadas, me permito remitirme al criterio del órgano de cierre de la jurisdicción civil, en concreto, a la sentencia del 10 de diciembre de 2020, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expediente 11001-22-03-000-2020-01529-01.M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, que se allega como anexo a este recurso.

En primer lugar, se precisa que la referida sentencia fue proferida en sede de tutela por la Corte y se concluyó que resultaba improcedente el amparo solicitado por una **arrendataria que incumplió la obligación de pagar oportunamente el canon** y que pretendía que se tuviera por **contestada la demanda**, por considerar que debía ser oída, en cuanto “(...) *anexó los 3 últimos períodos en 3 consignaciones, con sus correspondientes pagos de intereses (...)*”, tal como lo regla el inciso final del canon 384 *ídem*; no obstante, según su afirmación, la servidora encargada no tuvo en cuenta dichos documentos y “(...) *decid[ió] no escuchar[la]*”.

De este modo, el pronunciamiento de la Corte versa sobre el tema acá debatido: no se desvirtúa la mora por el hecho de que el arrendatario aporte 3 consignaciones efectuadas a órdenes durante los tres meses anteriores a la contestación.

La Corte concluyó que la decisión del juez de no permitir la intervención del demandado era ajustada a derecho, “*pues, contrario a lo manifestado por la compañía peticionaria, aquella no demostró haber consignado, a órdenes del juzgado, el valor total del dinero adeudado, para ser oída en esa instancia*”, para lo cual tuvo en cuenta los siguientes hechos:

- i) La demandante, en el escrito primigenio estableció la morosidad de la promotora, desde el mes de diciembre del año 2018, hasta el momento de presentación del libelo debatido -mes de julio del año 2019-, en la suma de \$502'802.008.
- ii) Al expediente se allegaron constan los recibos expedidos por Bancolombia “N° 15675, N° 15676 y N° 15677” de fecha 26 de julio de 2019, relativos a las consignaciones realizadas por la precursora, a favor de la arrendadora, por valor total de \$193'964.298.

Luego, la Corte indicó que tal consignación no daba cuenta del pago de los 3 últimos períodos, así lo sostuvo:

La exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado, responde a la carga probatoria que tiene de allegar al dossier los comprobantes del valor total de lo adeudado, “(...) y en defecto de lo

anterior (...)” la prueba del pago de los tres (3) últimos períodos efectuados oportunamente al arrendador, con el objeto de que obre la presunción legal de estar cancelados los anteriores meses, de conformidad con el artículo 1628 del Código Civil².

Empero, como el arrendador imputó a la arrendataria el no haber pagado desde diciembre del 2018 el valor de los cánones debidos, y no exclusivamente el de las tres últimas mensualidades, la carga de la prueba quedaba invertida en contra del arrendataria, quien, por tanto, para demostrar el pago completo e integral, no se liberaba de la obligación aportando la cancelación de los tres últimos recibos, sino demostrando haber pagado o consignado el valor total de lo adeudado, cuyos tres últimos rubros, apenas correspondían a una parcialidad.

Con fundamento en lo anterior, señaló que al encontrarse evidenciada la morosidad de la quejosa desde el mes de diciembre de 2018, en la obligación de los cánones de arrendamiento, le correspondía realizar la cancelación total en los depósitos judiciales del juzgado, de las sumas que según el libelo adeudaba, para intervenir en el decurso de restitución de tenencia y ejercer su derecho de defensa, máxime si se tiene en cuenta que la peticionaria no refutó en la contestación a la demanda, haber satisfecho, en tiempo, el compromiso de pagar las rentas y encontrarse al día en las mensualidades en forma integral.

La Corte explicó que la posición de la arrendataria era contraria a derecho, porque confundía “*la presunción legal de pago de tres (3) períodos determinados y consecutivos, con la obligación de estar al día en el total de las rentas debidas por el arrendatario para ser oído en la contienda, reglas que, aunque son complementarias, tienen su propia identidad*”.

Agregó que el artículo 384 del Código General del Proceso, contiene un primer evento cuando el arrendador demandante explícitamente señala en la demanda períodos anteriores a los tres últimos o sumas superiores o diversas tales como rentas, **servicios públicos**, cuotas de administración, etc., caso en el cual debe demostrar estar al día en el pago del valor total. Precisamente allí, consagra el núm. 4°:

“(...) [s]i la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados (...)”
(Subrayado fuera de texto).

² ARTICULO 1628. <PAGOS PERIODICOS>. En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor.

Luego, la Corte indicó que para la aplicación de presunción de pago de lo adeudado y para que pueda ser oído el demandado, impone una de estas alternativas que se supone sucedieron con anterioridad en el tiempo y con apego al contrato de arrendamiento:

Primero, exhibir los tres últimos recibos firmados o expedidos por el arrendador, pertenecientes a los tres últimos períodos.

Segundo, mostrar las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos.

Este último caso se presenta cuando el arrendador se niega a recibir el canon de arrendamiento y el pago, por tanto, debe hacerse siguiendo **la preceptiva del artículo 10 de la Ley 820 de 2003**. Este es un régimen especial para el arrendatario, con carácter tuitivo, por cuanto no sigue las premisas especiales del proceso de pago por consignación previsto en el estatuto procesal civil, o la norma de enjuiciamiento pertinente, sino que sigue lineamientos especiales y expeditos, según las reglas especiales del arrendamiento.

Se argumentó que el artículo 10 de la Ley 820 de 2003³ aplicable al caso, gobernaba las relaciones arrendaticias de vivienda urbana y las mercantiles por las derogatorias del artículo 43 de la citada ley; dispone un procedimiento especial de carácter extrajudicial del pago del canon de arrendamiento así:

“Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

“1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

“Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

“2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

³ COLOMBIA, CConst. Sent. C – 670 de 2004. Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández

“3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

“Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

“4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

“Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

“5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

“6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

“7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario”.

La Corte indicó que en el caso allí debatido la arrendataria no podía ser oída en juicio porque para **hacer las consignaciones** no observó las disposiciones citadas –*lo cual también se omitió* en este asunto-. Argumentó la Sala de Casación Civil:

*En el subexámene, esto último no tuvo ocurrencia, pues, la consignación de los \$193'964.298, **no respondía al total de los períodos denunciados como debidos, ni tampoco se surtió la consignación en la forma prevista en las disposiciones especiales del régimen extrajudicial** para el pago del canon de arrendamiento, cuando el arrendador se niega a recibir el pago del mismo, hipótesis a la que se refiere el segmento final del inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 ídem. **Tampoco se demostró la negativa del arrendador a recibir el pago**, ni que con ocasión de esa circunstancia se consumara la consignación de la correspondiente renta dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento, ni menos, que las consignaciones subsiguientes se hubiesen efectuado dentro del plazo estipulado, mediante la forma prevista en el artículo 10 citado o directamente al arrendador, a elección de la arrendataria.*

Así las cosas, según la Corte, carecían de fundamento los argumentos de la arrendataria, pues el juzgado actuó correctamente al no escucharla, quien como

se anunció, no acreditó la cancelación de los rubros oportunamente, por tanto, se emitió sentencia ordenando la restitución.

El contrato de arrendamiento pactado preveía fechas puntuales en las cuales se habrían de pagar los cánones; obligación que al incumplirse puso automáticamente a la deudora, aquí accionante, en mora, y permitió el lanzamiento pedido.

CARGOS FORMULADOS EN CONTRA DE LA PROVIDENCIA

1. Se vulneró el contenido normativo del numeral 4° del artículo 384 del CGP, el cual consagra varias hipótesis para que el arrendatario sea oído en juicio, entre estas:

A. “*hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que (...) tienen los cánones y los demás conceptos adeudados*”

El despacho **NO** tuvo en cuenta que las consignaciones aportadas en este proceso se encuadraban en tal supuesto, por ende, el arrendatario debía **CONSIGNAR EL VALOR TOTAL**, so pena de que se tuviera por no contestada la demanda.

Lo anterior, en cuanto las consignaciones se constituyeron mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** a órdenes expresas de este juzgado y, se insiste, con destino concreto a este proceso, de ahí que no pudiera considerarse, como al parecer lo entendió el despacho, que se trataba de las consignaciones señaladas por la segunda parte de la norma, que son las efectuadas a favor del arrendador cuando se niega a recibir el pago *-como se explicará párrafos más adelante en el literal B de este acápite-*, no sin antes hacer alusión a la manera particular en que se generaron los respectivos títulos.

En efecto, la forma cómo se constituyeron los depósitos judiciales **no es del todo clara y genera grandes inquietudes sobre el trámite del proceso**, pues en este asunto se profirió un primer auto admisorio de la demanda el **15 de abril de 2021** y, en su texto, se dejó constancia expresa de su firma electrónica por parte del juez y de la notificación por estado del día siguiente **-16 de abril de 2021-**, pero nunca se publicó. Con todo, en el referido auto, numeral 2.1. de la parte resolutive, se le dio la siguiente orden al demandado:

Conforme dispone el inciso tercero del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, los cánones que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda deberán consignarse a órdenes del juzgado, en la correspondiente cuenta de depósitos judiciales.



Juzgado Primero Civil Municipal de Sogamoso

Sogamoso, 15 de abril de 2021

Acción : SUMARIO - RESTITUCION
Expediente : 157594053001 2021-00079 00
Demandante : MARTHA NILCE RIAÑO DE RIAÑO, EDILSA DEL CARMEN RIAÑO DE TALERÓ, NOHORA OBEIDA RIAÑO RIAÑO y la SUCESIÓN de JAIRO HERNANDO RIAÑO RIAÑO, representada por DIANA ELIZABETH RIAÑO CHAPARRO, JOANA JIMENA RIAÑO CHAPARRO Y YULTMARY PAOLA RIAÑO CHAPARRO.
Demandado : JOSE MAURICIO TORRES BERNAL

Ingresa para calificación, demanda declarativa con fines de restitución, de cuyo examen se advierte cumple los requisitos generales del artículo 82 y siguientes y especiales del artículo 385 del CGP, por lo cual procede su admisión.

El Juzgado Primero Civil Municipal de Sogamoso,

RESUELVE

1. Admitir la demanda declarativa de restitución de inmueble, promovida por MARTHA NILCE RIAÑO DE RIAÑO, EDILSA DEL CARMEN RIAÑO DE TALERÓ, NOHORA OBEIDA RIAÑO RIAÑO y la SUCESIÓN de JAIRO HERNANDO RIAÑO RIAÑO, representada por DIANA ELIZABETH RIAÑO CHAPARRO, JOANA JIMENA RIAÑO CHAPARRO Y YULTMARY PAOLA RIAÑO CHAPARRO, contra JOSE MAURICIO TORRES BERNAL. Tramitese por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las disposiciones del artículo 384 del CGP.
2. La parte demandada no será oída hasta tanto no demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado los cánones y demás conceptos adeudados, o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos.
 - 2.1. Conforme dispone el inciso tercero del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, los cánones que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda deberán consignarse a órdenes del juzgado, en la correspondiente cuenta de depósitos judiciales.
3. Notifíquese ésta providencia a la parte demandada, de forma personal en los términos de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, , informándole que se concede el termino de diez (10) días para el traslado de la demanda, a fin de que ejerzan su derecho de defensa, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 2° de éste Auto. a carga de notificación corresponde enteramente a la parte actora.

Notifíquese y cúmplase,

FABIAN ANDRÉS RODRIGUEZ MURCIA
JUEZ



Eymr

Luego, el demandado, el **15 de mayo de 2021**, a pesar de que no se había notificado el auto admisorio, **constituye depósito judicial con el número concreto del proceso**, a órdenes expresas de este juzgado y con destino de las

demandantes en este asunto, **dando cumplimiento al citado numeral 2.1.**, el cual se suponía no debía conocer.

14/05/2021 15:57 Cajero: evillate
 Oficina: 1516 - SOGAMOSO
 Terminal: B1516CJ0426B - Operación: 296538549
Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI
Valor: \$200,000.00
 Costo de la transacción: \$0.00
 Iva del Costo: \$0.00
 GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 418588
 Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA
 ID consignante : 9524900
 Nombre consignante : JOSE TORRES BERNAL
 Juzgado : 157592041001 001 CIVIL MUNICIPAL
 Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES
 Número de proceso : 15759405300120210007900
 Tipo ID demandante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA
 ID demandante : 46363263
 Demandante : MARTHA RIANO Y HEREDEROS DE A
 Tipo ID demandado : CC - CEDULA DE CIUDADANIA
 ID demandado : 9524900
 Demandado : JOSE MAURICIO TORRES ROMERO
 Forma de pago : EFECTIVO
 Valor operación : \$200,000.00

Valor total pagado : \$200,000.00

Código de Operación : 253920422
 Número del título : 415160000287361

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo informele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

Depósitos Judiciales

14/05/2021 03:39:41 PM

COMPROBANTE DE SOLICITUD	
Secuencial PIN	418588
Fecha Maxima Recepción	20/05/2021
Código y Nombre Oficina Origen	1516 - SOGAMOSO
Código del Juzgado	157592041001
Nombre del Juzgado	001 CIVIL MUNICIPAL SOGAMOSO
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO
Número de Proceso	15759405300120210007900
Tipo y Nro de Documento Demandante	CC - 46363263
Razón Social / Nombre Completo Demandante	MARTHA RIANO Y HEREDEROS DE ABEL RIANO
Tipo y Nro de Documento Demandado	CC - 9524900
Razón Social / Nombre Completo Demandado	JOSE MAURICIO TORRES ROMERO
Valor de la Operación	\$200.000,00
Valor Comisión	\$0,00
Valor IVA	\$0,00
Valor Total a Pagar	\$200.000,00
Medio de Pago	EFECTIVO
Banco	N/A
Número Cheque	N/A
Número Cuenta	N/A
Estado	PENDIENTE

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000, servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
 www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.

Señor usuario, el medio de pago en esta solicitud debe coincidir con el presentado en la oficina. Si es cheque debe corresponder a Canje Local.

14/05/2021 15:57 Cajero: evillate

Oficina: 1516 - SOGAMOSO

Terminal: B1516CJ0426B Operación: 296538897

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI

Valor: \$600,000.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 418593

Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID consignante : 9524900

Nombre consignante : JOSE TORRES BERNAL

Juzgado : 157592041001 001 CIVIL MUNICIPAL

Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES

Número de proceso : 15759405300120210007900

Tipo ID demandante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandante : 46363263

Demandante : MARTHA RIANO Y HEREDEROS DE A

Tipo ID demandado : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID demandado : 9524900

Demandado : JOSE MAURICIO TORRES BERNAL

Forma de pago : EFECTIVO

Valor operación : \$600,000.00

Valor : \$600,000.00

Operación : 253920430

Titulo : 415160000287362

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

Posteriormente, el auto admisorio es notificado por estado el **21 de mayo de 2021**, fecha en la que la parte actora accedió a su contenido y advirtió que aparecía fechado desde el **15 de abril** y con una constancia de notificación del **16 de abril**, situación que no pasó desapercibida y que llevó a que se formulara una solicitud de aclaración, que se resolvió el 8 de julio de 2021, en el sentido de indicar que “**por error de digitación**, se indicó fecha de providencia y de estado, diversa a la correcta”, finalmente, **el 15 de julio de 2021 FORMALMENTE es notificado el demandado**.

Se enfatiza el carácter formal de la notificación personal, pues de los depósitos judiciales constituidos desde el **14 y 20 de mayo, así como 18 de 2021**, con destino específico al número que identifica este **proceso** y por dar cumplimiento de lo ordenado en el numeral 2.1. de la providencia, podría considerarse que para el 15 de julio el demandante ya estaba al tanto del presente trámite.

En las condiciones analizadas, el demandado no acreditó haber “*consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados*”, al respecto resulta relevante sostener que en **la contestación se indicó de manera expresa que se pagó el canon hasta el mes de mayo de 2020 y que desde junio no se ha cancelado, lo que quiere decir que, por lo menos, según las propias manifestaciones de la demandada adeuda los cánones causados desde junio de 2020 hasta la fecha de contestación de la demanda -30 de julio de 2020-** , en total, 13 mensualidades, que aun considerando la suma que el alega como canon da como resultado una deuda de \$2.600.000 más lo referido a servicios públicos por espacio de 13 meses, en cuantía de \$25.000 (obligación expresamente pactada en el contrato), concepto asciende \$325.000 pesos, para un total de \$2'925.000, **SUMA TOTALMENTE DISTINTA** a la que el juzgado tuvo en cuenta en el auto recurrido.

En este punto, es claro que la norma lo que impone es verificar que se pague la obligación totalmente, si el demandado consideraba que antes no la pudo pagar, por supuestas situaciones imputables al arrendador, no existía ninguna razón para que no la pagara en este proceso, como supuesto para poder ser oído en juicio, pues acá lo que se discute es el no pago del canon, situación que se acepta expresamente.

Además, se precisa que la ley establece un mecanismo **CLARO Y EXPRESO** para cumplir las obligaciones de pago que, supuestamente, por culpa del acreedor no pueden satisfacerse: **EL PAGO POR CONSIGNACIÓN**, que para el caso de los contratos de arrendamiento se encuentra consagrado en los artículos 10 a 12 de la Ley 820 de 2003, y que es aplicable, según sentencia del 10 de diciembre de 2020, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expediente 11001-22-03-000-2020-01529-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, que se allega como anexo a este recurso.

En las condiciones analizadas, si el demandado no le pagó directamente a la parte arrendadora el canon, no agotó el procedimiento establecido en la Ley 820 de 2003, reconoció en la contestación que adeuda el arrendamiento desde junio de 2020, existe una disposición legal que impone la obligación de acreditar la cancelación total, entonces la parte recurrente se pregunta, ¿con qué fundamento el despacho considera que se encuentra al día en los pagos y que debe permitir su intervención en este proceso, a pesar de la existencia de una limitación legal en tal sentido?

La manifestación de la parte demandante se plasmó en los siguientes términos:

AL SEXTO: Es parcialmente cierto, cierto, Efectivamente el arrendatario le cancelaba el canon a la señora **Martha Nilce Riaño de Riaño**, hasta el mes de mayo de 2020, por la suma de (\$200.000).

Pero ha de saber el despacho que: al arrendatario lo abordan todas las personas que iniciaron la acción y bastantes personas más, a cobrar en forma grotesca el canon de arrendamiento, y todas dicen tener derechos, esto viene ocurriendo desde el mes de junio de 2020.

Las anteriores afirmaciones cumplen con los requisitos propios de la confesión por apoderado judicial, como pasa a explicarse.

La confesión se encuentra enlistada como un medio probatorio en el artículo 165 del C.G.P.⁴; en relación con la que se hace por medio de apoderado judicial, el artículo 193 *ejusdem* prevé que esta “*valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, **las correspondientes contestaciones**, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita*” (se destaca).

La Corte Constitucional, en la sentencia C-551 del 12 de octubre de 2016⁵, respecto de este tipo de confesión, precisó:

*“[Q]uien otorga poder y su apoderado deberán ser especialmente cautos en el proceso, en especial porque no podrán disponer libremente en el poder si este último está en capacidad o no de confesar en las actuaciones procesales que estructuran el litigio; **asumirlo con mayor responsabilidad, so pena de confesar lo que no se quiere y respecto de lo que no hay posibilidad de retractación y que será tenido como prueba de confesión**. El legislador ha considerado, en buen sentido, que las afirmaciones y negaciones realizadas en juicio por el abogado **tienen la posibilidad de comprometer probatoriamente la posición de la parte que representan**. Ello es consecuencia directa de la responsabilidad que conlleva el mandato y una corolario del **deber de colaborar con la justicia**. La mayor responsabilidad entre cliente y abogado propugna porque la administración de justicia sea más eficiente, evitando dilaciones injustificadas o (...) teniendo que someter eventualmente a las partes a probar por otros medios lo que ya se confesó”* (se destaca).

Así las cosas, en virtud de las disposiciones que regulan la confesión judicial, las manifestaciones hechas por los apoderados de las partes en la demanda, en las

⁴ “Artículo 165. Medios de prueba. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez”.

⁵ M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

excepciones y en las respectivas contestaciones ostentan valor probatorio, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 191 del C.G.P.⁶.

En efecto, como antes se precisó, por disposición de la ley, las manifestaciones hechas por los apoderados judiciales en la demanda vinculan a sus poderdantes, de ahí que **se encuentre acreditado el presupuesto de capacidad para confesar.**

De otro lado, el hecho confesado trae consecuencias jurídicas adversas al confesante y, a su vez, favorecen a la parte contraria, pues se reconoce expresamente **la situación de no pago del canon de arrendamiento desde hace más de un año.**

Frente al supuesto que se deduce de la confesión, la ley no exige un medio de prueba específico para acreditarlo, por manera que se debe dar mérito probatorio a la afirmación enunciada.

Finalmente, la confesión fue expresa, consciente y libre y versa sobre hechos personales del confesante o de los que tenía conocimiento, tales como los referentes a la forma en la que el arrendatario ha procedido frente al pago de los cánones pertinentes.

En las condiciones analizadas, las pruebas obrantes en el expediente dan cuenta de la existencia de la deuda por cánones de arrendamiento, lo que resulta suficiente, para que SE REVOQUE el auto cuestionado, el del 7 de octubre de 2021 y en el fallo que ponga fin al proceso se ordene la terminación del contrato con la consecuente restitución.

En gracia de discusión, de considerarse que los anteriores argumentos no resultan suficientes para revocar el auto, se explicarán las razones por las cuales en este caso era posible sostener la segunda hipótesis consagrada en el **numeral 4° del artículo 384 del CGP.**

Al respecto, me permito precisar que el juzgado no solo incurrió en una indebida aplicación de la norma citada, falta de aplicación de los artículos 10 a 12 de la Ley 820 de 2003, en una indebida valoración probatoria, sino que también en el yerro de desconocimiento del precedente establecido en la sentencia del 10 de diciembre de 2020, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia,

⁶ “Artículo 191. Requisitos de la confesión. La confesión requiere:

“1. Que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado.

“2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria.

“3. Que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba.

“4. Que sea expresa, consciente y libre.

“5. Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento.

“6. Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada (...).”

11001-22-03-000-2020-01529-01, la cual, se insiste, será anexada a este recurso.

B. Presentación de “los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos.”

El numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., que señala:

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel (se destaca).

De conformidad con la norma transcrita, el **arrendatario** demandado en un proceso de restitución del inmueble con base en la causal de no pago no puede ser oído en juicio **hasta tanto no efectúe el pago total** a órdenes del juzgado acredite haberlo hecho al arrendador, a él directamente o sino por consignación, **tal como lo ha sostenido de manera expresa y clara la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia del 25 de mayo de 2011, radicado 47001-22-13-000-2011-00033-01, M.P. William Namén Vargas:**

*(...) [L]a ley procesal impone, como condición para ser oído en el proceso, que el demandado cumpla con la carga de demostrar que realizó el pago de los cánones cuyo incumplimiento motiva la demanda de restitución, o de consignar su valor a órdenes del juzgado*⁷.

(...) sólo se pueden tener en cuenta las defensas de quien cumpla con dicha carga; en caso contrario, se considerará que el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda. En este último evento, si el demandante aportó el contrato de arrendamiento y no hay necesidad de practicar pruebas de oficio, el juez debe proferir sentencia de lanzamiento (...).

Descendiendo al caso concreto, el despacho concluyó que debía tener por contestada la demanda, por haberse acreditado el pago de las 3 últimas mensualidades, sin indicar las razones por las cuales consideraba que los pagos efectuados eran los **“correspondientes a los tres (3) últimos períodos”** y no

⁷ Cita del original: Ver sentencia C-070 de 1993.

un abono a la deuda causada desde junio de 2020, la cual fue aceptada expresamente **en la contestación de la demanda.**

Se desconoce cuál fue el razonamiento que el despacho tuvo en cuenta para concluir que ese dinero no debía imputarse a los cánones más antiguos (junio de 2020 en adelante), sino a los últimos 3: mayo, junio y julio de 2021; además, no argumentó cómo se configuraba el calificativo señalado en la norma, según el cual la consignaciones a tener en cuenta eran las “efectuadas de acuerdo con la ley” (lo que da cuenta de un *defecto sustantivo por motivación insuficiente, según la sentencia de la Corte Constitucional SU 635 de 2015*).

Sin embargo, de lo que pude deducirse del texto del auto es que en el despacho confundió la fecha de la constitución del depósito con los meses de arriendo que se adeudaban, es decir, consideró que bastaba con que se hicieran unas consignaciones en los meses mayo, junio y julio de 2021, para considerar que el demandado estaba al día y no debía lo causado con anterioridad las consignaciones, conclusión un poco coloquial, que no atiende la técnica y el conocimiento judicial que se deben observar en las providencias de los jueces.

Al respecto, surgen los siguientes cuestionamientos, frente a eventos prácticos y que día a día conoce la Rama Judicial.

En un caso de inasistencia alimentaria, el padre ha incurrido en mora desde junio de 2020 y consigna el 14 de mayo de 2021 una cuota, el 20 de mayo otra y el 18 de junio otra, ¿será que eso es suficiente para que el juez de familia concluya que desde mayo de 2021 se encuentra al día, porque a partir de allí hizo 3 pagos?

¿Cuándo se ha omitido pagar una obligación de un crédito hipotecario durante un año, el deudor se pone al día por el hecho de pagar una cuota durante octubre, noviembre y diciembre? ¿Es decir, 3 pagos enervan la carga de pagar los 9 que se causaron con anterioridad?

La respuesta a lo anterior es NO y, por ende, si se pregunta si se pone o no al día un arrendatario que ha incurrido en mora desde enero durante todo el año en cuotas mensuales de **cient pesos** por el hecho de efectuar 3 pagos en octubre, noviembre y diciembre cada uno por **doscientos pesos**, la respuesta es la misma: NO, porque los pagos no se imputan a la última cuota, sino a la más antigua, lo que quiere decir que el arrendatario se pone al día con los primeros cánones hasta donde concurra lo pagado (por ejemplo los **de enero a junio**) y sigue en mora con lo causado **de julio en adelante.**

En este punto, conviene resaltar que desde que se dejó de pagar el primer canon se ha dado el incumplimiento alegado y que mes a mes se ha venido generando, y que mes a mes también debe extinguirse con el respectivo pago, pues, en

criterio de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁸, la “*la mora (...) es un estado de incumplimiento calificado*”⁹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, **ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio**. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, **sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta**”.

Así las cosas, el ejercicio aritmético realizado por el Despacho, sin contar con fundamento alguno, y con fundamento en el cual imputó los pagos a los meses de **mayo a julio de 2021**, y no a los causados desde **junio de 2020 y los meses siguientes**, resulta contrario a derecho. En esta medida, se configura una vía de hecho en la decisión del Juzgado.

CONCLUSIÓN EN EL SUB LITE

La decisión objeto del recurso de reposición debe ser revocada, porque en los procesos que se alega el no pago al arrendador le basta con invocar esa situación en la demanda, mientras que al arrendatario, **para poder intervenir en el proceso**, le corresponde **desvirtuar el incumplimiento y, por ende, probar que ha acatado las obligaciones a su cargo**, supuesto que no se encuentra acreditada, de ahí que la demanda deba tenerse por no contestada. Sobre tal carga del arrendatario, la Corte Constitucional ha señalado¹⁰:

*La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, **coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago**, de ahí que en estos casos la carga de la prueba se traslade al arrendatario:*

*No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. **Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad**, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. **Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por***

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 25 de mayo de 2011, exp. 47001-22-13-000-2011-00033-01, citada en fallo del 24 de abril de 2013, expediente 11001-02-03-000-2013-00812-00, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

⁹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

¹⁰ En contra del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. se interpuso demanda de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional, decidida a través la sentencia **C-106 de 2021**, en la cual concluyó que frente a las reglas allí contenidas operó el fenómeno de la cosa juzgada material, en cuanto fueron objeto de control de constitucionalidad mediante las sentencias **C-070 de 1993 y C-056 de 1993**, por manera que debía estarse a lo allí resuelto.

virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

ANEXOS

Sentencia del 10 de diciembre de 2020, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expediente 11001-22-03-000-2020-01529-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Agradezco su atención,

Del Señor Juez



AURA NELLY SUANCHA MORALES
C.C. No. 1.057.599.072 de Sogamoso
T.P. No. 335.860

Celular: 3102327193

E-mail: auranelly.abogada@gmail.com



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado ponente

STC11230-2020

Radicación n.º 11001-22-03-000-2020-01529-01

(Aprobado en sesión virtual de nueve de diciembre de dos mil veinte)

Bogotá, D. C., diez (10) de diciembre de dos mil veinte
(2020)

Se decide la impugnación interpuesta respecto a la sentencia de 22 de octubre de 2020, dictada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro de la acción de tutela instaurada por el Servicio Aeronáutico Ltda. -AVIA 2020- frente al Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de la misma ciudad, con ocasión del juicio de “*restitución de bien inmueble arrendado*”, adelantado por la Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. -OPAINS S.A.- contra la compañía actora.

1. ANTECEDENTES

1. La empresa accionante exige la protección de sus derechos al debido proceso “*defensa*” y acceso a la administración de justicia, presuntamente transgredidos por la autoridad convocada.

2. De la lectura del escrito tutelar y la revisión de las pruebas adosadas al plenario, se desprenden los hechos que a continuación se describen:

El Fondo Aeronáutico Nacional y Aerolíneas Petroleras del Llano -APEL S.A.- (arrendadora) cedió el contrato de arrendamiento “*BO AR 5697-1988 de 3 de septiembre de 1987*” suscrito con la compañía aquí gestora (arrendataria), a la Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. -OPAINS S.A.-, respecto del inmueble ubicado en el “*Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá-antigua zona*”¹.

La Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. -OPAINS S.A.-, incoó el decurso materia de esta salvaguarda contra la promotora, por el pago tardío e incompleto del canon mensual estipulado, por la suma de \$502'802.008, del mes de diciembre del año 2018 y de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2019².

En proveído de 27 de agosto de 2019, el estrado confutado admitió el litigio³.

Surtidas las notificaciones de rigor, la sociedad actora contestó y propuso excepciones de mérito denominadas: “(...)

¹ Folios 2 y 3; Cuaderno “*Demanda*”.

² Folio 34; Cuaderno “*Demanda*”.

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*
1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

³ Folio 13, Cuaderno “*02. Admisión*”.

*cobro de lo no debido, inexistencia de la figura jurídica de restitución en el contrato, aplicación de normas civiles a un contrato administrativo, falta de causa para demandar, restitución de inmueble diferente al que es materia del contrato (...)*⁴.

En auto de 30 de enero de 2020, el despacho encausado resolvió “(...) *NO TENER en cuenta la contestación de la demanda ni las excepciones formuladas (...)*” por el extremo pasivo de la litis, al “(...) *no acredit[ar] el pago de la suma [adeudada] referida en el hecho N° 8 de la demanda (...)*”, para ser oída en el pleito, de conformidad con el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso⁵.

Ese mismo día, la funcionaria encargada profirió sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, le ordenó a la peticionaria restituir la tenencia del bien debatido⁶.

Frente a ese pronunciamiento, la impulsora interpuso recurso de apelación, denegado el 4 de febrero de 2020 por la célula convocada por ser improcedente, “(...) *al tratarse de*

⁴ Folios 1 al 23; Cuaderno “04. Contestación de Demanda”.

⁵ Folios 22 y 23; Cuaderno “04. Contestación de Demanda”.

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.

⁶ Folios 1 al 4; Cuaderno “06. Sentencia”.

*una restitución cuya causa es la mora en el pago de los cánones (...)*⁷.

Posteriormente, el 24 de febrero de 2020, la inicialista deprecó *“incidente de nulidad”* ante el estrado confutado, argumentado la falta de competencia para adelantar el asunto; pedimento despachado desfavorablemente en auto de 7 de septiembre de 2020, por la servidora atacada⁸.

Manifiesta la gestora que, en el escrito de contestación a la demanda, para ser oída en el trámite reprochado, *“(...) anexó los 3 últimos períodos en 3 consignaciones, con sus correspondientes pagos de intereses (...)”*, tal como lo regla el inciso final del canon 384 *ídem*; no obstante, según su afirmación, la servidora encargada no tuvo en cuenta dichos documentos y *“(...) decid[ió] no escuchar[la]*⁹.

Expresa que la juez querellada no tenía competencia para conocer del asunto censurado, por tratarse de un *“(...) contrato de arrendamiento completamente administrativo (...)”*, pues así lo preceptúa *“(...) el artículo 104 del CPACA (...)”*¹⁰.

⁷ Folios 1 al 5; Cuaderno *“05. Recurso de apelación”*.

⁸ Folio 2; Cuaderno *“09. Respuesta 1 Juzgado 38 CCto”*.

⁹ Folio 2; Cuaderno *“04. Escrito Tutela”*.

¹⁰ ARTÍCULO 104. DE LA JURISDICCIÓN DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. *La Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo está instituida para conocer, además de lo dispuesto en la Constitución Política y en leyes especiales, de las controversias y litigios originados en actos, contratos, hechos, omisiones y operaciones, sujetos al derecho administrativo, en los que estén involucradas las entidades públicas, o los particulares cuando ejerzan función administrativa.*

Igualmente conocerá de los siguientes procesos:

- 1. Los relativos a la responsabilidad extracontractual de cualquier entidad pública, cualquiera que sea el régimen aplicable.*
- 2. Los relativos a los contratos, cualquiera que sea su régimen, en los que sea parte una entidad pública o un particular en ejercicio de funciones propias del Estado.*
- 3. Los relativos a contratos celebrados por cualquier entidad prestadora de servicios públicos domiciliarios en los cuales se incluyan o hayan debido incluirse cláusulas exorbitantes.*

3. Pide, por tanto, i) dejar sin efectos la sentencia dictada el 30 de enero de 2020; y ii) decretar la nulidad de todo lo actuado en la contienda criticada¹¹.

1.1. Respuesta de la accionada y vinculados.

1. La autoridad querellada realizó un recuento de las etapas relevantes surtidas en el juicio cuestionado, destacando que el resguardo impetrado “(...) *carece de sustento jurídico y constitucional* (...) [, pues,] *no ha incurrido en vulneración a derecho fundamental alguno* [y el decurso] *se surte en legal forma* (...)”.

Agregó que en un “(...) *proceso de restitución de tenencia de inmueble arrendado entre dos sociedades anónimas, es claro que le corresponde su conocimiento a la jurisdicción ordinaria* (...)”, por cuanto la vía contencioso administrativa, no existe un “(...) *procedimiento para adelantar este tipo de asuntos* (...)”.

Señaló, además, la precursora no acreditó “(...) *en el transcurso del trámite, ni a la fecha* (...)”, el pago de los cánones adeudados, para ser escuchada y, por tanto, dio aplicación “(...) *a lo dispuesto en el inciso 2º del numeral 4º*”

4. Los relativos a la relación legal y reglamentaria entre los servidores públicos y el Estado, y la seguridad social de los mismos, cuando dicho régimen esté administrado por una persona de derecho público.

5. Los que se originen en actos políticos o de gobierno.

6. Los ejecutivos derivados de las condenas impuestas y las conciliaciones aprobadas por esta jurisdicción, así como los provenientes de laudos arbitrales en que hubiere sido parte una entidad pública; e, igualmente los originados en los contratos celebrados por esas entidades.

7. Los recursos extraordinarios contra laudos arbitrales que definan conflictos relativos a contratos celebrados por entidades públicas o por particulares en ejercicio de funciones propias del Estado.

¹¹ Folio 16; Cuaderno “04. Escrito Tutela”.

del artículo 384 del Código General del Proceso (...)". Por lo esbozado, pidió se nieguen las pretensiones de la promotora¹².

2. La Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. -OPAINS S.A.-, demandante en el juicio confutado, arguyó, referente a la competencia del juzgado querellado para conocer del asunto, que "(...) *la acción de restitución de inmueble arrendado (...) es ordinaria [y] no se encuentra regulada en la normatividad contencioso administrativa (...)*".

Asimismo, refirió que "(...) *si bien en el contrato 5.697-1998 intervino el Fondo Aeronáutico Nacional (...)*", aquel no es parte procesal, porque le cedió dicha convención. Igualmente, aseguró que, contrario a lo expuesto por la impulsora, aquella no comprobó la cancelación de la obligación, para ser escuchada en esa instancia. En consecuencia, exigió declarar improcedente el amparo rogado¹³.

1.2. La sentencia impugnada

El *a quo* constitucional no accedió al resguardo implorado, tras estimar que la tutela incumplía el presupuesto de inmediatez, por cuanto,

"(...) desde el momento en que se profirió el fallo, e incluso desde la providencia que negó dar trámite al recurso de apelación

¹² Folios 1 al 4; Cuaderno "09. Respuesta1 Juzgado 38 CCto".

¹³ Folios 1 al 12; Cuaderno "15. Respuesta2 OPAIN".

interpuesto contra esa determinación, por no haberse acreditado el pago total de los conceptos adeudados -18 de febrero de 2020-, y la presentación del escrito tutelar -8 de octubre de 2020-, ha trascurrido un lapso superior a los seis (6) meses que ha contemplado la jurisprudencia constitucional, como plazo razonable para acudir a este mecanismo excepcional (...)”¹⁴.

1.3. La impugnación

La promovió la suplicante, argumentando, en síntesis, que el tribunal, al abstenerse de estudiar de fondo el amparo deprecado, según su dicho, “(...) *es otro más de los atropellos judiciales (...)*”, por cuanto el requisito de inmediatez, en este asunto, se encuentra superado, si se tiene en cuenta que “(...) *sólo se resolvieron solicitudes y los recursos interpuestos, después [del levantamiento de la] suspensión de los términos ordenada por el Consejo Superior de la Judicatura, por la emergencia sanitaria (...)*”¹⁵.

Agregó haber acudido a este excepcional mecanismo, en un tiempo razonable, pues se interpuso una vez la célula fustigada emitió pronunciamiento en torno a los pedimentos por ella radicados¹⁶.

2. CONSIDERACIONES

1. La controversia estriba en escrutar si con la determinación de 30 de enero de 2020, proferida por la juez cognoscente, se vulneraron las prerrogativas superlativas de la compañía tutelante, allá demandada, al declarar la

¹⁴ Folios 1 al 6; Cuaderno “19. Fallo Primera Instancia”.

¹⁵ Folios 1 al 7; Cuaderno “22. Escrito de Impugnación”.

¹⁶ Folios 1 al 7; Cuaderno “22. Escrito de Impugnación”.

terminación unilateral del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del bien inmueble objeto del juicio, pues, según su afirmación: i) presentó las consignaciones efectuadas, correspondientes a los tres (3) últimos períodos a favor de la arrendadora, para ser escuchada en el pleito; y ii) la funcionaria acusada no tenía competencia para tramitar el asunto.

2. Examinado el referenciado *sublite*, se vislumbra el fracaso de la salvaguarda reclamada, dado el incumplimiento del presupuesto de subsidiariedad, por cuanto no se agotaron los instrumentos de defensa correspondientes y, porque, en estrictez, la gestión discutida no menoscaba las prerrogativas del inicialista.

Sobre lo primero, se resalta, en esa contienda, la sociedad tutelante contaba con la posibilidad de promover el recurso de reposición contra la providencia dictada también el 30 de enero de 2020, donde se dispuso no escucharla por el impago de los cánones de alquiler y frente al pronunciamiento de 7 de septiembre siguiente, mediante el cual se negó la nulidad por ella deprecada. Dicho medio de impugnación resultaba procedente conforme a lo previsto en el canon 318 *ídem*¹⁷, idóneo para discutir las inconformidades aquí ventiladas.

¹⁷ “(...) Artículo 318. Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen (...)”.

Se recuerda, esta acción impone la utilización previa de todos los instrumentos de defensa a disposición de los interesados, dado su carácter eminentemente residual, pues de otra manera se convertiría en un medio para revivir las oportunidades clausuradas, cuestión que terminaría cercenando los principios nodales que edifican este instrumento constitucional.

En lo concerniente al citado presupuesto, esta Corte ha sostenido:

“(...) De modo que, si incurrió en pigrizia y desperdició las diferentes oportunidades procesales, es inadmisibile la pretensión de recurrir tal actuación por esta vía extraordinaria o de tratar de recuperar mediante ese instrumento tal posibilidad, puesto que no ha sido diseñado para rescatar términos derrochados, - pues los mismos son perentorios e improrrogables, (...) ni para establecer una paralela forma de control de las actuaciones judiciales, circunstancia que, acorde con reiterada jurisprudencia, impide la intervención del Juez constitucional en tanto no está dentro de la órbita de su competencia suplir la incuria, los desaciertos o descuidos de las partes en el ejercicio de sus facultades, cargas, o deberes procesales, pues esa no es la finalidad para la cual se instituyó la tutela (...)”¹⁸.

3. Aunado a lo expuesto, es necesario resaltar la inexistencia de irregularidad en la gestión criticada, pues, contrario a lo manifestado por la compañía peticionaria, aquella no demostró haber consignado, a órdenes del juzgado, el valor total del dinero adeudado, para ser oída en esa instancia.

En efecto, se observa que el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá adoptó la decisión de no escuchar

¹⁸ CSJ. STC de 6 de julio de 2010, exp. 2010-00241-01; ratificada el 2 de marzo de 2011, exp. 2010-000380-01.

a la tutelante en el diligenciamiento criticado, apoyándose en lo normado en el inciso 2º del numeral 4º del canon 384 del Código General del Proceso, según el cual,

“(...) [s]i la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. (...)”.

Así las cosas, la demandante, Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. -OPAINS S.A.-, en el escrito primigenio estableció la morosidad de la promotora, desde el mes de diciembre del año 2018, hasta el momento de presentación del libelo debatido -mes de julio del año 2019-, en la suma de \$502'802.008.

Ahora bien, revisados los documentos adosados en el plenario, a folios 15-20 del cuaderno principal, constan los recibos expedidos por Bancolombia “Nº 15675, Nº 15676 y Nº 15677” de fecha 26 de julio de 2019, relativos a las consignaciones realizadas por la precursora, a favor de la arrendadora, por valor total de \$193'964.298.

Sin embargo, resulta desacertado lo expuesto por la gestora, concerniente a la inaplicación del precepto sanción, por haber efectuado los pagos correspondientes a los tres (3) últimos períodos, por cuanto el elemento probatorio referido

en ese compendio normativo, procede para desvirtuar la causal del -no pago- de los cánones de arrendamiento alegada por la arrendadora, quien la invoca para lograr la terminación del contrato y exigir la restitución del bien.

La exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado, responde a la carga probatoria que tiene de allegar al *dossier* los comprobantes del valor total de lo adeudado, “(...) **y en defecto de lo anterior** (...)” la prueba del pago de los tres (3) últimos períodos efectuados oportunamente al arrendador, con el objeto de que obre la presunción legal de estar cancelados los anteriores meses, de conformidad con el artículo 1628 del Código Civil¹⁹.

Empero, como el arrendador imputó a la arrendataria el no haber pagado desde diciembre del 2018 el valor de los cánones debidos, y no exclusivamente el de las tres últimas mensualidades, la carga de la prueba quedaba invertida en contra del arrendataria, quien, por tanto, para demostrar el pago completo e integral, no se liberaba de la obligación aportando la cancelación de los tres últimos recibos, sino demostrando haber pagado o consignado el valor total de lo adeudado, cuyos tres últimos rubros, apenas correspondían a una parcialidad.

En ese sentido, al encontrarse evidenciada la morosidad de la quejosa desde el mes de diciembre de 2018, en la obligación de los cánones de arrendamiento, le correspondía

¹⁹ ARTICULO 1628. <PAGOS PERIODICOS>. En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor.

realizar la cancelación total en los depósitos judiciales del juzgado, de las sumas que según el libelo adeudaba, para intervenir en el decurso de restitución de tenencia y ejercer su derecho de defensa, máxime si se tiene en cuenta que la peticionaria no refutó en la contestación a la demanda, haber satisfecho, en tiempo, el compromiso de pagar las rentas y encontrarse al día en las mensualidades en forma integral.

De tal modo que la petente confunde la presunción legal de pago de tres (3) períodos determinados y consecutivos, con la obligación de estar al día en el total de las rentas debidas por el arrendatario para ser oído en la contienda, reglas que, aunque son complementarias, tienen su propia identidad.

En el primer caso, **la presunción de pago en deberes periódicos, no es de derecho, sino legal y opera para todas las obligaciones, cuya cancelación se hace presumir para los meses anteriores**, siempre que hayan de efectuarse entre los mismos acreedor y deudor. Esta presunción es desvirtuable, al no tratarse de una inferencia de derecho y, responde, a una de las formas extintivas de las obligaciones más importantes, que el juez debe contemplar, al momento del fallo, de conformidad con el artículo 1628 del Código Civil.

La otra, es una prohibición o sanción contra el arrendatario para ser escuchado en el decurso y tiene que ver, precisamente, con el deber del inquilino de pagar el precio o renta (artículo 2000 del Código Civil en concordancia

con el artículo 1975 *ejúsdem*²⁰), dimanante de la estructura propia del contrato de arriendo, y cuyo no pago da lugar para que el arrendador pueda unilateralmente dar por terminado el contrato.

La sanción para un arrendatario de no ser escuchado y que consagran las normas procesales, no puede verse como lo quiere presentar la impulsora o arrendataria demandada, pues allí se exteriorizan situaciones diversas y no exclusivamente la contemplada erróneamente por la gestora.

En efecto, el artículo 384 del Código General del Proceso, contiene un primer evento cuando el arrendador demandante explícitamente señala en la demanda períodos anteriores a los tres últimos o sumas superiores o diversas tales como rentas, servicios públicos, cuotas de administración, etc., caso en el cual debe demostrar estar al día en el pago del valor total. Precisamente allí, consagra el núm. 4º,

*“(...) [s]i la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado **el valor total** que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados (...)”* (Subrayado fuera de texto).

²⁰ ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

ARTICULO 1975. <PRECIOS DEL ARRENDAMIENTO>. El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llámase renta cuando se paga periódicamente.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Esta es la hipótesis aplicable al caso, cuando el arrendador imputa a la arrendataria el no pago de períodos anteriores a los tres últimos o valores superiores a los que representan los últimos tres períodos.

Hay otros eventos, accesorios, residuales o supletivos, que se hallan en el marco de la sanción para no ser oído el arrendatario en el libelo, y que el texto procesal, identifica con la expresión “**o en defecto de lo anterior**”, cuando presenta los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Y esta es la forma como pretende la tutelante se lea el canon 384 *idem*, soslayando que la parte demandante refirió que no se trataba de los tres últimos períodos para cuando incoó la demanda, sino de sumas superiores porque le debía desde diciembre de 2018, por lo cual, la cantidad debida se hallaba en \$502'802.008 y no en \$193'964.298, valor con el cual la llamada al pleito eludiendo la primera parte del inciso segundo del numeral 4º del art. 384 *idem*, pretendía ser oída.

Claro está, una cosa es que con el objeto de ser escuchada haya consignado al momento de contestar la demanda el valor de los tres últimos arrendamientos, inclusive más. Esto, por sí, no da derecho a su intervención, pues, para el efecto, la consignación debía ser por el total, cual se viene explicando para el caso, según se fundamentó en el escrito genitor.

Otra muy distinta, reiterase, es la aplicación de presunción de pago de lo adeudado, la cual, para que opere y, por tanto, pueda ser oído el demandado, se requiere una de estas alternativas que se supone sucedieron con anterioridad en el tiempo y con apego al contrato de arrendamiento: Primero, exhibir los tres últimos recibos firmados o expedidos por el arrendador, pertenecientes a los tres últimos períodos. Segundo, mostrar las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos. Este último caso, se presenta cuando el arrendador se niega a recibir el canon de arrendamiento y el pago, por tanto, debe hacerse siguiendo la preceptiva del artículo 10 de la Ley 820 de 2003. Este es un régimen especial para el arrendatario, con carácter tuitivo, por cuanto no sigue las premisas especiales del proceso de pago por consignación previsto en el estatuto procesal civil, o la norma de enjuiciamiento pertinente, sino que sigue lineamientos especiales y expeditos, según las reglas especiales del arrendamiento.

Justamente el artículo 10 de la Ley 820 de 2003²¹ aplicable al caso, pues gobierna las relaciones arrendaticias de vivienda urbana y las mercantiles por las derogatorias del artículo 43 de la citada ley; dispone un procedimiento especial de carácter extrajudicial del pago del canon de arrendamiento así:

²¹ COLOMBIA, CConst. Sent. C – 670 de 2004. Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández

“Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

“1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

“Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

“2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

“3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

“Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

“4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

“Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

“5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

“6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

“7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario”.

En el *subexámene*, esto último no tuvo ocurrencia, pues, la consignación de los \$193'964.298, **no respondía al total de los períodos denunciados como debidos**, ni **tampoco se surtió la consignación en la forma prevista en las disposiciones especiales del régimen extrajudicial** para el pago del canon de arrendamiento, cuando el arrendador se niega a recibir el pago del mismo, hipótesis a la que se refiere el segmento final del inciso segundo del numeral 4º del artículo 384 *idem*. **Tampoco se demostró la negativa del arrendador a recibir el pago**, ni que con ocasión de esa circunstancia se consumara la consignación de la correspondiente renta dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento, ni menos, que las consignaciones subsiguientes se hubiesen efectuado dentro del plazo estipulado, mediante la forma prevista en el artículo 10 citado o directamente al arrendador, a elección de la arrendataria.

Y en el caso juzgado, vale la pena aludir, que habiendo las partes convenido la forma de realizar el pago del canon, no se adujo la prueba de haber realizado las consignaciones a la cuenta acordada, en las formas y oportunidades previstas en el contrato de arrendamiento.

3.1. Así las cosas, emerge palmario el fracaso del motivo de reproche, pues el juzgado actuó correctamente al no escuchar a la censora, quien como se anunció, no acreditó la cancelación de los rubros oportunamente, por tanto, se emitió sentencia ordenando la restitución.

El contrato de arrendamiento pactado preveía fechas puntuales en las cuales se habrían de pagar los cánones; obligación que al incumplirse puso automáticamente a la deudora, aquí accionante, en mora, y posibilitó el lanzamiento pedido.

4. En la misma línea, debe desestimarse el reproche respecto de la falta de competencia de la funcionaria acusada para tramitar el asunto, pues, contrario a lo aducido por la memorialista, no resultaba aplicable el canon 104 del Código de Procedimiento Administrativo.

Lo antelado, porque, de un lado, si bien el contrato de arrendamiento “*BO AR 5697-1988 de 3 de septiembre de 1987*”, se suscribió, en principio, con el Fondo Aeronáutico Nacional y Aerolíneas Petroleras del Llano -APEL S.A.-, entidad controlada y vigilada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, aquélla cedió sus derechos y obligaciones de arrendadora, a la Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. -OPAINS S.A.-.

Y, de otro, por cuanto, como lo expuso la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, en un asunto de similares contornos, al resolver

un conflicto negativo de jurisdicciones -num. 6º, art. 256 de la Constitución Política y art. 112 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia-, la competencia de decursos como el criticado corresponde a la especialidad civil, ello, al no encontrarse regulado el juicio de restitución de inmueble arrendado en la normatividad contencioso administrativa. Así lo explicó dicha corporación:

“(...) [L]a Ley 1437 de 2011, -CPACA- establece como competencia de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo lo siguiente:

“Artículo 104. De la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. La Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo está instituida para conocer, además de lo dispuesto en la Constitución Política y en leyes especiales, de las controversias y litigios originados en actos, contratos, hechos, omisiones y operaciones, sujetos al derecho administrativo, en los que estén involucradas las entidades públicas, o los particulares cuando ejerzan función administrativa (...).”

“En consecuencia con lo anterior, el control y juzgamiento de los actos de las autoridades públicas, en desarrollo de esa actividad administrativa, corresponderá a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, en la medida que tal actividad revista en su contenido, proyección y finalidad el ejercicio de funciones estrictamente administrativas, la cual se manifiesta en actos administrativos concretos a efectos jurídicos, o a través de los contratos estatales.

“Por su parte, es pertinente mencionar que la Jurisdicción Ordinaria goza de una cláusula general de competencia para conocer de manera general de todos los asuntos que no están asignados a otras autoridades, de conformidad con lo enunciado en el inciso primero del artículo 15 del Código General del Proceso. “Cláusula general o residual de competencia. Corresponde a la jurisdicción ordinaria, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra jurisdicción.

“Es decir que la Jurisdicción civil conoce por regla general de todos los asuntos que no se asignen de manera expresa a otras autoridades, sin que se pueda considerar ajena a esta

normatividad el conocimiento de procesos en los cuales se encuentre involucrada la administración, pues obsérvese:

“ART 28.-Competencia territorial. La competencia territorial se determina por las siguientes reglas:

“1. En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado; Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante.

(...)

“10. En los procesos contenciosos en que sea parte una entidad territorial, o una entidad descentralizada por servicios o cualquier otra entidad pública, conocerá en forma privativa el juez del domicilio de la respectiva entidad. Cuando la parte esté conformada por una entidad territorial, o una entidad descentralizada por servicios o cualquier otra entidad pública y cualquier otro sujeto, prevalecerá el fuero territorial de aquellas. “ Ahora, las acciones y procedimientos privativos de la Jurisdicción Ordinaria están señalados de manera específica por su naturaleza y deben ser conocidos por la Jurisdicción Civil, las cuales se encuentra reguladas en el Código Civil Colombiano, que para la acción de restitución de bien inmueble arrendado está estipulado en los artículos 424 y 4263 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 348 del Código General del Proceso.

“Por tanto, para efectos del presente asunto, resulta claro que la acción que le dio origen al conflicto objeto de pronunciamiento, como es la acción de restitución de bien inmueble arrendado, es ordinaria pues no se encuentra regulada en la normatividad contenciosa.

“En este mismo orden de ideas, la normatividad de lo Contencioso Administrativo, es especial y establece de manera expresa las acciones tendientes a materializar el ejercicio de los derechos, a través de acciones como la de nulidad, nulidad y restablecimiento de derecho, reparación directa, controversias contractuales, ejecutivos derivados de contratos estatales y condenas impuestas por la jurisdicción contenciosa, así como la definición de competencias administrativas entre otras, lo anterior de

*conformidad con los artículos 84 y 134 A Y 134 B Y s.s. del C.C.A (...)*²².

5. Desde esa perspectiva, la gestión cuestionada no se observa descabellada al punto de permitir la injerencia de esta especial jurisdicción. Según lo ha expresado esta Corte, “(...) *independientemente de que se comparta o no la hermenéutica de los juzgadores atacados, ello no descalifica su decisión ni la convierte en caprichosa y con entidad suficiente de configurar vía de hecho (...)*”²³.

La sola divergencia conceptual no puede ser veneno para rogar el amparo porque la tutela no es instrumento para definir cuál planteamiento interpretativo en las hipótesis de subsunción legal es el válido, ni cuál de las inferencias valorativas de los elementos fácticos es la más acertada o la correcta para dar lugar a la intrusión del juez constitucional. El resguardo previsto en la regla 86 es residual y subsidiario.

Agréguese, el ruego tuitivo no es una instancia adicional para obtener mejores opiniones sobre la valoración probatoria y, bajo ese contexto, el interés de los impulsores relativo a la existencia de una vulneración, ciertamente es inexistente y no es excusa para reabrir el debate del proceso.

Frente a tales aspectos, la Corte ha consagrado:

²² Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura – Radicado: 1100101020170246900; Magistrado Ponente Camilo Montoya Reyes. Aprobado en Acta de Sala N° 59.

²³ CSJ. Civil. Sentencia de 18 de marzo de 2010, exp. 2010-00367-00; ver en el mismo sentido el fallo de 18 de diciembre de 2012, exp. 2012-01828-01.

“(...) resulta infructuoso en esta sede recriminar la apreciación de los medios de acreditación hecha por los juzgadores naturales, dado que ese es el espacio en el que con especial énfasis emerge el principio constitucional de la independencia judicial; en efecto, en múltiples sentencias, entre ellas, la de 29 de junio de 2011, exp. 2011-01252-00, la Corte ha decantado que: ‘(...) el campo en donde fluye la independencia del juez con mayor vigor, es en cuanto a la valoración de las pruebas. Ello por cuanto el administrador de justicia es quien puede apreciar y valorar, de la manera más certera, el material probatorio que obra dentro de un proceso, inspirándose en los principios científicos de la sana crítica; por lo tanto, a juicio de la Corte, la regla general de que la figura de la vía de hecho solamente puede tener una aplicación en situaciones extremas debe ser manejada con un criterio restrictivo (...) de forma que sólo es factible fundar una acción de tutela, cuando se observa en el caso concreto, que de manera manifiesta el operador jurídico ejecuta un juicio irrazonable o arbitrario sobre la valoración probatoria por fuera de las reglas básicas de realización, práctica y apreciación, las cuales se reflejan en la correspondiente providencia (...)’, condiciones que no se vislumbran en el caso concreto (...)”²⁴.

6. Siguiendo los derroteros de la Convención Americana de Derechos Humanos²⁵ y su criterio jurisprudencial, no se otea vulneración alguna a la preceptiva de la misma ni tampoco del bloque de constitucionalidad, que ameriten la injerencia de esta Corte para declarar inconvencional la actuación atacada.

El convenio citado es aplicable dado el canon 9 de la Constitución Nacional, cuando dice:

“(...) Las relaciones exteriores del Estado se fundamentan en la soberanía nacional, en el respeto a la autodeterminación de los pueblos y en el reconocimiento de los principios del derecho internacional aceptados por Colombia (...)”.

²⁴ CSJ. STC de 25 de enero de 2012, exp. 2011-02659-00; ver en el mismo sentido el fallo de 18 de diciembre de 2012, exp. 2012-01828-01.

²⁵ Pacto de San José de Costa Rica, firmado el 22 de noviembre de 1969 y aprobado en Colombia por la Ley 16 de 1972.

Complementariamente, el artículo 93 *ejúsdem*, contempla:

“(...) Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno”.

“Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia (...)”.

El mandato 27 de la Convención de Viena, sobre el Derecho de los Tratados de 1969²⁶, debidamente adoptada por Colombia, según el cual: *“(...) Una parte no podrá invocar las disposiciones de su derecho interno como justificación del incumplimiento de un tratado (...)”*²⁷, impone su observancia en forma irrestricta cuando un Estado parte lo ha suscrito o se ha adherido al mismo.

6.1. Aunque podría argumentarse la viabilidad del control de convencionalidad sólo en decursos donde se halla el quebranto de garantías sustanciales o cuando la normatividad interna es contraria a la internacional sobre los derechos humanos, se estima trascendente efectuar dicho seguimiento en todos los asuntos donde se debata la conculcación de prerrogativas *iusfundamentales*, así su protección resulte procedente o no.

Lo aducido porque la enunciada herramienta le permite a los Estados materializar el deber de garantizar los derechos humanos en el ámbito doméstico, a través de la

²⁶ Suscrita en Viena el 23 de mayo de 1969.

²⁷ Aprobada por Colombia mediante la Ley 32 de 1985.

verificación de la conformidad de las normas y prácticas nacionales, con la Convención Americana de Derechos Humanos y su jurisprudencia, ejercicio que según la Corte Interamericana se surte no sólo a petición de parte sino *ex officio*²⁸.

No sobra advertir que el régimen convencional en el derecho local de los países que la han suscrito y aprobado, no constituye un sistema opcional o de libre aplicación en los ordenamientos patrios; sino que en estos casos cobra vigencia plena y obligatoriedad con carácter impositivo para todos los servidores estatales, debiendo realizar no solamente un control legal y constitucional, sino también el convencional; con mayor razón cuando forma parte del bloque de constitucionalidad sin quedar al arbitrio de las autoridades su gobierno.

6.2. El aludido control en estos asuntos procura, además, contribuir judicial y pedagógicamente, tal cual se le ha ordenado a los Estados denunciados –incluido Colombia-²⁹, a impartir una formación permanente de Derechos Humanos y DIH en todos los niveles jerárquicos de las Fuerzas Armadas, jueces y fiscales³⁰; así como realizar cursos de capacitación a funcionarios de la rama ejecutiva y judicial

²⁸ Corte IDH. Caso Gudiél Álvarez y otros (“Diario Militar”) contra Guatemala. Sentencia de noviembre 20 de 2012. Serie C No. 253, párrafo 330.

²⁹ Corte IDH, Caso Vélez Restrepo y familiares Vs. Colombia, Excepción preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 3 de septiembre de 2012. Serie C No. 248, párrs. 259 a 290, criterio reiterado Caso Masacre de Santo Domingo Vs. Colombia, Excepciones preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 30 de noviembre de 2012. Serie C No. 259, párrs. 295 a 323.

³⁰ Corte IDH, Caso de la Masacre de Las Dos Erres Vs. Guatemala, Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 24 de noviembre de 2009. Serie C No. 211, párrs. 229 a 274.

y campañas informativas públicas en materia de protección de derechos y garantías³¹.

Insistir en la aplicación del citado control y esbozar el contenido de la Convención Interamericana de Derechos Humanos en providencias como la presente, le permite no sólo a las autoridades conocer e interiorizar las obligaciones contraídas internacionalmente, en relación con el respeto a los derechos humanos, sino a la ciudadanía informarse en torno al máximo grado de salvaguarda de sus garantías.

Además, pretende contribuir en la formación de una comunidad global, incluyente, respetuosa de los instrumentos internacionales y de la protección de las prerrogativas fundamentales en el marco del sistema americano de derechos humanos.

7. Por las razones mencionadas, se impone revalidar la providencia impugnada.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

³¹ Corte IDH, Caso Furlan y familiares Vs. Argentina, Excepciones preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2012. Serie C No. 246, párrs. 278 a 308.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha y lugar de procedencia anotada conforme a lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO: Notifíquese lo resuelto mediante comunicación electrónica o por mensaje de datos, a todos los interesados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Con aclaración de voto

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS