

**TEMA: ACCIÓN DE TUTELA / VÍAS DE HECHO POR DEFECTO FÁCTICO, SUSTANTIVO Y DESCONOCIMIENTO DEL PRECEDENTE-** aluden a la concurrencia de defectos en el fallo atacado que, en razón de su gravedad, hacen que éste sea incompatible con los preceptos constitucionales. / **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** - cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y sobre su vigencia, se exige a la parte demandada del pago de cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso. /

**HECHOS:** RÉDITOS EMPRESARIALES solicitó tutelar su derecho fundamental al debido proceso, ordenando al Juzgado accionado deje sin efectos el fallo emitido el 26 de julio de 2023. El Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín decidió la acción de tutela, concediendo el amparo constitucional. Ante lo concedido José Duque Rodríguez impugno la decisión. Esta sala de decisión actuando como Juez Constitucional y no como una instancia ordinaria, procederá a revisar el expediente que origina el reclamo constitucional con el fin de determinar si existe violación a los derechos fundamentales presuntamente vulnerados a la accionante.

**TESIS:** (...) La tutela procede en situaciones excepcionales no tornándose en un medio ordinario de defensa o de ataque contra decisiones judiciales. (...) Corolario a lo anterior, en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva, la H. Corte Constitucional en sentencia C-031 de 2019, dijo; el acceso a la administración de justicia debe ser efectivo, lo cual se logra cuando, dentro de determinadas circunstancias y con arreglo a la ley, el juez garantiza una igualdad a las partes, analiza las pruebas, llega a un libre convencimiento, aplica la Constitución y la ley y, si es el caso, proclama la vigencia y la realización de los derechos amenazados o vulnerados, del mismo modo, la Corte reconoce que el derecho de acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva guarda estrecha relación con el derecho al debido proceso, así como con otros valores constitucionales, como la dignidad, la igualdad y la libertad. Sin perjuicio de lo anterior, cabe precisar que el mencionado derecho es de configuración legal, en cuanto el legislador está facultado para determinar la regulación y ejecución material del mismo, lo cual incluye la posibilidad de establecer las formas procesales para lograr la materialización del derecho sustancial, siempre y cuando éstas respeten el núcleo esencial del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia y no resulten desproporcionadas frente al mismo. (...) Se desprende que el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín transgredió los principios de justicia material, prevalencia del derecho sustancial y tutela jurisdiccional efectiva, incurriendo en vías de hecho por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente, al i) exigir a la parte demandada el pago de cánones de arrendamiento, a pesar, de haberse puesto en duda la vigencia del contrato y ii) haber proferido una sentencia sin tenerse en cuenta el acervo probatorio allegado y solicitado por las partes.(...) Por tanto e independientemente de la decisión que asuma el Juzgado accionado, puesto que el Juez Constitucional debe respetar su autonomía e independencia, debe valorar y apreciar las pruebas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica como lo estatuye el artículo 176 del CGP y conforme con la normativa vigente aplicable al caso, exponiendo razonada y lógicamente el mérito que merece el haz probatorio para tomar la decisión de fondo; de lo contrario, la decisión estaría vulnerando el derecho fundamental al debido proceso por vías de hecho.

M.P: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 22/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA DE TUTELA

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.



## **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, veintidós de septiembre de dos mil veintitrés**

Se procede a decidir la impugnación de la sentencia en la acción de tutela instaurada por RÉDITOS EMPRESARIALES SA antes GANA SA contra el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.

### **1. ANTECEDENTES**

En ejercicio de la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política, solicitó tutelar su derecho fundamental al debido proceso, ordenando al Juzgado accionado “...deje sin efectos el fallo emitido el 26 de julio de 2023”.

**1.1** José Duque Rodríguez presentó demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra Réditos Empresariales SA ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín, radicado 004-2022-00648, con base en un contrato de arrendamiento suscrito el 15 de junio de 2007.

**1.2** El 7 de diciembre de 2022 el Juzgado accionado llevó a cabo diligencia de inspección judicial al inmueble que se encontraba

desocupado, procediendo a entregar provisionalmente el mismo al demandante, asimismo, ordenó la suspensión de los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento.

**1.3** Por auto del 17 de febrero de 2023, el Despacho dio traslado de las excepciones a la parte demandante; el demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación contra el referido auto, sin notificar a la parte demandada conforme lo establece el numeral 14 del artículo 78 del CGP.

**1.4** Por medio de auto del 21 de abril de 2023 el Juzgado corrió traslado al recurso interpuesto por el demandante, ante lo cual, el demandado solicitó a través de memorial, copia del recurso aludido para pronunciarse al respecto, no obstante, ni el demandante ni el juzgado compartieron el archivo, tampoco, el juzgado dio trámite a dicha solicitud.

**1.5** Mediante providencia del 1 de junio de 2023 el juzgado resolvió el recurso interpuesto por el demandante contra el auto del 17 de febrero del mismo año argumentando:

**“En concordancia con su contestación la parte demandada, a pesar de haberla presentado el día 30 de noviembre de 2022, solamente da cuenta del pago de los cánones de arrendamiento hasta el mes de junio de 2022, incumpliendo así con su deber de consignar a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados y de continuar consignando oportunamente a órdenes del juzgado, los cánones que se causen durante el proceso. Es así como en este caso procederá el Despacho a**

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

**REPONER el auto impugnado y en su lugar ordenará pasar el expediente a Despacho para dictar sentencia, toda vez que la parte demandada no dio cumplimiento a su deber de probar el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como adeudados en el escrito de demanda y como se indicó anteriormente, no puede darse lugar a la inaplicación de esta obligación, puesto que en ningún aparte de la contestación de la demanda hace alusión a dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.”**

**1.6** Teniendo en cuenta lo expresado por el juez de conocimiento en el auto del 1 de junio de 2023, Réditos Empresariales SA realizó el pago de los cánones de arrendamiento desde julio de 2022 hasta julio de 2023 en aras de ser escuchados en el proceso, a pesar, que los cánones desde julio de 2022 en adelante no fueron causados, por cuanto el inmueble se encontraba desocupado, consignando “en la cuenta de Depósitos Judiciales del Banco Agrario Nro. 050012041004 a nombre del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín, la suma de 30.316.122 pesos, tal y como se observa en las pruebas allegadas con la presente acción. Dichos comprobantes fueron remitidos tanto al Juzgado como al demandante...”

**1.7** El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín dictó el 26 de julio de 2023 sentencia anticipada declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenó la entrega de dineros existentes en la cuenta de depósitos judiciales del Despacho en el Banco Agrario de Colombia a la parte demandante.

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

**1.8 “...dentro del proceso no se encuentran practicadas las pruebas suficientes que lleven al Juez a emitir un fallo en derecho, toda vez que para el fallo era esencial la práctica de prueba que le llevara a determinar clara e inequívocamente la fecha a partir de la cual el contrato de arrendamiento terminó, para lo cual era de vital importancia la práctica de interrogatorio de partes y testigos solicitadas, puesto esto a su vez da lugar a determinar hasta qué fecha había lugar al reconocimiento de los cánones de arrendamiento, pues los cánones pagados por fuera de la vigencia del canon de arrendamiento deben ser restituidos a la demandada, situación respecto a la cual el despacho tampoco se pronunció y por el contrario, sin fundamento y motivación alguna ordenó fueran entregados al demandante”.**

## **2. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín decidió la acción de tutela mediante providencia del 17 de agosto de 2023, concediendo el amparo constitucional:

“...desde la contestación de la demanda, el arrendatario afirmó que el contrato de arrendamiento, se terminó desde el 30 de junio de 2022, y se desocupó el inmueble en la misma fecha. Ello atendiendo al preaviso remitido al arrendador con casi un año de anticipación (3 de agosto de 2021).

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

En este orden de ideas, el arrendatario desconoce la existencia del contrato, desde el 30 de junio de 2022 y considera que no estaba en la obligación de pagar el canon de arrendamiento por un bien respecto del cual no ostentaba la tenencia, uso y goce. Contrario a lo expuesto por el juzgado de origen en la sentencia de primera instancia, al afirmar que la relación tenencial no fue cuestionada por la demandada (ver fls6, archivo 31).

...

De conformidad con lo expuesto, es claro para este despacho que, ante las dudas respecto a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, debió el juzgado de origen dar traslado a las excepciones de mérito presentadas y agotar el periodo probatorio correspondiente para determinar con exactitud en qué fecha se terminó este y analizar si hay o no lugar a la devolución de dineros a favor de la sociedad Réditos Empresariales S.A., pues como se precisó, el inmueble se encuentra desocupado desde el mes de junio de 2022 y se realizó entrega provisional al demandante desde diciembre del mismo año”.

...

Segundo: En consecuencia, se ordena al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín dejar sin efectos el auto de fecha 1 de junio de 2023, en virtud del cual se repuso el auto de fecha 17 de febrero de 2023, y la sentencia anticipada, proferida el 26 de julio de 2023; para en su lugar ordenar al juzgado accionado tener en cuenta la contestación de la demanda y analizar las circunstancias acá señaladas, con el fin de determinar en debida forma, al momento de dictar la sentencia de fondo, la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y si hay lugar o no a la devolución de dineros a favor del accionante.

...”

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

### 3. IMPUGNACIÓN

José Duque Rodríguez, **“...Los coarrendatarios desconocen la existencia de un contrato que viene incumpliendo de manera sucesiva desde hace varios años y los cuales nunca se pusieron al día ni se han puesto pues no pagan hasta el día de hoy, los cánones adeudados y por los cuales fueron demandados en un proceso de restitución de inmueble, ni tampoco los causados desde el 1 de julio del 2022 al 7 de diciembre de la misma anualidad, razón por la cual al contestar la demanda no debían de ser escuchados, ya que dentro del término de contestación de la demanda, no se pusieron al día, en los pagos, de esta manera el fallo de tutela deja en libertad de que por el simple hecho de supuestamente de dar por terminado un contrato de arrendamiento que venían incumpliendo, estos están en posibilidades de debatir, controvertir y dilatar de una manera temeraria y con mala fe la demanda interpuesta en contra de ellos, entonces que sanción tienen los arrendatarios a los cuales el este despacho les patrocina a dar por terminado un contrato que no cumplen. ...”**

### 4. CONSIDERACIONES

Fue reglamentada la acción de tutela mediante los Decretos 2591 de 1991 y 306 de 1992, con el fin que las personas puedan reclamar ante los Jueces, la protección inmediata y oportuna de los derechos constitucionales fundamentales que resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualesquier autoridad pública o de los particulares en los eventos que consagra la Ley. Esto significa sin

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

mayores esfuerzos, que para su procedencia debe establecerse previamente la existencia del derecho y su calidad de fundamental, para determinar luego, si realmente se le amenaza o se le vulnera.

El artículo 86 de la Constitución Política, en su inciso 1º, dice:

*“Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.”*

## **5. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

**¿Se vulneró el derecho fundamental al debido proceso de la accionante?**

Entrando a resolver la acción que se plantea, se revisará si existió o no vía de hecho – causales de procedibilidad en la actuación judicial reprochada, porque ha de precisarse que el Juez de Tutela no está instituido para remplazar al de conocimiento, es decir, la tutela procede en situaciones excepcionales no tornándose en un medio ordinario de defensa o de ataque contra decisiones judiciales.

La acción de tutela no es el mecanismo para remplazar e invadir la órbita del Juez ordinario ni puede convertirse en una instancia ordinaria



05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

para revisar sus actuaciones; tampoco debe ser utilizada para dilatar la cumplida administración de justicia.

Se han decantado los requisitos generales y los requisitos específicos de procedibilidad, que abarcan muchas de las categorías que previamente venía configurando la doctrina constitucional como vías de hecho. La H. Corte Constitucional en sentencia T-038 de 2017, expediente T-5.724.531, M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado, sostuvo:

*“6. La Sala Plena de la Corte, en Sentencia C-590 de 2005, señaló que el desarrollo jurisprudencial ha conducido a diferenciar dos tipos de presupuestos para que proceda la acción de tutela contra providencias judiciales, a saber: los requisitos generales de procedencia y los requisitos específicos de procedibilidad.*

#### *Requisitos generales de procedencia*

*7. Según lo expuso la Sentencia C-590 de 2005, los requisitos generales de procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales son: (i) que la cuestión que se discuta tenga relevancia constitucional, esto es, que el caso involucre la posible vulneración de los derechos fundamentales de las partes; (ii) que se cumpla con el presupuesto de subsidiariedad que caracteriza a la tutela, o sea, que se hayan agotado todos los medios de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio irremediable; (iii) que se cumpla el requisito de inmediatez, es decir, que la tutela se interponga en un término*

*razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración; (iv) cuando se trate de una irregularidad procesal, ésta debe tener un efecto decisivo en la sentencia que se impugna; (v) que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración, como los derechos vulnerados; y (vi) que no se trate de sentencias de tutela.*

### *Requisitos específicos de procedibilidad*

8. *Los requisitos específicos aluden a la concurrencia de defectos en el fallo atacado que, en razón de su gravedad, hacen que éste sea incompatible con los preceptos constitucionales. En resumen, estos defectos son los siguientes:*

*Defecto orgánico: ocurre cuando el funcionario judicial que profirió la sentencia impugnada carece en forma absoluta de competencia.*

*Defecto procedimental absoluto: se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.*

*Defecto fáctico: se presenta cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión, o cuando la valoración de la prueba fue absolutamente equivocada.*

*Defecto material o sustantivo: ocurre cuando se decide con base en normas inexistentes, inconstitucionales o claramente*

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

***inaplicables al caso concreto, o cuando se presenta una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.***

***Error inducido: sucede 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.***

***Decisión sin motivación: implica el incumplimiento de los servidores judiciales del deber de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones.***

***Desconocimiento del precedente: se configura cuando por vía judicial se ha fijado el alcance sobre determinado asunto y el funcionario judicial, desconoce la regla jurisprudencial establecida.***

***Violación directa de la Constitución: se estructura cuando el juez ordinario adopta una decisión que desconoce, de forma específica, postulados de la Carta Política.”***

## **6. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

Esta Sala de Decisión actuando como Juez Constitucional y no como una instancia ordinaria, para establecer si excepcionalmente hay causales de procedibilidad para intervenir, procederá a revisar el expediente que origina el reclamo constitucional con el fin de determinar si existe violación a los derechos fundamentales presuntamente vulnerados a la accionante, sobre la base del respeto de la independencia y autonomía del

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

Juez tutelado e independiente de la solución que pudiera emitir esta Corporación si actuara como Juez ordinario.

Se tiene que la presente acción de tutela se promovió con el fin de ordenar al Juzgado accionado “...**deje sin efectos el fallo emitido el 26 de julio de 2023**”, por lo que tratándose de las hipotéticas irregularidades alegadas por la parte actora en el sentido que el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín incurrió en vías de hecho, es necesario analizar el trámite que se tacha como irregular, a saber:

**6.1** El 29 de junio de 2022 ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín se adelantó el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por José Duque Rodríguez contra GANA SA hoy Réditos Empresariales SA, radicado 004-2022-00648.

**6.2** Mediante auto del 10 de agosto de 2022 el Juzgado de conocimiento admitió la demanda resolviendo:

“PRIMERO: Admitir la presente demanda VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL), instaurada por el señor JOSÉ DUQUE RODRÍGUEZ en contra de la entidad SOCIEDAD GANA S.A. a través de su representante legal señor ÓSCAR DARÍO PÉREZ, o por quien haga sus veces, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados: del 01/05/2020 al 01/06/2020 a razón de \$1.997.182 c/u, del 01/07/2020 al 01/06/2021 a \$2.196.900 y del 01/07/2021 al 01/07/2022 a razón de \$ \$2.416.590 cada mensualidad; ello con relación al bien inmueble ubicado en la carrera 54 nro. 51 – 01 Local Comercial, de Medellín.

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

...

**TERCERO:** Notificar a la parte demandada el contenido del presente auto, en la forma establecida en los artículos 291 a 293 del Código General del Proceso y/o Ley 2213 de junio de 2022. Adviértasele que para poder ser oída en el proceso deberá acreditar el pago de los cánones tildados de morosos o consignar dicho valor a órdenes de este Despacho en la cuenta nro. 050012041004 del Banco Agrario de Colombia, sucursal Carabobo (Art. 384 del C.G.P.); O en su defecto cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres (3) periodos; se advierte, bajo la misma premisa, que también deberá seguir consignando a este juzgado, los cánones que se sigan causando durante la duración del proceso.

...”

**6.3** El 1 de diciembre de 2022 Réditos Empresariales SA contestó la demanda sosteniendo:

“Establece el contrato en la cláusula décima tercera, que este se termina por el vencimiento del término estipulado, advirtiendo que las prórrogas se pactan de mutuo acuerdo un mes antes del vencimiento, es decir, la notificación no procede para dar por terminado el contrato, sino para darle continuidad al mismo. Pese al pacto realizado entre las partes y acorde con lo estipulado en la cláusula Decima Novena, donde se establecen los medios de notificación, señalando entre ellos el correo electrónico del arrendador (hoy demandante) [jadr777@hotmail.com](mailto:jadr777@hotmail.com), mi mandante sin estar contractualmente obligada, el día 3 de agosto de 2021 a través de Tatiana Shirley Gil Loaiza, Auxiliar de arriendo en Mattis Inmobiliaria, procedió a enviar la notificación de terminación del contrato de arrendamiento al correo del demandante

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

jadr777@hotmail.com (ver prueba numero 4), notificación que también fue enviada vía whatsapp al número 3152625489 (ver pruebas número 6.1. y 6.2.), datos que se encuentran además registrados en el escrito de demanda. En el escrito de notificación se indica la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario a partir del 30 de junio de 2022 (ver prueba numero 5), no obstante la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento (notificada desde el 3 de agosto de 2021) por parte de mi mandante, el arrendador el día 30 de junio de 2022 procedió a radicar demanda de restitución de inmueble.

Se le informa al despacho que el inmueble se encuentra desalojado desde finales de junio de 2021, el demandante se ha reusado a recibir el inmueble.

Ahora bien, en cuanto a los cánones de arrendamiento, estos por costumbre en el desarrollo del contrato, se pagaban al demandante a través de nuestra Red Comercial en sitios llamados Ganaservicios; el último canon cobrado por el demandante en un Ganaservicios fue el correspondiente al mes de mayo de 2020 (ver prueba número 3.1). Posteriormente, mi mandante al realizar validaciones encontró que el demandante no volvió a cobrar los cánones de arrendamiento a través de los Ganaservicios, razón por la cual mi mandante recurrió a continuar con los pagos a través del Banco Agrario tal y como se evidencia en las constancias de pago allegadas al proceso (ver pruebas número 3.2. y 3.3), detallados e ilustrados así:

...

Así las cosas, mi mandante se encuentra a paz y salvo por todo concepto frente al demandante”.

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

Asimismo, presentó como excepciones de mérito **“TERMINACIÓN DEL CONTRATO, FALTA DE GOCE Y OCUPACIÓN DEL BIEN, BUENA FE y PAGO”**.

**6.4** El 7 de diciembre de 2022 el Juzgado tutelado llevó a cabo la diligencia de inspección judicial al inmueble que se encontraba desocupado, y dispuso entregar provisionalmente el mismo al demandante, asimismo, ordenó la suspensión de los derechos y las obligaciones del contrato de arrendamiento.

**6.5** El juzgado dio traslado a las excepciones a la parte demandante mediante auto del 17 de febrero de 2023; el demandante presentó recurso de reposición argumentando que por parte de la demandada “no han consignado todos los cánones por los que se demandó, como tampoco, los causados en el transcurso del proceso”.

**6.6** El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín a través de auto del 1 de junio de 2023 repuso el auto del 17 de febrero del mismo año arguyendo:

“Notificada en debida forma la parte demandada procedió a presentar contestación de la demanda, en la que en ningún aparte de la misma puso en entredicho la existencia y validez del contrato de arrendamiento. Por el contrario manifiesta haber desalojado el inmueble desde finales de junio de 2021.

...

Es así como este caso procederá el Despacho a REPONER el auto impugnado y en su lugar ordenará pasar el expediente a Despacho para

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

dictar sentencia, toda vez que la parte demandada no dio cumplimiento a su deber de probar el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como adeudados en el escrito de demanda y como se indicó anteriormente, no puede darse lugar a la inaplicación de esta obligación, puesto que en ningún aparte de la contestación de la demanda hace alusión a dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

...”

**6.7** La parte demandada – accionante – allegó al despacho constancia de pago del canon de arrendamiento del inmueble objeto de litigio, los cuales, fueron consignados en la cuenta de Depósitos Judiciales del Banco Agrario Nro. 050012041004 a nombre del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín.



05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

Dicho correo fue enviado a las direcciones electrónicas del Despacho y de la parte demandante: **cmpl04med@cendoj.ramajudicial.gov.co** y **jadr777@hotmail.com**.

**6.7** Asimismo, Réditos Empresariales allegó al despacho constancia de pago del canon de arrendamiento del inmueble objeto de litigio, correspondiente al mes de julio de 2023, el cual fue consignado en la cuenta de Depósitos Judiciales del Banco Agrario Nro. 050012041004 a nombre del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín. Correo electrónico enviado a las direcciones del Despacho y de la parte demandante: **cmpl04med@cendoj.ramajudicial.gov.co** y **jadr777@hotmail.com**.

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

**6.8** Por medio de sentencia anticipada del 26 de julio de 2023, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín declaró la terminación del contrato de arrendamiento y ordenó la entrega de dineros existentes en la cuenta de depósitos judiciales del Despacho en el Banco Agrario de Colombia a la parte demandante, argumentando:

**“En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla y lo propio no sucedió en este caso, como se analizó en el acápite “2.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.” Ello debido a que a pesar de que presenta una relación de los cánones de arrendamiento, NO prueba el pago efectivo de los mismos al arrendador. E igualmente, NO aporta constancia de haber dado cumplimiento al procedimiento indicado en el numeral 4 del artículo 10 de la Ley 820 de 2003, respecto de los pagos que denuncia haber realizado a través de depósitos judiciales.**

Tratándose de la restitución de inmueble arrendado el artículo 384 del CGP establece:

**“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:**

...

**4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios**

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

**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, 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 aquél**  
...”

(Subrayas propias).

En cuanto a eximir a la parte demandada del pago de cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y **sobre su vigencia**, la H. Corte Constitucional en sentencia T-482 de 2020, expediente T-7.746.796, M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo, dijo:

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

*Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la*

*conurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.*

...

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

*9.3.4. La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se*

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

*incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.*

...”

(Recalca extra texto).

Corolario a lo anterior, en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva, la H. Corte Constitucional en sentencia C-031 de 2019, referencia D-12337, M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado, dijo:

*“20. El artículo 229 de la Constitución consagra el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, el cual deberá ser garantizado a todos los asociados por parte del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 2° de la Ley 270 de 1996 – Estatuaria de la Administración del Justicia. Así las cosas, es responsabilidad del Estado, mediante su aparato jurisdiccional, garantizar el funcionamiento adecuado de las vías institucionales para la resolución de los conflictos que surgen de la vida en sociedad, con el propósito de que los ciudadanos puedan gozar de la efectividad de sus derechos fundamentales y se garantice la convivencia pacífica entre los asociados.*

...

*21. Es por ello que el derecho de acceso a la administración de justicia también se ha denominado como el derecho a la tutela judicial efectiva, pues el Estado no solamente está en la obligación de garantizar el derecho de los ciudadanos a acceder al aparato judicial a través de su participación en los procesos establecidos para ese propósito, sino que también implica que “a través de las actuaciones judiciales se restablezca el orden*

*jurídico y se protejan las garantías personales que se estiman violadas”.*

*En este sentido, de acuerdo con la interpretación de esta Corte, el acceso a la justicia debe entenderse no solo como la posibilidad de acudir a los jueces competentes para dirimir una determinada controversia o conflicto, sino que además se debe entender como la posibilidad de que dicho planteamiento se haga efectivo, a través de la culminación del proceso con la determinación final del juez sobre el caso y el cumplimiento de la sentencia. En otras palabras, de acuerdo con lo dispuesto en la sentencia C-037 de 1996, “(...) la función en comento [de garantizar el acceso a la administración de justicia] no se entiende concluida con la simple solicitud o el planteamiento de las pretensiones procesales ante las respectivas instancias judiciales; por el contrario, el acceso a la administración de justicia debe ser efectivo, lo cual se logra cuando, dentro de determinadas circunstancias y con arreglo a la ley, el juez garantiza una igualdad a las partes, analiza las pruebas, llega a un libre convencimiento, aplica la Constitución y la ley y, si es el caso, proclama la vigencia y la realización de los derechos amenazados o vulnerados”.*  
(Subrayas fuera del texto original)

*22. Del mismo modo, la Corte reconoce que el derecho de acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva guarda estrecha relación con el derecho al debido proceso, así como con otros valores constitucionales, como la dignidad, la igualdad y la libertad. Sin perjuicio de lo anterior, cabe precisar que el mencionado derecho es de configuración legal, en cuanto el*

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

*legislador está facultado para determinar la regulación y ejecución material del mismo, lo cual incluye la posibilidad de establecer las formas procesales para lograr la materialización del derecho sustancial, siempre y cuando éstas respeten el núcleo esencial del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia y no resulten desproporcionadas frente al mismo.”*

Por consiguiente, se desprende que el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín transgredió los principios de justicia material, prevalencia del derecho sustancial y tutela jurisdiccional efectiva, incurriendo en vías de hecho por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente, al **i)** exigir a la parte demandada el pago de cánones de arrendamiento, a pesar, de haberse puesto en duda la vigencia del contrato y **ii)** haber proferido una sentencia sin tenerse en cuenta el acervo probatorio allegado y solicitado por las partes.

Por tanto, es acertada la decisión del Juez Constitucional de primera instancia al expresar que, **“...ante las dudas respecto a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, debió el juzgado de origen dar traslado a las excepciones de mérito presentadas y agotar el periodo probatorio correspondiente para determinar con exactitud en qué fecha se terminó este y analizar si hay o no lugar a la devolución de dineros a favor de la sociedad Réditos Empresariales S.A., pues como se precisó, el inmueble se encuentra desocupado desde el mes de junio de 2022 y se realizó entrega provisional al demandante desde diciembre del mismo año...”**

Por tanto e independientemente de la decisión que asuma el Juzgado accionado, puesto que el Juez Constitucional debe respetar su autonomía

05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

e independencia, debe valorar y apreciar las pruebas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica como lo estatuye el artículo 176 del CGP y conforme con la normativa vigente aplicable al caso, exponiendo razonada y lógicamente el mérito que merece el haz probatorio para tomar la decisión de fondo; de lo contrario, la decisión estaría vulnerando el derecho fundamental al debido proceso por vías de hecho.

Así, el Juzgado accionado incurrió en causal de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente; por lo que esta Sala de Decisión Constitucional, **CONFIRMARÁ** la sentencia de primera instancia.

## **DECISIÓN**

La **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **FALLA**

**PRIMERO:** Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

**SEGUNDO:** **NOTIFICAR** esta sentencia a las partes mediante el medio más eficaz.



05-001-31-03-016-2023-00272-00

Tutela de Segunda

Accionante: Grupo Réditos Empresariales SA

Accionado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Tema: Confirma. Se tutela el derecho fundamental al debido proceso. Se incurre en causales de procedibilidad contra decisiones judiciales, concretamente por defecto fáctico, sustantivo y desconocimiento del precedente.

**TERCERO:** De acuerdo con lo establecido por el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991, **REMÍTASE** el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

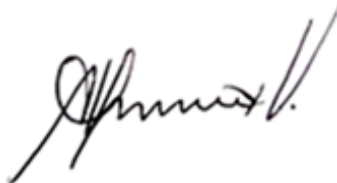
**LOS MAGISTRADOS**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**