

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA DE CASACIÓN CIVIL

Magistrado Ponente

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

Bogotá D.C., doce de marzo de dos mil doce

Discutido y aprobado en sesión de siete de marzo de dos mil doce.

Ref. exp.: 11001-22-03-000-2012-00236-01

Decide la Corte la impugnación interpuesta contra el fallo proferido el quince de febrero de dos mil doce por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., dentro de la acción de tutela promovida por Ricardo Marín Neira contra el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá D.C.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión

En el libelo incoativo de la presente acción, el ciudadano Ricardo Marín Neira solicitó el amparo de sus derechos fundamentales al debido proceso y el acceso a la administración de justicia, que considera vulnerados por el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá D.C., al proferir una sentencia que, en su sentir, es violatoria de la ley sustancial.



En consecuencia, pretende se ordene proferir una sentencia de reemplazo que tenga en cuenta el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

B. Los hechos

1. El 26 de octubre de 2005 el tutelante suscribió, en calidad de arrendador, un contrato de arrendamiento de local comercial con Oscar Eduardo Orjuela Ramos, Oscar Munevar Forero y Maximiliano González Peña, estos últimos como arrendatarios solidarios. [Folio 16]

2. Como canon mensual de arrendamiento se pactó la suma de \$3'000.000, y la vigencia se estipuló por un período mínimo de doce meses prorrogables, a partir del 1 de noviembre de 2005.

3. En la cláusula décima del contrato se estipuló que los arrendatarios se otorgaban facultad entre sí para que cualquiera de ellos modificara, a nombre de los demás, las condiciones del contrato, especialmente las relacionadas con el precio. [Folio 17]

4. El 2 de noviembre de 2005 el arrendador y uno de los arrendatarios modificaron expresamente el valor del canon mensual de arrendamiento, el cual quedó en la suma de \$3'400.000. [Folio 20]



4. El arrendador fue demandado por el Banco BBVA en proceso ejecutivo hipotecario, en virtud del cual se decretó el secuestro del inmueble objeto del arrendamiento.

5. La diligencia de secuestro fue atendida por uno de los arrendatarios, quien manifestó al secuestre que pagaba un canon mensual de arrendamiento de \$2'000.000.

6. El proceso ejecutivo terminó por pago de la obligación mediante providencia de 25 de julio de 2008, desde cuya fecha cesaron las funciones del secuestre.

7. A pesar de los requerimientos que el arrendador hizo a los arrendatarios para que le pagaran el canon que se pactó en el contrato de arrendamiento, éstos hicieron caso omiso y siguieron cancelando la suma de \$2'000.000.

8. Dado el incumplimiento de los arrendatarios en el pago del canon de arrendamiento, el arrendador interpuso en su contra una demanda de restitución de inmueble arrendado.

9. Esa demanda se tramitó en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá D.C., donde se puso fin a la instancia mediante fallo que negó las pretensiones de la demanda, por estimar el juzgador que el contrato que se adujo como fundamento del *petitum* era inexistente, pues terminó con la celebración de uno nuevo entre el secuestre y los arrendatarios. [Folio 11]



10. Contra la anterior decisión, el demandante interpuso recurso de apelación, el cual fue negado por el juez con sustento en que el proceso era de única instancia, según lo prevé el artículo 39 de la Ley 820 de 2003.

11. Por considerar el actor que las anteriores decisiones vulneraron su debido proceso, interpuso esta queja constitucional.

C. El trámite de la primera instancia

1. El 6 de febrero de 2012 se admitió la acción de tutela; se ordenó correr traslado al juzgado accionado; y se dispuso su comunicación a todos los intervinientes en el proceso de restitución. [Folio 42]

2. En su contestación, el juez accionado expresó que observó las normas sustanciales y procesales que rigen el trámite que se sometió a su consideración, por lo que solicitó no acceder a las peticiones del accionante. [Folio 52]

3. Los demandados en el proceso de restitución, a su vez, indicaron que el juzgado accionado ofreció todas las garantías procesales tanto a la parte demandante como a la demandada, y solicitaron declarar la improcedencia de la acción. [Folio 54]



4. Mediante sentencia de 15 de febrero de 2012 el Tribunal Superior de Bogotá concedió el amparo deprecado, tras considerar que la decisión acusada “carece de fundamento jurídico que la respalde, pues el juzgador no tuvo en cuenta que las funciones del secuestre están limitadas a la existencia del proceso en donde funge como tal, es decir, que si el proceso se termina, (...), sus funciones terminan y, consecuentemente, todas las gestiones que él haya realizado o comprometo, o ejecutado como secuestre”.

En ese orden, según el criterio del Tribunal, la sentencia incurrió en defectos que constitucionalmente deben ser corregidos, pues estuvo mal motivada al desconocer que el actor aportó un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre las partes; que el contrato de arrendamiento suscrito entre el secuestre y los arrendatarios finalizó al terminar el proceso ejecutivo; y al negar la pretensión bajo el argumento de que el arrendamiento expiró por la extinción del derecho del arrendador, sin tener en cuenta el soporte probatorio ni la normatividad que regula el secuestro, sus efectos y las facultades del secuestre. [Folio 62]

En consecuencia, declaró la nulidad de la sentencia proferida por el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá el 28 de julio de 2011 dentro del proceso que es objeto de la tutela, y ordenó al juez accionado dictar un nuevo fallo que se ajuste a las directrices señaladas por el Tribunal. [Folio 63]



II. CONSIDERACIONES

1. Tal como ha sido sostenido por la jurisprudencia nacional, por regla general la acción de tutela no procede contra providencias judiciales y, por tanto, sólo en forma excepcional resulta viable la prosperidad del amparo para atacar tales decisiones cuando con ellas se causa vulneración a los derechos fundamentales de los asociados.

Los criterios que se han sostenido para identificar las causales de procedibilidad en estos eventos están cimentados en el reproche que merece toda actividad judicial arbitraria, caprichosa, infundada o rebelada contra las preceptivas legales que rigen el respectivo juicio, con detrimento de los derechos fundamentales de las personas que han sometido la ventilación de sus conflictos a la jurisdicción.

Una de las causas que justifican la procedencia de la tutela contra decisiones judiciales se da cuando en desarrollo de la actividad judicial el funcionario se aparta de manera evidente de las normas sustanciales o procesales aplicables al caso, cuya situación termina produciendo un fallo inicuo que vulnera derechos fundamentales.

Ese desconocimiento de la ley adjetiva o procesal debe ser, sin embargo, un error trascendente que por tener una influencia directa en la decisión de fondo adoptada, afecta de manera grave el derecho al debido proceso.



2. En el caso sub *judice*, resulta ostensible que la sentencia acusada incurrió en un desconocimiento de las normas sustantivas y procesales que subyacen el litigio.

En efecto, al tenor de lo estipulado por el artículo 683 del Código de Procedimiento Civil, “*el secuestre tendrá la custodia de los bienes que se le entreguen...*”, lo que de suyo implica que su función dentro del proceso se limita a la de un simple tenedor o administrador que funge a nombre del propietario, por lo que no le está permitido, como no lo está a ningún tercero que obre sin facultades para ello, modificar los contratos que se hayan celebrado sobre los bienes respecto de los cuales ejerce su custodia.

De hecho, al tenor de lo normado por el artículo 2023 del Código Civil, “si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo de la cosa arrendada, **subsistirá el arriendo**, y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador...” (Se resalta)

El citado extracto normativo indica, sin lugar a dudas, que el embargo y secuestro de un bien no son causales de terminación del contrato de arrendamiento, sino que, por el contrario, el legislador quiso que ese contrato fuese respetado aún por los propietarios sobrevivientes, tal como lo dispone el inciso final de la citada norma, al hacer remisión al artículo 2020 *ejusdem*.



Esta última norma expresa, a su vez, que aún todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo, estará obligado a respetar el arriendo.

Luego, si el propio adquirente del bien está obligado a respetar el arriendo, con mucha más razón lo estará quien no detenta la propiedad sino que funge como simple tenedor.

Todo lo anterior se halla en consonancia con lo previsto en el artículo 2008 de la ley civil, dentro del cual no se menciona el embargo o secuestro de un bien como causal de extinción del arrendamiento.

En ese orden de ideas, al haber considerado el juez accionado que el contrato de arrendamiento se extinguió con el secuestro del inmueble, incurrió, de modo evidente, en una flagrante infracción de la ley civil, al realizar una interpretación contraria al contenido de la misma.

Y no solo las normas mencionadas fueron trasgredidas por el sentenciador, sino que sin ninguna justificación pasó por alto el contenido del artículo 1602 del ordenamiento civil, que dispone que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.



Entonces, si los contrayentes no convinieron en modificar o dar por terminado el contrato de arrendamiento entre ellos celebrado, y si no se produjo ninguna causa legal para invalidar ese convenio, forzoso resulta concluir que el juez incurrió en un defecto sustantivo cuando consideró que el arrendamiento se extinguió por la voluntad de una tercera persona completamente ajena a la relación jurídico sustancial que subyace al litigio.

En consecuencia, razón tuvo el Tribunal al conceder la tutela del debido proceso de la parte accionante, por lo que la decisión que por vía de impugnación se ha revisado será confirmada.

III. 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, **CONFIRMA** la sentencia impugnada.

Comuníquese telegráficamente lo aquí resuelto a las partes; y, en oportunidad, remítase el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.



Notifíquese

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

MARGARITA CABELLO BLANCO

RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

República de Colombia



*Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil*