



## Sentencia 670 de 2004 Corte Constitucional

REPUBLICA DE COLOMBIA SENTENCIA C-670 DE 2004

PAGO POR CONSIGNACION EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO-Procedimiento/PAGO POR CONSIGNACION EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO-Términos para efectuar la primera consignación y las subsiguientes

PAGO POR CONSIGNACION EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO-Objeto

PAGO DE LA RENTA POR CONSIGNACION BANCARIA-Normatividad aplicable

PAGO POR CONSIGNACION EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO-No violación de la igualdad por inexistencia de un extremo de comparación/PAGO POR CONSIGNACION EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO-No consagración de trato distinto y discriminatorio para arrendatarios de vivienda urbana

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Derecho de alegar la ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Alegación de nulidad por ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal

LIBERTAD DE CONFIGURACION LEGISLATIVA EN PROCEDIMIENTO JUDICIAL-Límites

*Esta Corporación ha sostenido en reiterada jurisprudencia, que el legislador tiene libertad de configuración para diseñar los procedimientos judiciales así como la regulación específica de ciertas pautas procesales, así como que dicho margen de discrecionalidad no es absoluto sino que encuentra límites en los principios y derechos constitucionales cuyo núcleo esencial tiene el deber de salvaguardar y garantizar, y por lo tanto, las normas procedimentales que expida deben ser razonables y proporcionadas a fin de salvaguardar tales propósitos. Es por ello que el diseño de los procedimientos judiciales debe propugnar por el derecho de defensa y el debido proceso, la primacía del derecho sustancial y así mismo garantizar el principio de imparcialidad.*

DERECHO DE DEFENSA EN PROCESO JUDICIAL-Protección ante ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal

*Uno de los pilares fundamentales del debido proceso lo constituye el derecho de defensa, que se garantiza, no solo mediante la vinculación que corresponde hacer a los funcionarios judiciales de las personas que deben intervenir como parte en un proceso, previo el cumplimiento de las formalidades propias para ello, sino además, permitiéndoles alegar y probar dentro del mismo, todas aquellas circunstancias que consideren propias de para su defensa, entre las cuales deben incluirse aquellas que se orientan a poner de presente justamente una afectación al propio derecho de defensa por ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal.*

NOTIFICACION EN PROCESO JUDICIAL-Importancia

*La Corte ha mantenido una sólida línea jurisprudencial, en el sentido de que la notificación, en cualquier clase de proceso, se constituye en uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, en cuanto garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales con el fin de dar aplicación concreta al debido proceso mediante la vinculación de aquellos a quienes concierne la decisión judicial notificada, así como que es*

*un medio idóneo para lograr que el interesado ejercite el derecho de contradicción, planteando de manera oportuna sus defensas y excepciones. De igual manera, es un acto procesal que desarrolla el principio de la seguridad jurídica, pues de él se deriva la certeza del conocimiento de las decisiones judiciales. Así pues, en reiterada jurisprudencia la Corte ha resaltado la importancia que presenta la notificación en tanto que acto procesal encaminado a garantizar el ejercicio del derecho de defensa de quien debe acudir por ley a la contradicción del proceso, o de aquellas que deben realizarse por fuera del proceso para efectos contractuales, pues de su realización y con el cumplimiento de las formalidades previstas en la ley depende la garantía del derecho de defensa.*

DEBIDO PROCESO JUDICIAL EN MATERIA DE NOTIFICACION-Posibilidad de alegar ausencia o innumerables y graves irregularidades

*Asuntos como la ausencia de ciertas notificaciones o las innumerables y graves irregularidades en que se pueda incurrir al momento de efectuarlas, no pueden quedar sin posibilidad alguna de alegación por la persona afectada, pues un impedimento de tal naturaleza violaría su derecho fundamental al debido proceso.*

DEBIDO PROCESO EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Restricción absoluta de posibilidad de alegar la ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Desproporcionalidad en restricción absoluta de posibilidad de alegar la ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal

PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD-Subprincipios

*El principio de proporcionalidad, en sentido amplio, está conformado por tres subprincipios: idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto. El primero se refiere a que la medida conduzca o favorezca la obtención de un fin legítimo perseguido por el Estado; el segundo alude a que la medida no se justifica si la finalidad puede ser alcanzada por otro medio igualmente eficaz, y que a su vez no restrinja el derecho fundamental afectado o lo restrinja con una intensidad menor; en tanto que el último exige llevar a cabo una ponderación de bienes entre la gravedad o la intensidad de la intervención en el derecho fundamental, por una parte, y por otra, el peso de las razones que lo justifican.*

DERECHO DE DEFENSA EN PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Posibilidad de invocar nulidad por ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA-Indicación de dirección donde recibirán notificaciones e información sobre el cambio de dirección

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Agilización de trámite al existir certeza del lugar donde las partes recibirán notificaciones

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-No alegación como nulidad el conocimiento de la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo

PRINCIPIO NEMO PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS POTEST-Falta de diligencia para informar oportunamente a la contraparte el cambio de dirección en materia del contrato de arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Carácter bilateral desde el punto de vista sustancial/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Ejercicio de una acción personal/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Vinculación al proceso de personas determinadas

*Desde un punto de vista sustancial, el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, como en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos*

*exclusivos para las partes contratantes, siempre se deberán encontrar vinculadas al proceso personas determinadas, sin que exista la posibilidad de emplazar o citar a los terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan resultar afectados con la decisión.*

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-No realización de emplazamientos

INHIBICION DE LA CORTE CONSTITUCIONAL-Interpretación equivocada de disposición acusada

PRINCIPIO DE UNIDAD DE MATERIA EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y OTRAS DISPOSICIONES-Consagración de un solo procedimiento independientemente de la destinación del bien/PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Consagración de un solo procedimiento independientemente de la destinación del bien

*La Ley 820 de 2003 se titula "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a "todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento", dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.*

MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Mecanismo procesal para asegurar el pago

ABUSO DEL DERECHO/DEBER DE RESPETO DE LOS DERECHOS AJENOS Y NO ABUSO DE LOS PROPIOS

MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Garantía del pago de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, reconocimiento de indemnizaciones y costas procesales

MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-No previstas sólo para asegurar el pago de los cánones adeudados

MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Cargas impuestas respecto de la solicitud y previsiones que corresponden al juez/MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Causal invocada

*La norma no consagra, una autorización ilimitada para que el demandante en este tipo de procesos, sin razón o fundamento alguno solicite la práctica de embargos y secuestros sobre los bienes del demandado, pues en todo caso, tal solicitud debe guardar armonía con las pretensiones de la demanda, correspondiéndole al juez determinar si procede su decreto, mediante una providencia interlocutoria que como tal debe ser susceptible de los recursos respectivos, funcionario judicial al que igualmente le compete determinar la cuantía de la caución que deberá ser suficiente para responder por los perjuicios que tales medidas puedan causar al demandado.*

GRADO JURISDICCIONAL DE CONSULTA-Naturaleza jurídica

GRADO JURISDICCIONAL DE CONSULTA-No es imprescindible que esté previsto en todos los procesos judiciales

SENTENCIA EN PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Supresión del grado de consulta/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Mayor celeridad

*Se trata de una medida razonable, fundada en la necesidad de impregnarle una mayor celeridad a unos procesos judiciales con el propósito además de evitar que sigan causando graves perjuicios económicos a la parte que se ha visto afectada por un incumplimiento contractual, y que de manera alguna constituya un obstáculo para el ejercicio del derecho de defensa de las partes.*

PRINCIPIO DE LA DOBLE INSTANCIA-No es absoluto

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Trámite en única instancia cuando causal es la mora en el pago del canon/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Agilización de trámite suprimiendo la segunda instancia

*Se trata de una medida razonable y justificada, adoptada por el Congreso de la República dentro de su margen de configuración normativa, por cuanto si el arrendatario persiste en incumplir con su principal obligación contractual, cual es cancelar oportunamente el monto del canon acordado, es evidente que se le está causando un grave perjuicio al arrendador, ante lo cual el legislador consideró necesario agilizar el curso de esta variedad de procesos suprimiendo el trámite de la segunda instancia.*

PRINCIPIO DE CONSECUTIVIDAD EN PROYECTO DE LEY-Alcance

*El principio de consecutividad hace referencia al deber de llevar a cabo los cuatro debates reglamentarios de manera sucesiva en primer debate en cada Cámara, salvo las excepciones dispuestas en la ley y en segundo debate en cada plenaria. En virtud de este principio, "tanto las comisiones como las plenarias de una y otra Cámara están en la obligación de estudiar y debatir todos los temas que hayan sido puestos a su consideración y no pueden renunciar a ese deber constitucional ni trasladar su competencia a otra célula legislativa para que un asunto sea considerado en un debate posterior. Así la totalidad del articulado propuesto en la ponencia presentada debe ser discutido y aprobado o improbadado por la comisión constitucional permanente o por la plenaria, según sea el caso".*

DEBATE PARLAMENTARIO-Discrepancias

COMISION ACCIDENTAL-Integración por discrepancias en las cámaras

COMISION ACCIDENTAL-Funciones

PRINCIPIO DE CONSECUTIVIDAD EN NORMA SOBRE DEROGATORIA EXPRESA DE LEY-Observancia

PRINCIPIO DE UNIDAD DE MATERIA-Implicaciones en el ámbito del control constitucional

PRINCIPIO DE UNIDAD DE MATERIA EN NORMA SOBRE DEROGATORIA EXPRESA DE LEY-Observancia

Referencia: expedientes D-4865

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 10, 12, 35, 43 (parciales) y 38 y 39 de la Ley 820 de 2003.

Actor: León José Jaramillo Zuleta.

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Bogotá D.C., trece (13) de julio de dos mil cuatro (2004)

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y una vez cumplidos los requisitos y trámites establecidos en el Decreto 2067 de 1991, profiere la siguiente

## SENTENCIA

### I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública consagrada en los artículos 40-6, 241-4 y 242-1 de la Constitución Política, el ciudadano León José Jaramillo Zuleta demandó los artículos 10, 12, 35, 43 ( parciales ) y 38 y 39 de la Ley 820 de 2003.

Cumplidos los trámites constitucionales y legales propios de los procesos de inconstitucionalidad, y previo concepto de la Procuraduría General de la Nación, la Corte Constitucional procede a decidir en relación con la demanda de la referencia.

### II. CONSIDERACIONES.

#### 1. Competencia.

La Corte Constitucional es competente para conocer y decidir sobre la demanda de inconstitucionalidad de la referencia, de conformidad con el numeral 5º del artículo 241 de la Constitución Política, por estar dirigida contra disposiciones que forman parte de leyes de la República.

## 2. Examen material de las normas acusadas.

Con el fin de facilitar el análisis correspondiente se hará, de manera independiente, la transcripción literal de cada una de las normas acusadas, todas ellas de la Ley 820 de 2003 *"Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"*, subrayando los apartes demandados, acompañada de los cargos de inconstitucionalidad correspondientes planteados por el ciudadano demandante, de una síntesis de las intervenciones ciudadanas y de las entidades públicas, del concepto del Ministerio Público y, por último, se harán las consideraciones de la Corte Constitucional al respecto de cada una de las normas demandadas, resolviendo el problema jurídico.

#### 2. 1. Artículo 10.

ARTÍCULO 10. Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. 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.

a ) Cargos de inconstitucionalidad.

A juicio del demandante, la disposición legal vulnera el Preámbulo y los artículos 13 y 51 constitucionales, ya que si la Ley se refiere a los contratos de vivienda, la norma acusada establece un tratamiento discriminatorio en materia de pago por consignación extrajudicial entre estos arrendatarios y aquellos de establecimientos comerciales y oficinas de profesionales regidos por el Decreto 063 de 1977. En palabras del ciudadano *"una vez el arrendador se ha negado a recibir la renta por primera vez, los arrendatarios de inmuebles distintos a vivienda, por ejemplo, locales comerciales y oficinas de profesionales, etcétera, podrán seguir depositando consecutivamente, sin solución de continuidad, en la entidad bancaria autorizada, dentro de los 5 días siguientes al plazo estipulado en el contrato. En cambio, en idénticas circunstancias, el inquilino de vivienda urbana, deberá depositar forzosamente la renta dentro de los términos pactados en el contrato"*.

Así pues, en concepto del demandante, el legislador terminó favoreciendo a los arrendatarios de inmuebles urbanos no destinados a vivienda, por cuanto estos últimos pueden realizar un pago por consignación extrajudicial dentro de los cinco días siguientes al cumplimiento del plazo acordado, sin que se presente solución de continuidad ni mora alguna; por el contrario, los inquilinos de vivienda urbana deberán cumplir con tal obligación *"dentro del plazo estipulado"*, es decir, el acordado en el contrato de arrendamiento, desconociendo de esta forma el artículo 51 Superior.

b ) Intervención del ciudadano Pablo Felipe Robledo del Castillo.

Manifiesta el interviniente que, de manera deliberada, el demandante pretende confundir a la Corte por cuanto el supuesto cargo de inconstitucionalidad se edifica sobre una premisa falsa consistente en la vigencia del artículo 19 del decreto 063 de 1977, norma que fue derogada desde hace mucho tiempo por el artículo 4 del decreto 2813 de 1978, la cual a su vez fue derogada expresamente por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003.

En este orden de ideas, no es posible adelantar un juicio de igualdad por cuanto se trata de confrontar una norma vigente con una que se encuentra derogada.

c ) Intervención del ciudadano Juan Manuel Charry Urueña.

En su calidad de decano de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario, interviene el ciudadano Juan Manuel Charry Urueña, argumentando la constitucionalidad del numeral 7° del artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

Argumenta que la norma demandada tiene como finalidad garantizar la efectividad de los derechos y deberes concebidos a las partes, en la medida en que cuando el arrendador injustificadamente se sustraiga a su compromiso de recibir el pago del canon del arrendamiento pactado, su inquilino queda habilitado para valerse de un mecanismo administrativo que le permite cumplir con esa prestación, evitando de esa manera incurrir en mora, enervando por consiguiente la restitución del bien arrendado.

El supuesto trato discriminatorio no es tal por cuanto por cuanto el artículo 43 de la Ley 820 de 2003 expresamente derogó el artículo 4° del decreto 2813 de 1978, que modificó el decreto 063 de 1977. Por consiguiente, si el artículo 19 del decreto 063 de 1977 regulaba el procedimiento del pago por consignación de cánones de arrendamiento; y si el artículo 4° del decreto 2813 de 1978 disciplinó toda esa materia, resulta claro que éste derogó a aquél, de tal suerte que cuando la Ley 820 de 2003 derogó el artículo 4° del decreto 2813 de 1978, se debe entender que también cesó la eficacia jurídica del artículo 19 del decreto 063 de 1977.

d ) Intervención del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

El ciudadano Remberto Quant González, en representación del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, intervino en el proceso de la referencia para defender la constitucionalidad de la norma demandada, argumentando que la misma se limita a establecer la forma como deben efectuarse las consignaciones de los cánones de arrendamiento cuando el arrendador se rehúse a recibirlos, sin que por tal motivo se vulnere el derecho a la igualdad.

e ) Intervención de la Universidad Nacional de Colombia.

El profesor Hugo Márquez Montoya, en representación de la Universidad Nacional de Colombia, interviene en el proceso de la referencia con el propósito de defender la constitucionalidad de la disposición demandada.

Argumenta que la finalidad de la ley es regular el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con lo cual, las normas contenidas en la ley acusada sólo son aplicables a dichos contratos por igual, con el mismo alcance y sentido, con lo cual no existe violación alguna del principio de igualdad.

En igual sentido, estima que la norma acusada no vulnera el derecho a la vivienda digna por cuanto para las consignaciones sucesivas no se otorga el derecho a consignar dentro de los diez días siguientes al vencimiento del término, por lo cual la consignación debe realizarse en los cinco primeros días, y *"nada justifica el término adicional que se otorga en primera instancia, pues de antemano sabe el arrendatario que ya existe la negativa del arrendador a recibir el canon, por lo cual deba acudir, directamente a la consignación, dentro del término que tiene para pagar el canon"*.

f ) Concepto del Procurador General de la Nación.

El Procurador General de la Nación considera que la norma legal demandada se ajusta a la Constitución por cuanto la regulación del arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana guarda sustanciales diferencias con las demás modalidades de contratación encaminadas al uso de inmuebles urbanos. De hecho, el Gobierno suele intervenir para proteger los derechos de los usuarios.

Agrega que la norma es razonable y proporcional, pues apunta a que en los asuntos relativos a los plazos contractuales la situación se normalice en los términos inicialmente pactados por las partes, es decir, la disposición pretende volver al estado de cosas existente antes de que el arrendador decidiera negarse a recibir el canon de arrendamiento. En otros términos, la norma legal pretende restablecer el equilibrio contractual y la normal ejecución del contrato de arrendamiento.

Aunado a lo anterior, la disposición acusada materializa el principio de economía procesal, por cuanto busca resolver los conflictos suscitados entre arrendador y arrendatario.

g ) Consideraciones de la Corte Constitucional.

A juicio del demandante, respecto del pago por consignación, la norma acusada establece un trato discriminatorio para los arrendatarios de inmuebles destinados a vivienda urbana en relación con aquellos que lo son de establecimientos de comercio, por cuanto estos últimos gozan siempre de un plazo adicional de cinco días para realizarlo, en tanto que los primeros deberán hacerlo "*dentro del plazo estipulado*", entendiéndose por tal aquel que figura en el contrato de arrendamiento.

Algunos intervinientes, por el contrario, afirman que el demandante está equivocado por cuanto pretende confrontar una norma vigente con otra que no lo está. La Vista Fiscal considera que la norma demandada se ajusta a la Constitución, por cuanto la regulación del arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana guarda sustanciales diferencias con las demás modalidades de contratación.

Pues bien, el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, establece el procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento, para cuando el arrendador se rehúse a recibirlo en las condiciones y lugar acordados. En relación con el término dentro del cual el arrendatario deberá realizar la consignación a fin de cumplir con la obligación, en el numeral uno del artículo en mención se ha dispuesto que debe hacerlo "*...dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.*"; y en el numeral siete para las consignaciones subsiguientes se establece que "*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.*". Esta última norma es la que se acusa de inconstitucionalidad en esta oportunidad.

Al respecto cabe señalar, en términos generales, que el pago por consignación es un mecanismo concebido por el legislador para proteger a los arrendatarios frente a ciertas conductas de los arrendadores orientadas a colocar a aquellos en mora del cumplimiento de la obligación del pago de la renta y así facilitar la terminación de la relación contractual. Para que tenga validez este mecanismo, y por lo tanto para que la obligación se considere cumplida, la ley exige al arrendatario el cumplimiento de ciertos requisitos, entre otros, aquel referido al término dentro del cual debe efectuarse la primera consignación así como las subsiguientes. Sobre este punto, la norma en estudio dispuso que la primera consignación que deba efectuarse el arrendatario por tales circunstancias, deberá hacerse dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período, pero las subsiguientes, ya deben realizarse dentro del plazo estipulado en el contrato.

Respecto de las consignaciones subsiguientes, el demandante configura el cargo de inconstitucionalidad por violación al principio de igualdad, argumentando que existe un tratamiento discriminatorio entre los arrendatarios de vivienda urbana y aquellos de establecimientos comerciales y oficinas de profesionales, por cuanto los primeros pueden realizar la consignación dentro de los cinco días siguientes al plazo estipulado en el contrato, "*...En cambio, en idénticas circunstancias, el inquilino de vivienda urbana, deberá depositar forzosamente la renta dentro de los términos pactados en el contrato*". Aduce, que como la Ley 820 de 2003 rige solo para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, además que derogó expresamente el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, entonces el pago por consignación para contratos de arrendamiento diferentes de vivienda debe regirse por una normatividad no derogada expresamente y esta norma no es otra que el artículo 19 del Decreto 063 de 1977. Igualmente afirma el demandante que "*...aunque fue sustituido tácitamente por el ya citado art. 4 del Decreto 2813/78, que al haber sido derogado expresamente por el art. 43 de la Ley 820/03, vuelve a darle paso al art. 19 del Decreto 063/77 para regular lo referente a contratos diversos de vivienda...*"



En relación con el tema específico de la consignación bancaria para el pago de la renta, desde 1956, cuando se expidió el Decreto 1943, se facultó a los arrendatarios para que, en los casos en que los arrendadores se nieguen a recibir el pago de los cánones de arrendamiento que legalmente corresponden por los inmuebles que ocupan, para que efectúen los pagos mediante consignación de las respectivas sumas en las oficinas del Banco de la República (hoy Banco Popular) de la localidad donde estuviese ubicado el inmueble arrendado o se hubiere pactado el pago, o en defecto de esta entidad, en las Oficinas de la Caja de crédito Agrario, Industrial y Minero del mismo lugar. Además se dispuso, que la consignación se haría a nombre del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, que se deberá explicar claramente al empleado que reciba el pago la causa del mismo, y de la cual debería darse aviso al arrendador o su representante dentro de los cinco (5) días, contados a partir de la fecha de la consignación, mediante comunicación postal o telegráfica, debidamente certificada, todo esto a fin de que el pago tuviera plena validez. Esta normatividad no hizo distinción alguna entre las diversas modalidades de contratación de acuerdo a la destinación del inmueble o su ubicación.

El Decreto 063 de 1977, que tampoco distinguió entre las diversas modalidades de contrato, en relación con la consignación extrajudicial, consagró en el artículo 19, que en caso de que el arrendador, dentro del término pactado, se niegue a recibir el pago del precio de arrendamiento que legalmente debe efectuar el arrendatario, este podrá cumplir con su obligación consignando dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de dicho término, el valor correspondiente en los establecimientos bancarios, con arreglo a las normas contenidas en el decreto 1943 de 1956 y disposiciones que lo adicionan o reforman.

El Decreto 2813 de 1978 dispuso la prórroga del decreto 063 de 1977, entre otros, pero solo respecto de lo relacionado con la congelación de arrendamientos en áreas urbanas. Y, respecto de la consignación extrajudicial para el pago de la renta, hizo una regulación más precisa y detallada en los artículos 4, 5, 6 y 7. En el artículo 4º, dispuso que en caso de que el arrendador, dentro del período pactado se niegue a recibir el pago del precio del arrendamiento que legalmente deba efectuar el arrendatario, éste podrá cumplir su obligación, consignando las respectivas sumas, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de tal período, en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble, y que en los lugares donde no hubiere Banco popular, la consignación se efectuará en la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, o en cualquiera de los Bancos Comerciales del lugar de ubicación del inmueble, Y, en los artículos 5, 6, y 7, preciso a nombre de quién debía hacerse la consignación, la obligación de explicar la causa del pago y el nombre y dirección precisa del arrendador o su representante; igualmente se dispuso que para que el pago tenga validez, se requiere dar aviso de la consignación al arrendador o su representante mediante comunicación postal o telegráfica debidamente certificada, dentro de un término no mayor de cinco (5) días contados a partir de la fecha de la consignación, indicando que para efectos judiciales se considera que el pago ha quedado plenamente demostrado, cuando el interesado presente el recibo de consignación efectuada en la forma indicada, junto con la copia certificada del aviso dado al arrendador.

Observa la Corte, que en relación con el punto específico del pago de la renta mediante consignación bancaria, el Decreto 2813 de 1978 subrogó al artículo 19 del decreto 063 de 1977, pues sobre dicho asunto hizo una regulación más completa y detallada, que por ser posterior e integral, prevalece en su aplicación sobre toda la normatividad anterior. Decreto 2813 de 1978 que además, consagró de manera expresa en el artículo 10 la derogación de todas las disposiciones que le fueren contrarias, con lo cual, esta clara la voluntad del legislador de no revivir la normatividad anterior y que se le diera aplicación a ésta por sobre aquellas otras anteriores que pudieren presentar alguna discrepancia.

Finalmente, el decreto 2813 de 1978 fue derogado expresamente por la Ley 820 de 2003, artículo 43 inc. 2º.

Advierte la Corte entonces, que la acusación por violación del derecho a la igualdad no tiene soporte alguno, al no existir sino un extremo de comparación, y al no haberse consagrado por el legislador en la disposición acusada un trato distinto y discriminatorio para los arrendatarios de vivienda urbana, según el planteamiento del actor.

Por lo tanto, procede declarar la EXEQUIBILIDAD del numeral 7º del artículo 10 de la Ley 820 de 2003, por no violar el artículo 13 de la Constitución.

2. 2. Artículo 12.

ARTÍCULO 12. *Lugar para recibir notificaciones.* En todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, deberán indicar en el contrato, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o

indirectamente con el contrato de arrendamiento.

La dirección suministrada conservará plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo que regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial. Los arrendadores deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que éstos sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

Las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal.

Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato.

En el evento en que no se reporte ninguna dirección en el contrato o en un momento posterior, se presumirá de derecho que el arrendador deberá ser notificado en el lugar donde recibe el pago del canon y los arrendatarios, codeudores y fiadores en la dirección del inmueble objeto del contrato, sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil.

a ) Cargos de inconstitucionalidad.

Considera el ciudadano demandante que la expresión "*Las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal*", vulnera el derecho fundamental al debido proceso por cuanto no se le está asegurando la notificación personal del auto admisorio de la demanda al demandado. Al respecto argumenta que la norma legal permite que se adelante un proceso a espaldas de una de las partes procesales, cuando lo cierto es que el demandante conoce plenamente el lugar a donde se le puede avisar al demandado. Cuando tal situación presenta "*la única forma de lograr reparar tal irregularidad, no es otra que mediante la alegación de la nulidad, que es precisamente el instituto que la Constitución y la ley tienen diseñado para reparar este tipo de agravios a la garantía al debido proceso... y que estos párrafos del artículo 12 de la Ley 820/03 están prohibiendo*".

En lo que atañe a la expresión "*Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato*", considera asimismo el demandante que vulnera el derecho al debido proceso, por cuanto la norma prohíbe expresamente alegar, y por consiguiente decretar, la nulidad por indebida notificación, aún probando que el demandante pidió la notificación de su demandado en un lugar que no podía ser enterado del auto admisorio de la demanda. A su juicio, la norma estimula además las actuaciones de mala fe de los demandantes, en el sentido de que insita al demandante a afirmar que el demandado debe ser notificado en un lugar, cuando sabe que conforme a la realidad no puede serlo en ese lugar sino en otro.

Por último, en lo que concierne a la expresión "*...sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil*", estima el demandante que vulnera el derecho al debido proceso por cuanto conlleva a que personas que jamás suscribieron el contrato de arrendamiento, que ni siquiera tuvieron noticias del mismo, pero que pueden verse vinculadas y afectadas por las resultas del proceso, resulten vinculadas a un proceso remitiéndoles comunicaciones a unos lugares de los cuales no han tenido noticias "*y me refiero al caso específico, entre otros, de los herederos indeterminados de los arrendadores o arrendatarios, cuando deba iniciarse proceso sin que se haya adelantado la sucesión*".

b ) Intervención del ciudadano Pablo Felipe Robledo del Castillo.

Considera el ciudadano interviniente que es necesario adelantar una interpretación sistemática y teleológica del artículo 12 de la Ley 820 de 2003, con el propósito de lograr comprender los motivos que inspiraron las reglas objeto de ataque de constitucionalidad, es decir, la imposibilidad de alegar indebida notificación, de invocar nulidad y la no realización de emplazamientos en los términos del artículo 318 del C.P.C.

En tal sentido señala que la Ley 820 de 2003 trae una novedad en relación con la denuncia de la dirección para recibir notificaciones en virtud del contrato, a la cual se le acuerdan importantes efectos jurídicos. Así pues, la ley obliga a todas las personas que intervienen en el contrato, es decir, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, a suministrar una dirección para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con el mismo. La norma no indica que las partes deban suministrar la dirección de su lugar de habitación o de trabajo, sino una simple dirección que puede o no coincidir con aquélla.

Aunado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que la dirección contractual debe suministrarse en el momento de la suscripción del contrato o posteriormente, pues está permitido cambiarla cuando las necesidades así lo exijan o cuando se haya inadvertido el suministro de una dirección. La falta de reporte de la dirección es suplida por la ley con una presunción de derecho, en el sentido de que si se trata de un arrendador será el lugar donde recibe el pago del canon, y si son los arrendatarios, codeudores o fiadores, será la dirección del inmueble.

Así las cosas, cuando las notificaciones judiciales o extrajudiciales se practiquen o intenten en la dirección contractual suministrada, las partes no pueden alegar ineficacia, indebida notificación sustancial o procesal o vicio alguno, pues esta es la consecuencia de haber indicado una dirección.

En suma, solicita sean declaradas exequibles las disposiciones demandadas del artículo 12 de la Ley 820 de 2003.

c ) Intervención del ciudadano Juan Manuel Charry Urueña.

El ciudadano interviniente considera que le asiste razón al demandante por cuanto el legislador no tuvo en cuenta que los contratos de arrendamiento pueden ser verbales o escritos, por lo que acordarle plenas consecuencias legales a la dirección contractual *“es abrir el camino para que por esa vía se viole el derecho de defensa”*. Agrega que la imposibilidad de alegar la ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal, o el hecho de que esté vedada la opción de invocar como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección diferente de la denunciada en el contrato, *“atentan contra la garantía del debido proceso, no propicia las condiciones de acceso a la justicia y rompe el equilibrio procesal”*.

d ) Intervención del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Estima el interviniente que las expresiones demandadas son conformes con la Constitución por cuanto su fin último es evitar que los procesos de restitución de inmuebles arrendados se sigan dilatando, con el único propósito de que el arrendatario continúe ocupando el bien, en contra de los intereses del arrendador *“el cual tiene que soportar un largo proceso, para recuperar el bien inmueble arrendado”*.

Las disposiciones demandadas buscan que se respeten las cláusulas contractuales *“en las cuales deben ir las direcciones en las cuales se debe notificar cualquier situación relacionada con el contrato de arrendamiento y que en el evento de cambio de dirección se debe hacer expresa manifestación de esa situación, con lo que se garantiza que la o las personas partes en el contrato de arrendamiento puedan ser ubicadas, en el evento de presentarse cualquier tipo de reclamación derivada del contrato de arrendamiento...”*.

e ) Intervención de la Universidad Nacional de Colombia.

El profesor Hugo Márquez Montoya, en representación de la Universidad Nacional de Colombia, interviene en el proceso de la referencia con el propósito de defender la constitucionalidad de las disposiciones demandadas. Alega que las mismas tienen por finalidad *“evitar las argucias de contratantes o apoderados inescrupulosos , para lo cual se fijan claramente las reglas de juego en forma anticipada, en cuanto al lugar de las notificaciones”*.

f ) Concepto del Procurador General de la Nación.

El Procurador General de la Nación considera que las expresiones demandadas se ajustan a la Constitución por cuanto la obligatoriedad de fijar una dirección contractual garantiza, a su vez, el ejercicio de los derechos procesales que corresponden a las partes *"es por ello que, en manera alguna puede afirmarse que la imposibilidad de alegar nulidades o ineficiencia de las notificaciones por el hecho de haberse realizado en el lugar establecido como dirección contractual por las partes y por los codeudores o fiadores del arrendatario constituyen la violación del derecho del debido proceso, pues por el contrario, resulta lógico que las decisiones inherentes al contrato sean notificadas en el domicilio contractual"*.

En pocas palabras, para la Vista Fiscal las normas demandadas, antes que violar el derecho al debido proceso, *"contienen reglas procesales que aseguran el adecuado acceso a la administración de justicia, el debido proceso, la celeridad y eficacia en los procedimientos judiciales y la buena fe en las actuaciones procesales"*.

g ) Consideraciones de la Corte Constitucional.

En cuanto a la expresión *"las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal"*, estima el demandante que vulnera el derecho al debido proceso por cuanto *"la norma legal permite que se adelante un proceso a espaldas de una de las partes procesales, cuando lo cierto es que el demandante conoce plenamente el lugar a donde se le puede avisar al demandado"*.

De igual manera, considera el demandante que la expresión *"Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato"* vulnera el derecho al debido proceso, por cuanto la norma prohíbe expresamente alegar, y por consiguiente decretar, la nulidad por indebida notificación, aún probando que el demandante pidió la notificación de su demandado en un lugar que no podía ser enterado del auto admisorio de la demanda.

La Vista fiscal y algunos intervinientes consideran que las normas acusadas se ajustan a la Constitución por cuanto garantizan el debido proceso, la celeridad y eficacia en los procedimientos judiciales. Uno de los intervinientes considera que la norma es contraria a la Carta Política, por cuanto el legislador no tuvo en cuenta que los contratos de arrendamiento pueden ser verbales o escritos, por lo que acordarle plenas consecuencias legales a la dirección contractual es abrir el camino para que por esa vía se viole el derecho de defensa.

Le corresponde a la Corte entonces determinar, si viola el debido proceso una disposición que impide a los arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, en el proceso de restitución de inmueble arrendado, *alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal*; así como, *alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato*.

En relación con el inciso tercero del artículo 12 acusado, sobre que *"Las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal"*, observa la Corte, que se consagró de manera específica para el proceso de restitución de inmueble arrendado, y sin distinción alguna, una restricción absoluta para las partes, del derecho de alegar la ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal. Es decir, consagró el legislador para este proceso, que en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, se podría alegar la nulidad del proceso por la ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal.

Esta Corporación ha sostenido en reiterada jurisprudencia, que el legislador tiene libertad de configuración para diseñar los procedimientos judiciales así como la regulación específica de ciertas pautas procesales, así como que dicho margen de discrecionalidad no es absoluto sino que encuentra límites en los principios y derechos constitucionales cuyo núcleo esencial tiene el deber de salvaguardar y garantizar, y por lo tanto, las normas procedimentales que expida deben ser razonables y proporcionadas a fin de salvaguardar tales propósitos. Es por ello que el diseño de los procedimientos judiciales debe propugnar por el derecho de defensa y el debido proceso, la primacía del derecho sustancial y así mismo garantizar el principio de imparcialidad<sup>3</sup>.

Cabe recordar, que uno de los pilares fundamentales del debido proceso lo constituye el derecho de defensa, que se garantiza, no solo mediante la vinculación que corresponde hacer a los funcionarios judiciales de las personas que deben intervenir como parte en un proceso, previo el

cumplimiento de las formalidades propias para ello, sino además, permitiéndoles alegar y probar dentro del mismo, todas aquellas circunstancias que consideren propias de para su defensa, entre las cuales deben incluirse aquellas que se orientan a poner de presente justamente una afectación al propio derecho de defensa por ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal.

Ahora bien, con la finalidad de garantizar el derecho de defensa en todos los procesos, el legislador ha previsto tanto la oportunidad como los diversos mecanismos procesales a través de los cuales las partes involucradas en los mismos pueden plantear al juez las argumentaciones y contra argumentaciones en torno a las cuales debe girar el correspondiente debate probatorio, los cuales no excluyen, sino que por el contrario incluyen, todas aquellas alegaciones relacionadas con las notificaciones que corresponda hacer dentro del proceso o aún de aquellas que corresponda realizar fuera del mismo para efectos contractuales.

En efecto, la Corte ha mantenido una sólida línea jurisprudencial, en el sentido de que la notificación, en cualquier clase de proceso, se constituye en uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, en cuanto garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales con el fin de dar aplicación concreta al debido proceso mediante la vinculación de aquellos a quienes concierne la decisión judicial notificada, así como que es un medio idóneo para lograr que el interesado ejercite el derecho de contradicción, planteando de manera oportuna sus defensas y excepciones. De igual manera, es un acto procesal que desarrolla el principio de la seguridad jurídica, pues de él se deriva la certeza del conocimiento de las decisiones judiciales.

Así pues, en reiterada jurisprudencia<sup>2</sup> la Corte ha resaltado la importancia que presenta la notificación en tanto que acto procesal encaminado a garantizar el ejercicio del derecho de defensa de quien debe acudir por ley a la contradicción del proceso, o de aquellas que deben realizarse por fuera del proceso para efectos contractuales, como por ejemplo en el caso del arrendamiento la notificación del cambio de dirección para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, pues de su realización y con el cumplimiento de las formalidades previstas en la ley depende la garantía del derecho de defensa.

De tal manera, que asuntos como la ausencia de ciertas notificaciones o las innumerables y graves irregularidades en que se pueda incurrir al momento de efectuarlas, no pueden quedar sin posibilidad alguna de alegación por la persona afectada, pues un impedimento de tal naturaleza violaría su derecho fundamental al debido proceso.

La norma acusada le restringe a las partes de manera absoluta, la posibilidad de invocar faltas o irregularidades de carácter sustancial o procesal que pudieren hacer ineficaces o indebidos los actos de notificación, y que bien podrían dar lugar a la nulidad total o parcial del proceso. Se trata, en consecuencia, de una medida desproporcionada, como pasa a explicarse, aún teniendo en cuenta el deber que el legislador impuso a los contratantes en el inciso primero del artículo 10 de la Ley 820 de 2003 de indicar en el contrato de arrendamiento la dirección en la cual recibirían notificaciones judiciales o extrajudiciales, pues inclusive la notificación por cambio de dirección pueden presentarse irregularidades que afecten el derecho de defensa de cualquiera de las partes que posteriormente deban intervenir en el proceso.

Bien es sabido que el principio de proporcionalidad, en sentido amplio, está conformado por tres subprincipios: idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto. El primero se refiere a que la medida conduzca o favorezca la obtención de un fin legítimo perseguido por el Estado; el segundo alude a que la medida no se justifica si la finalidad puede ser alcanzada por otro medio igualmente eficaz, y que a su vez no restrinja el derecho fundamental afectado o lo restrinja con una intensidad menor; en tanto que el último exige llevar a cabo una ponderación de bienes entre la gravedad o la intensidad de la intervención en el derecho fundamental, por una parte, y por otra, el peso de las razones que lo justifican<sup>3</sup>.

Así las cosas, en el caso concreto, la medida perseguiría un fin constitucionalmente legítimo, cual es, imprimirle una mayor celeridad a los procesos judiciales de restitución de tenencia del inmueble arrendado. Sin embargo, el medio seleccionado por el legislador para la consecución del mencionado propósito, consistente en hacer nugatorio el ejercicio del derecho de defensa del demandado, en el sentido de despojarlo de toda posibilidad de invocar, en el curso del proceso, cualquier clase de nulidad por ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal, resulta ser injustificado, por cuanto bien hubiera podido el legislador elegir un medio igualmente eficaz y que ocasionase un menor traumatismo al ejercicio del derecho fundamental al debido proceso. Así pues, la grave afectación que sufre el ejercicio del derecho de defensa del demandado no se compensa con la consecución de una mayor celeridad procesal.

En lo que concierne a la expresión “Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección

de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato”, considera el demandante que vulnera el derecho al debido proceso, por cuanto la norma prohíbe expresamente alegar, y por consiguiente decretar, la nulidad por indebida notificación, aún probando que el demandante pidió la notificación de su demandado en un lugar que no podía ser enterado del auto admisorio de la demanda. Al respecto estima la Corte, que en este caso no le asiste razón al ciudadano como pasa a explicarse.

Observando los primeros incisos del artículo 12 de la Ley 820 de 2003 encuentra la Corte, que el legislador consagró para todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, deberán indicar en el contrato, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento, y que tal dirección conservará validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo que regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial, así como que los arrendadores, deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que éstos sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

Ha previsto de tal manera el legislador, un mecanismo que se orienta a la agilización de los procesos de restitución de inmueble arrendado, mediante el cual se permite a las partes contratantes, conocer desde el momento mismo de la celebración del contrato de arrendamiento el lugar donde todos los intervinientes recibirán notificaciones judiciales y extrajudiciales, consagrando además, la posibilidad para ellos de notificar el cambio de la misma, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para el efecto, con lo cual, en el evento de iniciarse el proceso de restitución del inmueble arrendado ya existe la certeza del lugar donde las partes recibirán notificaciones judiciales.

Entonces, si por disposición del legislador las partes deben determinar en el contrato de arrendamiento, bien escrito o verbal, el lugar en donde recibirán notificaciones judiciales y extrajudiciales, estando bajo su libre determinación tal indicación, y además pueden notificar a la otra parte el cambio de la misma, es evidente que la restricción prevista por el legislador de impedir alegar en el proceso como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato, no se torna irrazonable ni desproporcionada.

En efecto, la medida legislativa persigue un fin constitucionalmente legítimo, cual es, imprimirle una mayor celeridad a los procesos judiciales de restitución de tenencia del inmueble arrendado; es *idónea* por cuanto la misma contribuye efectivamente a la obtención del objetivo constitucional, por cuanto evita que el proceso judicial padezca un retraso injustificado; es *necesaria* ya que no se vislumbra la existencia de otros medios igualmente eficaces que resultaran ser más benévolos con el derecho fundamental intervenido, en este caso, el debido proceso, y además, su justificación y razonabilidad se soportan en el clásico principio del derecho privado según el cual *“nemo propriam turpitudinem allegans potest”*, en el sentido de no resultaría admisible que la ley permitiera a una de las partes invocar en su beneficio su propia culpa, evidenciada en su falta de diligencia para informarle oportunamente a la contraparte el cambio de la dirección que fue señalada en su momento en el texto del contrato de arrendamiento, so pretexto de que aquélla tenía conocimiento de otra dirección de habitación o trabajo. De igual manera, la medida es proporcional en sentido estricto, por cuanto las ventajas que se obtienen mediante la intervención en el derecho fundamental se compensan con los leves sacrificios que ésta implica para sus titulares y la sociedad en general.

En este orden de ideas, la Corte declarará exequible el inciso cuarto del artículo 12 de la Ley 820 de 2003.

En lo que concierne a la expresión *“...sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil”*, estima el demandante que la norma conlleva a que se pueda adelantar un proceso de restitución de inmueble arrendado a expensas de muchas personas *“me refiero al caso específico, entre otros, de los herederos indeterminados de los arrendadores o arrendatarios, cuando deba iniciarse proceso sin que se haya adelantado la sucesión”*.

Al respecto cabe señalar que el último inciso del artículo 12 de la Ley 820 de 2003 regula lo referente al lugar para recibir notificaciones en caso de que no se hubiese reportado dirección alguna en el contrato. En tal sentido, la ley dispone que se presumirá de derecho que el arrendador deberá ser notificado en el lugar donde recibe el pago del canon y los arrendatarios, codeudores y fiadores en la dirección del inmueble objeto del contrato, *“sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil”*, disposición que actualmente corresponde al artículo 30 de la Ley 794 de 2003, *“Por medio de la cual se modifica el Código de Procedimiento Civil, se regula el proceso ejecutivo y se dictan otras disposiciones”*.

Ahora bien, desde un punto de vista sustancial, el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, como en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes, siempre se deberán encontrar vinculadas al proceso personas determinadas, sin que exista la posibilidad de emplazar o citar a los terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan resultar afectados con la decisión .

En este orden de ideas, el demandante parte de una interpretación equivocada de la norma acusada, razón por la cual la Corte se declarará inhibida para pronunciarse de fondo por inepta demanda.

## 2. 3. Artículo 35.

ARTÍCULO 35. Medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada.

En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez le señale, para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas.

La parte demandada, podrá impedir la práctica de medidas cautelares o la cancelación y levantamiento de las practicadas, mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares practicadas se levantarán si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados,. las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas, el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

### a ) Cargos de inconstitucionalidad.

El demandante considera que la expresión “en todos los procesos de tenencia por arrendamiento”, vulnera el principio de unidad de materia por cuanto, pese al título de la ley y a su objeto, referidos al arrendamiento de vivienda urbana, la norma demandada comprende toda clase de contrato de arrendamiento, incluidos por tanto los oficinas, locales e inmuebles rurales.

Por otra parte, estima que la expresión “cualquiera que fuere la causal invocada” resulta ser una disposición contraria a la Constitución por cuanto conlleva a un “abuso del derecho”, prohibido por el artículo 95 constitucional, por cuanto daría pie para iniciar ejecuciones “cuando no es exigible una obligación”, es decir, según el demandante “cuando no hay deudas”.

### b ) Intervención del ciudadano Pablo Felipe Robledo del Castillo.

A juicio del ciudadano interviniente no le asiste razón alguna al demandante por cuanto no riñe con el principio de unidad de materia el hecho de que la totalidad de las normas que integran la ley, entre ellas la atacada, regulen aspectos relacionados con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, pudiendo también aplicarse por expreso mandato, o por vía analógica, a otros contratos y procesos.

En relación con que la norma supuestamente propicia el abuso del derecho, considera que tal afirmación es completamente infundada por cuanto se basa en simples hipótesis "poco probables y subjetivas".

c ) Intervención del ciudadano Juan Manuel Charry Urueña.

Considera el ciudadano interviniente que no le asiste razón al demandante por cuanto si existe unidad temática dado que "esa figura no está dada por la destinación del bien, o por su naturaleza jurídica de mueble o inmueble; ni siquiera por la causal invocada, sino por el tipo de contrato que se reguló: el arrendamiento, y por el conjunto de disposiciones planteadas para su correcta y eficaz ejecución".

Tampoco se vislumbra violación alguna del artículo 95 Superior, por que lo único que hizo la norma demandada fue reiterar el principio de que los bienes del deudor son la prenda común o general del acreedor, lo cual ya estaba consagrado en el artículo 2488 del Código Civil.

d ) Intervención del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Estima el interviniente que no le asiste razón alguna al demandante por cuanto la norma demandada tiene por única finalidad garantizarle al arrendador que tanto los cánones de arrendamiento, o cualquier otro emolumento que se derive del contrato del mencionado contrato, pueda estar garantizado con las medidas cautelares pertinentes.

e ) Intervención de la Universidad Nacional de Colombia.

El profesor Hugo Márquez Montoya, en representación de la Universidad Nacional de Colombia, interviene en el proceso de la referencia con el propósito de defender la constitucionalidad de la disposición demandada por cuanto "se trata de normas procesales relacionadas con procedimientos a los cuales puede dar lugar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana".

f ) Concepto del Procurador General de la Nación.

En concepto de la Vista Fiscal no le asiste razón al demandante por cuanto la Ley 820 de 2003 presenta como tema dominante el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, lo cual no excluye que se puedan regular allí mismo otras que le resulten afines.

Descarta asimismo que la norma demandada fomente un abuso del derecho, por parte del arrendador, por cuanto las medidas cautelares son de común decreto en los procesos civiles.

g ) Consideraciones de la Corte Constitucional.

El demandante considera que la expresión "en todos los procesos de tenencia por arrendamiento", vulnera el principio de unidad de materia por cuanto, pese al título de la ley y a su objeto, referidos al arrendamiento de vivienda urbana, la norma demandada comprende toda clase de contrato de arrendamiento. No comparte la Corte estas afirmaciones por las siguientes razones.



En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula "*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*", por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a "*todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento*", dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.

En el caso, no se trata de una norma de carácter sustantivo, mediante la cual se regulen los derechos y obligaciones de las partes en un contrato de arrendamiento, sino que se trata de un mecanismo procesal para asegurar el pago, no solo de los cánones de arrendamiento adeudados, o que se llegaren a adeudar, sino de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, el reconocimiento de las indemnizaciones que hubiere lugar y las costas procesales.

Tampoco se trata de una disposición extraña o inconexa con las regulaciones generales de la Ley 820 de 2003 sobre el contrato de arrendamiento y las otras disposiciones que consagran aspectos procesales.

En este orden de ideas, la Corte declarará exequible la expresión "*En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento*", del artículo 35 de la Ley 820 de 2003, por el cargo analizado.

Estima el actor también, que la expresión "*cualquiera que fuere la causal invocada*" resulta ser una disposición contraria a la Constitución por cuanto conlleva a un "*abuso del derecho*", prohibido por el artículo 95 constitucional, por cuanto daría pie para iniciar ejecuciones "*cuando no es exigible una obligación*", es decir, según el demandante "*cuando no hay deudas*".

Para la Corte, el abuso del derecho es un principio que encuentra fundamento en el artículo 95 de la Constitución a cuyo tenor se deben *respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios*. Igualmente ha establecido que el ejercicio de todo derecho fundamental lleva consigo contraprestaciones y cargas que le quitan su carácter absoluto.

Al respecto de la norma acusada, estima la Corte que faculta al demandante en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, para solicitar como medidas cautelares, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, no solo para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, sino también para garantizar el pago de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Como se observa, tales medidas cautelares no están previstas solo para asegurar el pago de los cánones adeudados, sino además, para garantizar el pago de otras prestaciones de carácter económico que bien pueden resultar con motivo de otro tipo de incumplimientos diferentes y que también dan lugar a solicitar, mediante el procedimiento respectivo, la restitución de la tenencia por arrendamiento. En todos los casos, igualmente dispone la norma, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y la oportunidad que el juez señale, a fin de responder por los perjuicios que se causen con la práctica de las mismas.

La norma no consagra entonces, una autorización ilimitada para que el demandante en este tipo de procesos, sin razón o fundamento alguno solicite la práctica de embargos y secuestros sobre los bienes del demandado, pues en todo caso, tal solicitud debe guardar armonía con las pretensiones de la demanda, correspondiéndole al juez determinar si procede su decreto, mediante una providencia interlocutoria que como tal debe ser susceptible de los recursos respectivos, funcionario judicial al que igualmente le compete determinar la cuantía de la caución que deberá ser suficiente para responder por los perjuicios que tales medidas puedan causar al demandado.

Con estas cargas impuestas a quien solicite dichas medidas cautelares y con las previsiones que corresponden al juez correspondiente, no se ve entonces, como la disposición pueda consagrar o permitir un abuso del derecho.

Se declarará entonces exequible la expresión "*...cualquiera que fuere la causal invocada...*" del inciso primero del artículo 35 de la Ley 820 de 2003.

2. 4. Artículo 38.

ARTÍCULO 38. Consulta. En ningún caso, las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas.

a ) Cargos de inconstitucionalidad.

A juicio del demandante la norma legal viola el principio de igualdad por cuanto no se explica por qué razón en estos procesos donde está de por medio el derecho a una vivienda digna el legislador haya negado la posibilidad de que se surta el grado de consulta, como si está previsto en otros procesos. De esta manera el Estado incumple sus obligaciones de fomentar una igualdad material entre los asociados a favor de los más débiles, en este caso, los inquilinos de vivienda urbana.

b ) Intervención del ciudadano Pablo Felipe Robledo del Castillo.

Estima el ciudadano interviniente que no le asiste razón al demandante por cuanto *"el principio de apelabilidad o consultabilidad de todas las sentencias judiciales no es absoluto sino relativo"*, a la luz del artículo 31 constitucional.

c ) Intervención del ciudadano Juan Manuel Charry Urueña.

Manifiesta el interviniente que no comparte la argumentación del demandante por cuanto expresamente el artículo 31 Superior delega en el legislador la competencia de exceptuar la procedencia de la consulta en los procesos judiciales.

d ) Intervención del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

A juicio del interviniente la ausencia de consulta en los procesos de restitución de inmuebles arrendados no vulnera la Constitución, por cuanto el mismo artículo 31 Superior la autoriza.

e ) Intervención de la Universidad Nacional de Colombia.

En opinión del interviniente no le asiste razón al ciudadano demandante por cuanto *"igualdad no es uniformidad absoluta, la norma es aplicable a todos los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, que son los regulados por la ley, pero sólo a ellos"*.

f ) Concepto del Procurador General de la Nación.

Considera la Vista Fiscal que no le asiste razón al demandante por cuanto la exclusión del grado jurisdiccional de consulta se funda en el hecho según el cual en el proceso de restitución el demandado no está representado por curador *ad litem*, como si ocurre en otros procesos, el ejecutivo por ejemplo, *"y ello resultaría suficiente para establecer la procedencia o no de la instancia jurisdiccional de consulta"*. Además, se trata de impregnarle celeridad a estos procesos judiciales.

g ) Consideraciones de la Corte Constitucional.

A juicio del demandante, la disposición legal según la cual *“En ningún caso, las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas”*, violaría el derecho de acceder a una vivienda digna y además se desconocería el derecho igualdad ya que, en otros procesos judiciales, está previsto el grado jurisdiccional de consulta. No comparte la Sala estas afirmaciones, por las razones que pasan a explicarse.

En lo que concierne a la naturaleza jurídica de la consulta, esta Corporación en sentencia C- 968 de 2003, con ponencia de la Magistrada Clara Inés Vargas Hernández, a propósito de una demanda presentada contra el artículo 35 de la Ley 712 de 2001, *“Por la cual se reforma el Código Procesal del Trabajo”*, consideró lo siguiente:

*“A diferencia de la apelación, la consulta no es un medio de impugnación sino una institución procesal en virtud de la cual el superior jerárquico del juez que ha dictado una providencia, en ejercicio de la competencia funcional de que está dotado, se encuentra habilitado para revisar o examinar oficiosamente, esto es, sin que medie petición o instancia de parte, la decisión adoptada en primera instancia, y de este modo corregir o enmendar los errores jurídicos de que ésta adolezca, con miras a lograr la certeza jurídica y el juzgamiento justo, lo cual significa que la competencia funcional del superior que conoce de la consulta es automática, porque no requiere para que pueda conocer de la revisión del asunto de una petición o de un acto procesal de la parte en cuyo favor ha sido instituida<sup>4</sup>.*

*La consulta es un mecanismo ope legis, esto es, opera por ministerio de la ley y, por tanto, suple la inactividad de la parte en cuyo favor ha sido instituida cuando no se interpone por ésta el recurso de apelación, aunque en materia laboral el estatuto procesal respectivo la hace obligatoria tratándose de entidades públicas. Además, la consulta está consagrada en los estatutos procesales generalmente con base en motivos de interés público con el objeto de proteger a la parte más débil en la relación jurídica que se trate<sup>5</sup>.*

*La jurisprudencia constitucional ha expresado que la consulta no es un auténtico recurso sino un grado jurisdiccional que habilita al superior jerárquico para revisar la legalidad de algunas providencias, por mandato de la ley y sin que medie impugnación por parte del sujeto procesal que se considere agraviado<sup>6</sup>. Por tal razón, el juez que conoce de la consulta cuenta con amplia competencia para examinar la actuación, no estando sujeto, por tanto, a límites como el de la non reformatio in pejus<sup>7</sup>. Además ha precisado que aún cuando la consulta tiene un vínculo especial con el debido proceso y el derecho de defensa, este no es de carácter necesario e inescindible, por lo cual su ausencia no acarrea indefectiblemente la vulneración de tales derechos, como tampoco vulnera la Carta el señalamiento de diversos requisitos de procedibilidad y las distintas finalidades con las cuales haya sido instituida la consulta, siempre y cuando respondan a supuestos de hecho disímiles y puedan ser justificados objetivamente<sup>8</sup>. ( subrayado fuera de texto ).*

Ahora bien, en reiteradas ocasiones<sup>9</sup>, la Corte ha considerado que el Congreso de la República goza de un amplio margen de configuración legislativa al momento de establecer los procedimientos judiciales, *“que sólo se excede cuando se afectan claramente derechos fundamentales”*. De igual manera, el artículo 31 de la Constitución consagra que toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley. No resulta por tanto imprescindible que en todos los procesos judiciales esté previsto el grado jurisdiccional de consulta, a condición de que el recurso a tal excepción sea razonable y proporcionado.

En el presente asunto, suprimir el grado jurisdiccional de consulta en los procesos de restitución de inmueble arrendado persigue la consecución de un fin constitucionalmente legítimo como lo es impregnarle una mayor celeridad a dichos trámites judiciales. Al respecto, en el texto de la exposición de motivos del proyecto de ley presentado por el Gobierno Nacional se argumentó lo siguiente:

*“Se propone la eliminación del grado jurisdiccional de consulta tanto para este tipo de procesos como para los demás, cuando no se logró la notificación personal del demandado y por ende sea preciso el nombramiento de un curador *ad litem*. En este caso, es importante resaltar que la consulta de una sentencia se está demorando hasta un año. Con la supresión de esta figura no se estaría violando el derecho de defensa del demandado, pues hay que partir de la base de que éste ha sido representado por un auxiliar de la justicia, quien se considera idóneo y además está obligado por la ley a contestar debidamente la demanda y a representarlo so pena de incurrir en sanciones de carácter disciplinario. Adicionalmente, no se puede seguir dudando del buen criterio con que los jueces toman las decisiones, las cuales en su gran mayoría son ratificadas cuando es resuelta la consulta, sin dejar de lado que la consulta es uno de los factores que más ha contribuido a la congestión de nuestros tribunales.*

Una propuesta como la que antecede, lograría fortalecer la eficacia de la justicia, superaría el excesivo ritualismo, simplificando el procedimiento judicial<sup>10</sup> ( negrilla fuera de texto ).

Cabe asimismo señalar que dicha supresión se justifica por cuanto el proceso de restitución del inmueble arrendado constituye el ejercicio de una acción de carácter personal y no real, en el sentido de que el arrendatario pretende que un juez civil declare que se presentó un incumplimiento contractual, y que en consecuencia, se le indemnizen los perjuicios causados por el demandado. En otros términos, las partes procesales se encuentran plenamente identificadas, encontrándose facultadas a lo largo del proceso para ejercer válidamente su derecho de defensa, interponer recursos, controvertir las pruebas, etcétera.

Así las cosas, considera la Corte que se trata de una medida razonable, fundada en la necesidad de impregnarle una mayor celeridad a unos procesos judiciales con el propósito además de evitar que sigan causando graves perjuicios económicos a la parte que se ha visto afectada por un incumplimiento contractual, y que de manera alguna constituye un obstáculo para el ejercicio del derecho de defensa de las partes.

En este orden de ideas, la Corte declarará exequible el artículo 38 de la Ley 820 de 2003.

## 2. 5. Artículo 39.

ARTÍCULO 39. Trámite preferente y única instancia. Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley.

-

Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

### a ) Cargos de inconstitucionalidad.

A juicio del demandante, el arrendatario de vivienda urbana, que es acusado de mora en el pago, “*está en circunstancias de debilidad manifiesta por su condición económica*”, y por ende “*es razonable que por lo menos tenga los mismos derechos de que gozan las demás parte en los otros procesos que es tener acceso a una segunda instancia*”. Agrega que, en desarrollo del debido proceso, el legislador no podía suprimir la apelación, la cual sí se encuentra prevista en otra clase de procesos judiciales. En pocas palabras, considera que se configura un trato injustificable, desproporcionado e irrazonable en contra del arrendatario demandado.

### b ) Intervención del ciudadano Pablo Felipe Robledo del Castillo.

A juicio del ciudadano interviniente que no le asiste razón al demandante por cuanto “*el principio de apelabilidad o consultabilidad de todas las sentencias judiciales no es absoluto sino relativo*”, a la luz del artículo 31 constitucional.

### c ) Intervención del ciudadano Juan Manuel Charry Urueña.

Manifiesta el interviniente que no comparte la argumentación del demandante por cuanto expresamente el artículo 31 Superior delega en el legislador la competencia de exceptuar la procedencia de la apelación en los procesos judiciales.

### d ) Intervención del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

A juicio del interviniente la ausencia de apelación en los procesos de restitución de inmuebles arrendados no vulnera la Constitución, por cuanto el mismo artículo 31 Superior la autoriza.

e ) Intervención de la Universidad Nacional de Colombia.

A juicio del interviniente no le asiste razón al ciudadano demandante por cuanto el artículo 31 constitucional faculta al legislador a exceptuar la posibilidad de apelar los fallos judiciales.

f ) Concepto del Procurador General de la Nación.

No comparte la Vista Fiscal la argumentación del ciudadano demandante por cuanto la ausencia de la doble instancia en los procesos de restitución de inmueble arrendado no vulnera el principio de igualdad ya que se trata de un contrato bilateral y conmutativo *“y adicionalmente, porque precisamente el legislador ha deferido la reglamentación de dicho contrato al Gobierno Nacional para que a través de ella se busque la protección del arrendador ( sic ). No descarta el Ministerio Público, que tal supuesto en algún caso pueda ser cierto, pero como ello no constituye una situación generalizada, tampoco constituye el parámetro para evaluar la constitucionalidad de las normas cuestionadas”*.

d ) Consideraciones de la Corte Constitucional.

A pesar de que el actor señala como norma acusada la totalidad del artículo 39 de la Ley 820 de 2003, la Corte encuentra que, del examen de la demanda, solamente se estructura un cargo de inconstitucionalidad contra el segundo inciso de la citada norma. En efecto, el demandante únicamente alude en su escrito a la exclusión del recurso de apelación en los procesos de restitución de inmueble arrendado cuando el demandante invoque como causal de la misma, la mora en el pago del respectivo canon. Al respecto alega que la ausencia de apelación constituye un tratamiento injustificado, dado que en otros procesos, donde no está de por medio el derecho a disfrutar de una vivienda digna, el mencionado recurso sí se encuentra previsto. Para la Corte, este cargo no está llamado a prosperar por las razones que pasan a explicarse.

-

En numerosas oportunidades<sup>11</sup>, la Corte ha considerado que el Congreso de la República goza de un amplio margen de configuración legislativa al momento de establecer los procedimientos judiciales y que el principio de la doble instancia no tiene un carácter absoluto. Al respecto, en sentencia C-095 de 2003, con ponencia del Magistrado Rodrigo Escobar Gil, la Corte consideró lo siguiente:

*“Esta Corporación ha sostenido de manera reiterada, que del contenido normativo del artículo 31 de la Constitución, se deduce que no es imprescindible e imperativa la aplicación de la doble instancia en todos los asuntos que son materia de decisión judicial o administrativa, puesto que la ley se encuentra habilitada para introducir excepciones, siempre y cuando sean razonables y proporcionales, no vulneren el derecho a la igualdad y respeten las garantías constitucionales fundamentales del debido proceso, como lo son, los derechos de defensa, de contradicción y de acceso a la administración de justicia.”*

Ahora bien, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 consagra las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato como son, entre otras, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, el impago de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio, el subarriendo total o parcial del inmueble, la incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos y la violación de normas del reglamento de propiedad horizontal.

Dentro de este conjunto de causales para dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del arrendador, el legislador consideró que cuando aquella fuese *exclusivamente* la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitaría en única instancia. Se trata de una medida razonable y justificada, adoptada por el Congreso de la República dentro de su margen de configuración normativa, por cuanto si el arrendatario persiste en incumplir con su principal obligación contractual, cual es cancelar oportunamente el monto del canon acordado, es evidente que se le está causando un grave perjuicio al arrendador, ante lo cual el legislador consideró necesario agilizar el curso de esta variedad de procesos suprimiendo el trámite de la segunda instancia.

En este orden de ideas, la Corte declarará la exequibilidad de la expresión *“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago*

*del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*", del artículo 39 de la Ley 820 de 2003.

2. 6. Artículo 43.

ARTÍCULO 43. *Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria.* La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2º, 5º y 8º a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contrarias.

a ) Cargos de inconstitucionalidad.

Alega el ciudadano demandante que durante el trámite de algunas disposiciones sobre derogatorias del segundo inciso del artículo 43 de la Ley 820 de 2003, se incurrió en un vicio de forma, concretamente, se habrían vulnerado los principios de unidad de materia y el democrático por cuanto *"Estas derogatorias no fueron aprobadas ni propuestas, ni siquiera debatidas, en la cámara de origen, que lo fue la de Representantes, y como quiera que no tenían íntima relación con el proyecto original que era un objeto preciso y limitado, el arriendo de "vivienda urbana", el haber insertado su derogatoria cuando estas disposiciones afectaban otras materias, como la comercial, la de profesionales, etcétera..."*.

b ) Intervención del ciudadano Pablo Felipe Robledo del Castillo.

A juicio del ciudadano interviniente durante el trámite de las normas demandadas no se incurrió en vicio de forma. En efecto, en relación con la derogatoria del artículo 2035 del Código Civil, ella se encontraba plenamente justificada por cuanto en los debates surtidos en la Cámara de Representantes, tanto en Comisión como en Plenaria, se aprobó una modificación al numeral 2 del párrafo primero del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de la cual se exoneraba al demandante de presentar la prueba de haber hecho los requerimientos para constituir en mora. El tema por tanto fue objeto de estudio, discusión y aprobación en la Cámara de Representantes. El Senado, por su parte, consideró inconveniente efectuar una modificación al artículo 424 del C.P.C., por cuanto hacía pocos meses había sido modificado tangencialmente por la Ley 794 de 2003, razón por la cual decidió tocar varios aspectos de carácter procesal en varias disposiciones independientes, sin hacer mención expresa de reformar el artículo 424 del C.P.C *"no obstante ser absolutamente clara que dicha ( sic ) reformas estaban modificando al C.P.C."*

Agrega que las derogatorias expresas contenidas en el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, en especial las controvertidas y referidas al artículo 3 del decreto 2923 de 1977 y el artículo 4 del decreto 2813 de 1978, no son otra cosa que la consecuencia obvia de haber estudiado, debatido y aprobado, desde el trámite en Cámara de Representantes hasta el Senado, artículos que regulaban lo que *"otrora se encontraba regulado en los mencionados artículos 3 del Decreto 2923 y 4 del Decreto 2813"*. Concluye afirmando *"si el legislador no hubiera tomado la decisión de incluir estas derogatorias expresas en el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, de todas maneras ambas normas hubiesen quedado derogadas tácitamente por cuanto lo que ellas consagran había quedado regulado en artículos de la Ley 820 de 2003"*.

c ) Concepto del Procurador General de la Nación.

A juicio del Jefe del Ministerio Público le asiste razón al demandante, y en consecuencia, solicita la declaratoria de inexecutable de la expresión *"...el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del decreto 2813 de 1978"*, y subsidiariamente, solicita condicionar la expresión *"...el artículo 2035 del Código Civil"*, bajo el entendido que la derogatoria de dicha norma sólo tiene alcance respecto de los contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana.

Argumenta que, si bien los debates que se surtieron en la Cámara de Representantes no se consideró la derogatoria de los artículos 2035 del Código Civil, 3° del decreto 2923 de 1977 y 4° del decreto 2813 de 1978, de acuerdo con la constancia que obra a folios 238 y 239, suscrita por los Senadores Andrés González Díaz y Mauricio Pimiento Barrera, con aprobación del Presidente del Senado y del Secretario de la Comisión Primera, tal modificación se introdujo y aprobó en el primer debate que el proyecto de ley 140 de 2001- Cámara; 165 de 2002- Senado, tuvo en esta última Corporación, modificación que como tal se ajusta al mandato del artículo 154 de la Carta Política. Con posterioridad, el Senado de la República en sesión plenaria del 19 de junio de 2003, aprobó el texto presentado por los ponentes en el cual se incluyó el artículo 43 que contiene la derogatoria de algunas normas entre las cuales se encuentran las citadas.

Como existían diferencias entre los textos aprobados en una y otra Corporación Legislativa, se designó una Comisión de Conciliación. En el texto conciliado se adoptó el contenido del artículo 43 que había sido aprobado por el Senado de la República.

Posteriormente, el texto conciliado del proyecto de ley fue aprobado en la Plenaria del Senado como consta a folio 51 de la Gaceta del Congreso núm. 328 de 11 de julio de 2003. *“Sin embargo, advierte el Ministerio Público que una vez conciliado el texto del proyecto de ley, la Cámara de Representantes no procedió en consonancia con lo dispuesto en el artículo 161 de la Carta Política, ello es, al sometimiento del proyecto conciliado a debate y aprobación en la plenaria de dicha Corporación, como pasa a demostrarse.”*

De manera subsidiaria, la Vista Fiscal solicita la declaratoria condicionada de la expresión *“artículo 2035 del Código Civil”*, con el propósito de que se limiten los efectos de la norma a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, ya que *“de los debates surtidos en el Congreso de la República dentro del trámite de formación de la Ley 820 de 2003, se evidencia que uno de los propósitos fue el de eliminar los requerimientos previstos en el ordenamiento hasta ese momento vigente, en los eventos de morosidad en el pago de los cánones de arrendamiento para los inmuebles destinados a vivienda urbana”*.

d) Consideraciones de la Corte Constitucional.

#### 1. Oportunidad de la acción

El numeral 3º del artículo 242 de la Constitución dispone que las acciones por vicios de forma caducan en el término de un (1) año, contado desde la publicación del respectivo acto.

La Ley 820 de 2003 fue expedida el 2 de julio de 2003 y publicada en el Diario Oficial No. 45.244 del 10 de julio del mismo año y la demanda de la referencia fue presentada el tres (3) de septiembre del mismo año, es decir dentro del término constitucional correspondiente.

#### 2. Problemas jurídicos planteados.

El ciudadano demandante plantea dos cargos de inconstitucionalidad contra la expresión *“el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978”*, consagrada en el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, consistentes en que ( i ) se incurrió en un vicio de forma por cuanto esta disposición, referente a las derogatorias de esta ley, no fue debatida en la Cámara de Representantes, y ( ii ) no presenta conexidad alguna con el objeto de regulación de la mencionada ley.

En consecuencia, le corresponde a la Corte determinar: i ) si el hecho de que la expresión *“el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978”* consagrada en el artículo 43 de la Ley 820 de 2003 no haya sido considerado ni aprobada en la Cámara de Representantes de la misma forma como efectivamente sucedió en el Senado, constituye una vulneración a las disposiciones constitucionales que rigen el procedimiento de formación de una ley y ii ) si la expresión acusada vulnera el principio de unidad de materia.

Dada la naturaleza de los cargos de inconstitucionalidad, la Corte procederá a examinar detenidamente el *iter* legislativo que conoció la

disposición acusada. Posteriormente, verificará si efectivamente la disposición acusada respetó o no los principios de consecutividad y unidad de materia, que gobiernan el trámite legislativo.

### 3. Trámite del artículo 43 de la Ley 820 de 2003

-

#### 3.1. Cámara de Representantes.

El proyecto de ley “*por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*” fue presentado por el Ministro de Desarrollo Económico, Eduardo Pizano de Narváez, el día 1º de noviembre de 2001.<sup>12</sup>

Del examen de la exposición de motivos se evidencia que el Gobierno Nacional buscaba ( i ) “*recoger en un solo texto la legislación referente a la materia*”; ( ii ) “*impulsar el mercado de arrendamiento de vivienda urbana como política de vivienda orientada por mandato constitucional al reconocimiento del derecho de todos los colombianos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”, ( iii ) establecer un equilibrio contractual entre las partes; ( iv ) fijar los cánones de arrendamiento de conformidad con la meta de inflación, ( v ) rediseñar la normatividad que rige “*en general*” el contrato de arrendamiento e ( vi ) introducir importantes modificaciones al proceso de restitución de inmuebles arrendados, con el propósito de hacerlo mucho más expedito.

En lo que concierne a las derogatorias, el proyecto de ley establecía lo siguiente:

“ARTÍCULO 43. Vigencia y derogatorias. Esta ley rige desde el momento de su publicación y deroga la ley 56 de 1985 y demás disposiciones que le sean contrarias” ( subrayado fuera de texto ).

La ponencia para primer debate en la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes junto con el correspondiente pliego de modificaciones, fueron publicados en la Gaceta del Congreso No. 172 de 2002, pgs. 2 y ss. Dentro de los aspectos principales del proyecto de ley, los ponentes destacaron el siguiente:

“El proyecto esencialmente lo que hace es unificar en un solo estatuto y reformar algunas normas que rigen el contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre otras las siguientes: La Ley 56 de 1985; los Decretos Reglamentarios 1816 de 1990; 2223 de 1996; 444 de 1967; 1919 de 1986; 066 de 1977; 063 de 1977 y 2186 de 1992” ( subrayado fuera de texto ).

La Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes dio primer debate al proyecto de ley No. 140 de 2001-Cámara, según consta en el Acta No. 033 de mayo 29 de 2002, publicada en la Gaceta No. 322 del 9 de agosto de 2002<sup>13</sup>.

La ponencia para segundo debate en la Cámara de Representantes se encuentra publicada en la Gaceta No. 281 del 18 de julio de 2002 y el Secretario General de la Cámara de Representantes certificó que el 12 de diciembre de 2002 fue considerada y aprobada la ponencia para segundo debate del proyecto No. 140 de 2002- Cámara y 165 de 2002-Senado, por mayoría de los 153 representantes presentes.<sup>14</sup>

El texto definitivo del proyecto de ley No. 140 de 2001-Cámara, aprobado en la Plenaria de la Cámara de Representantes en la sesión del 12 de diciembre de 2002 aparece publicado en la Gaceta No. 619 del 19 de diciembre de 2002, pg. 10. En lo que respecta a las vigencias y derogatorias, el artículo aprobado permaneció idéntico, su texto fue el siguiente:

“ARTÍCULO 45. Esta ley rige desde el momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985 y demás disposiciones que le sean contrarias”. ( Subrayado fuera de texto ).



### 3.2. Trámite en el Senado de la República.

En el texto del informe de ponencia para primer debate en la comisión Primera Permanente del Senado se aclara que *“El Proyecto de Ley presentado, introduce importantes y sustanciales modificaciones a las normas objetivas y subjetivas que regulan el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, actualmente reglado en el Código Civil, en el Código de Procedimiento Civil, y la Ley 56 de 1985 y en varios Decretos, entre ellos el 2923 de 1977, el 2813 de 1978, el 1919 de 1986 y el 1816 de 1990”*.<sup>15</sup>

Así mismo, aparece un análisis de las normas del proyecto aprobadas en la Cámara de Representantes. En relación con el contenido del artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, derogado por el artículo impugnado, se dijo:

“ARTÍCULO 8. (Corresponde al artículo 7 del texto de Cámara). Obligaciones del arrendador. El artículo 7 del Proyecto pretende regular la materia prevista en el artículo 11 de la Ley 56 de 1985, en relación con las obligaciones del arrendador. Frente a la norma actualmente vigente, el Proyecto eleva a rango legal, la obligación de hacer entrega de copia del contrato a los arrendatarios y codeudores actualmente consagrada en el artículo 2 del Decreto 1816 de 1990, así como la sanción prevista para el incumplimiento de dicha obligación en el artículo 3 del Decreto del Decreto 2923 de 1977. Sin embargo, a pesar de tratarse de una norma cuya aplicación ha sido pacífica durante toda su vigencia, se considera importante introducir en el artículo un plazo prudencial dentro del cual el arrendador deba cumplir con su obligación, esto es, a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de celebración del contrato, so pena de incurrir en las sanciones a que hubiere lugar por parte de la autoridad competente. De otra parte se prescinde de la exigencia de autenticar el documento contractual.”

De otra parte, en cuanto al tema del pago por consignación, regulado en el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978, derogado por el artículo impugnado, en el mencionado informe se precisó lo siguiente:

“Como se advirtió anteriormente, es pertinente reglamentar en este artículo todo lo concerniente al pago por consignación prejudicial (lo que permite recoger en un mismo cuerpo normativo, las disposiciones hoy vigentes en virtud del Decreto 2813 de 1978 y Decreto 1816 de 1990, con las modificaciones de forma y fondo que ellas ameriten). (...)

Cabe anotar que para el período 1990/1992 rigió el inciso 1 del artículo 8 del Decreto 1816 de 1990, por medio del cual se disminuyó a un (1) día el término dentro del cual el arrendatario debía efectuar la consignación, es decir, éste - el arrendatario- debía efectuar la consignación dentro del “día hábil siguiente al vencimiento del período”. Esta disposición fue declarada nula por el Consejo de Estado mediante providencia del 3 de abril de 1992, por exceder las facultades reglamentarias, quedando por tanto vigente lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el cual consagra que el arrendatario debe consignar dentro de los cinco (5) días siguientes al plazo establecido en el contrato, norma que en la actualidad se encuentra vigente.” (subrayados fuera del texto)

De igual forma, en el resumen de las modificaciones de mayor importancia, en relación con el artículo 2035 del Código Civil derogado por la disposición impugnada se estableció: *“... Se elimina la obligación de hacer los requerimientos para constituir en mora, en virtud de la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil realizada en el artículo 43 del Pliego de Modificaciones.”*

En suma, en relación con las modificaciones al artículo 43 demandado parcialmente se planteó lo siguiente:

“ARTÍCULO 43. (Corresponde al artículo 45 del texto de Cámara). Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. (Antes Vigencia y derogatoria). Se hace mención expresa sobre el hecho de que tanto las normas sustanciales establecidas en esta ley se aplican a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia. Se indica también que las disposiciones procesales son de aplicación inmediata y para efectos del tránsito de legislación, deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Igualmente, y sin perjuicio de las obvias derogatorias tácitas, se deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3 del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, cuyo sustento se encuentra a lo largo del presente informe de Ponencia.”<sup>16</sup> ( subrayado fuera de texto).

En el pliego de modificaciones presentado junto con la ponencia para primer debate el texto del artículo demandado correspondía al artículo 43 y su tenor era el siguiente:

“ARTÍCULO 43.- Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta Ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3 del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contraria.”

El proyecto de ley No. 140 de 2002- Cámara y 165 de 2002- Senado surtió el primer debate en la Comisión Primera del Senado de la República el 20 de mayo de 2003, según consta en el Acta No. 31 de 2003, publicada en la Gaceta del Congreso No. 318 de 2003 y el 28 de mayo de 2003 según consta en el Acta No. 33, publicada en la Gaceta del Congreso No. 319 de 2003, habiendo sido el mismo discutido y aprobado con los respectivos *quórum* deliberatorio y decisorio, según certificación del Secretario de la Comisión Primera del Senado de la República, expedida el 21 de noviembre de 2003. La votación del articulado se realizó en bloque.

A lo largo de las sesiones en la Comisión Primera del Senado quedó claro, una vez más, que eran objetivos del proyecto, entre otros, reformar el régimen jurídico y reformar el procedimiento para que quien es propietario de un inmueble pueda recuperarlo razonablemente ante eventos como el no pago. Reformas que son aplicables a cualquier tipo de contrato de arrendamiento, como se puede deducir de los apartes del debate que se transcribe.

“...es una inequidad, es un absurdo y es tanto peor por ejemplo en el arrendamiento de locales comerciales y cosa por el estilo, donde también se le obliga al propietario, a la misma solidaridad y donde si le quedan al propietario unas cuantiosas cifras a cargo por el incumplimiento del arrendatario con la respectiva entidad de servicio público.

De igual manera me parece que se da para el proceso de restitución, el juicio de lo que se llamaba antes el juicio de lanzamiento, se ha vuelto un juicio imposible de tramitar hoy en día, de unas demoras y simplemente el arrendatario cesa en el pago del arriendo, deja de pagar y se queda allí viviendo o haciendo uso del local comercial por término indefinido que es el que dura el juicio de lanzamiento.

Yo voy a proponer que el proyecto, me permitan estudiarlo, se aplase la discusión hoy, y lo dejemos para la semana entrante. Creo que hay dos temas que no puede establecerse una discriminación en la ley. Estamos estableciendo por ley una discriminación para darle un tratamiento al arrendador de vivienda y otro tratamiento distinto al arrendador de otra clase de bienes”.

“La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Senador Andrés González Díaz:

Se trata de unificar toda la legislación de arrendamiento, incluso muchos de estos artículos recogen la ley que en esta materia regulaba el tema que es la Ley 56 de 1985, entonces supone un esfuerzo de un estatuto general y recoge la Ley 56 de 1985, se modifica un artículo del Código Civil, porque aquí se trata de lograr la restitución del inmueble sin las causales específicas, que tradicionalmente existían al terminar el plazo inicial de los contratos y se compilan toda la legislación y se modifica y complementa el Código de Procedimiento Civil...”.

“La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Senador Mauricio Pimiento Barrera: (...) salvo uno o dos artículos donde se modifican unos límites porcentuales para establecer el canon de arrendamiento, el resto tiene que ver con el procedimiento. En manera alguna estamos regulando ni impuestos, ni cómo se hacen avalúos, ni tampoco nos estamos metiendo con temas catastrales que induzcan a materias que no competen a esta comisión. Un rápido recorrido por ese articulado, nos podrá llevar a concluir que lo que se está haciendo es una unificación en

una sola norma de toda la legislación en materia de arrendamientos (...) estamos entregándole al país un nuevo ordenamiento marco para el tema de arrendamientos y lo que hace es recoger la legislación vigente y fundirla en una sola ley.”

El texto del proyecto de ley No. 140 de 2001-Cámara y 162 de 2002-Senado aprobado en la Comisión Primera del Senado se encuentra publicado en las Gacetas No. 274 del 12 de junio de 2003 y la No. 319 del 1º de julio de 2003. En lo que concierne a las disposición acusada, el texto aprobado fue el siguiente:

“ARTÍCULO 43. Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2º, 5º y 8º a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que se sean contrarias”. (folio 238 del expediente)

El informe de ponencia para segundo debate del proyecto de ley No. 140 de 2001-Cámara y 165 de 2002-Senado aparece publicado en la Gaceta No. 274 de 2003, junto con el respectivo pliego de modificaciones. En la mencionada ponencia se reitera que *“El proyecto de ley introduce importantes y sustanciales modificaciones a las normas que regulan el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, actualmente reglado en el Código Civil, en el Código de Procedimiento Civil, la Ley 56 de 1985 y en varios Decretos, entre ellos, el 2923 de 1977, el 2813 de 1978, el 1919 de 1986 y el 1816 de 1990. No obstante, se conservan los lineamientos generales establecidos en las mencionadas disposiciones. El proyecto, además de reunir las dispersas normas, incorpora cambios que a grandes rasgos le generan flexibilidad y agilidad, tanto al contrato de arrendamiento como al proceso de restitución del inmueble arrendado.”*

El proyecto de ley No. 140 de 2002 Cámara y 165 de 2002 Senado fue discutido en la Plenaria del Senado el 19 de junio de 2003. En relación con el artículo demandado referente al tránsito de legislación y vigencia se planteó lo siguiente:

“La Presidencia abre la discusión del artículo 43, y concede el uso de la palabra al honorable Senador ponente, Andrés González Díaz.

Palabra del honorable Senador Andrés González Díaz.

Con la venia de la Presidencia hace uso de la palabra el honorable Senador Andrés González Díaz:

Tránsito de legislación, señor Presidente. Se enfatiza que las normas, sobre todo las normas contenidas en ciertas disposiciones que son las de orden procesal, tienen efecto inmediato, pero las otras, con objeto de proteger claramente los actuales contratos, los celebrados conforme a la ley en su momento de concepción y de celebración, pues se aplica la normatividad de ese momento. De manera que el artículo 43 enfatiza lo ya señalado por el Senador Pimiento, pero con una derogación expresa para que no haya duda de interpretación.

Las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40, serán la aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil. Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga la Ley 56 del 85, el artículo 2035 del Código Civil y las demás que han sido citadas en el texto presentado por los ponentes.

Ese es el artículo, señor Presidente.

La residencia cierra la discusión del artículo 43 con la modificación leída, y pregunta:

¿Adopta la plenaria el artículo con la modificación propuesta? Y esta responde afirmativamente.

La Presidencia indica a la Secretaria dar lectura al título del proyecto. (...)”

El contenido del artículo 43 del texto aprobado en la Plenaria del Senado el 19 de junio de 2003 fue el siguiente:

“ARTÍCULO 43.- Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriben con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta Ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3 del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contrarias.”

### 3.3. Conciliación.

Teniendo en cuenta que el texto aprobado en la Plenaria de la Cámara de Representantes era diferente al aprobado en la Plenaria del Senado, el 19 de junio de 2003 se conformó una comisión accidental de conciliación. En el acta de conciliación al proyecto de ley No. 140 Cámara 165 Senado “*por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*”, en relación con el artículo 43 demandado se estableció lo siguiente:

“El nuevo artículo 43 del Senado de la República bajo el título “Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria” recoge con algunas modificaciones el artículo 45 del texto aprobado en la Cámara de Representantes denominado allí “vigencia y derogatoria”. Las modificaciones consisten en hacer claridad sobre el hecho de que las normas sustanciales establecidas en esta ley solo se aplican para los contratos suscritos con posterioridad a ella, las normas de carácter procesal contenidas en los artículos 12, 35 a 40 son de aplicación inmediata, guiándose en su tránsito legislativo por lo dispuesto en el artículo 40 de la ley 153 de 1887 y en artículo 699 del C de P.C. Además, se establecen derogatorias expresas. En consecuencia se propone acoger el siguiente texto:

ARTÍCULO 43.- Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3 del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contrarias.” (Gaceta No. 329 del 11 de julio de 2003 folio 116 del expediente)

En la sesión del 19 de junio de 2003, la Plenaria de la Cámara de representantes le imparte la aprobación al acta de conciliación, según consta en el Acta No. 60 de la misma fecha, la cual fue publicada en la Gaceta No. 395 del 11 de agosto de 2003. Pg. 46 y 47.

En la sesión del 20 de junio de 2003, la Plenaria del Senado le imparte aprobación al acta de conciliación, según consta en el Acta No. 67 de la misma fecha, la cual fue publicada en la Gaceta No. 329 del 11 de julio de 2003. Pgs. 6 a 16.

En virtud de lo anterior, el texto definitivo del artículo 43, según la publicación en la Gaceta No. 395 del 11 de agosto de 2003 es el siguiente:

ARTÍCULO 43.- Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3 del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contrarias.

4. El trámite que surtió el artículo 43 de la Ley 820 de 2003 no desconoció el principio de consecutividad.

El artículo 157 de la Constitución Política establece los siguientes requisitos para que un proyecto se convierta en ley: 1) Haber sido publicado oficialmente por el Congreso, antes de darle curso en la comisión respectiva; 2) Haber sido aprobada en primer debate en la correspondiente comisión permanente de cada cámara; 3) Haber sido aprobado en cada cámara en segundo debate; y 4) Haber obtenido la sanción del gobierno.

Del contenido de esta disposición Superior se deduce el principio de consecutividad que debe orientar la actividad de cada una de las Cámaras a lo largo de todo el procedimiento legislativo.

El principio de consecutividad hace referencia al deber de llevar a cabo los cuatro debates reglamentarios de manera sucesiva en primer debate en cada Cámara, salvo las excepciones dispuestas en la ley<sup>17</sup> y en segundo debate en cada plenaria.<sup>18</sup> En virtud de este principio, *“tanto las comisiones como las plenarios de una y otra Cámara están en la obligación de estudiar y debatir todos los temas que hayan sido puestos a su consideración y no pueden renunciar a ese deber constitucional ni trasladar su competencia a otra célula legislativa para que un asunto sea considerado en un debate posterior. Así la totalidad del articulado propuesto en la ponencia presentada debe ser discutido y aprobado o improbadado por la comisión constitucional permanente o por la plenaria, según sea el caso”*<sup>19</sup>.

Ahora bien, es a penas natural que al finalizar los debates en cada célula legislativa el texto del proyecto aprobado surjan divergencias o discrepancias; pues de no ser así y de tenerse que mantener un texto idéntico a lo largo de todo el procedimiento, se estarían desconociendo el principio democrático y pluralista propios de la labor del Congreso.

A fin de subsanar las discrepancias o divergencias que resulten sobre los textos aprobados en cada una de las Plenarios de las Cámaras y garantizar el cumplimiento del requisito de aprobación en los cuatro debates reglamentarios, la Constitución Política en el artículo 161 prevé la conformación de comisiones accidentales las cuales *“reunidas conjuntamente, prepararán el texto que será sometido a decisión final en sesión plenaria de cada cámara...”*. De esta manera se subsanan las diferencias entre los textos aprobados en cada cámara y se agiliza el trámite legislativo.

En relación con la función de las comisiones accidentales, la Corte, en la sentencia C-198 de 2002, con ponencia de la Magistrada Clara Inés Vargas Hernández señaló lo siguiente:

*“La función de las comisiones accidentales de conciliación consiste, entonces, en superar las discrepancias que se hayan suscitado respecto de un proyecto, entendidas éstas como “las aprobaciones de articulado de manera distinta a la otra Cámara, incluyendo las disposiciones nuevas”*<sup>20</sup>. De allí que para facilitar y lograr su cometido, la ley haya dispuesto que estas comisiones deban estar integradas por quienes participaron en la discusión de los proyectos, sus autores y ponentes, así como quienes hayan formulado reparos, observaciones o propuestas en las plenarios, pues son justamente estos miembros del congreso quienes tienen un mejor conocimiento de la materia debatida y exactamente de los puntos que son objeto de discrepancia. Y es ese entendimiento que tienen los congresistas que integran esta comisión, por haber participado activamente en el debate, lo que les permite con mayor efectividad lograr hacer una propuesta orientada realmente a conciliar las divergencias entre las cámaras.

La Corte ha afirmado que si no hay discrepancias entre los proyectos aprobados por una y otra Cámara no se genera el presupuesto necesario

para que se integren y funcionen, en un caso determinado, las mencionadas comisiones. También ha precisado que no todas las diferencias entre los textos aprobados en una y otra cámara constituyen discrepancias. Por ello, en cada caso debe analizarse el contenido material de las disposiciones para determinar si existen diferencias relevantes o verdaderos desacuerdos que justifiquen la integración de una comisión accidental”.<sup>21</sup>

Ahora bien, en el caso concreto de las derogatorias expresas de la ley, observa la Corte que se trata de un tema que fue discutido a lo largo de todo el procedimiento legislativo. En efecto, el examen de los antecedentes legislativos evidencia que la labor del Senado de la República se limitó a hacer aún más precisas y explícitas unas derogatorias tácitas que habían sido ya aprobadas por la Cámara de Representantes y relacionadas con los temas que venían discutiendo así como ciertas modificaciones tendientes a agilizar el trámite del proceso de restitución de la tenencia por arrendamiento. Así pues, el Senado, en ejercicio de sus facultades consideró necesario, dado el debate que se venía dando, precisar algunas otras de las disposiciones que resultaban contrarias a la Ley 820 de 2003, lo cual a juicio de esta Corporación resulta constitucionalmente legítimo. En otras palabras, si bien es cierto que la disposición aprobada en la Cámara de Representantes consagraba únicamente la derogatoria expresa de la Ley 56 de 1985, también lo es que discutió disposiciones contrarias a otras normas para entonces vigentes por lo que se disponía a derogar tácitamente todas las demás disposiciones que le fueran contrarias a la ley, dentro de las cuales se encuentran las contenidas en el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977 y el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978. Así pues, la labor del Senado consistió en incluir expresamente las derogatorias cuestionadas, que como se indicó del articulado aprobado resultaban contrarias a la Ley 820 de 2003.

Al respecto cabe aclarar que teniendo en cuenta que los textos aprobados finalmente por las Plenarias de cada Cámara presentaban discrepancias, de conformidad con el artículo 161 de la Constitución Política, era necesario conformar las comisiones accidentales, lo cual se cumplió en el presente caso. En efecto, la Comisión de Conciliación, conformada para subsanar las divergencias suscitadas, acogió el texto aprobado en la Plenaria del Senado, según consta en el acta del 19 de junio de 2003, la cual, con posterioridad fue aprobada tanto por la Plenaria del Senado como de la Cámara de Representantes.

En síntesis el trámite que surtió el artículo 43 de la Ley 820 de 2003 se ajustó a lo dispuesto en los artículos 157 y 161 de la Constitución Política, razón por la cual será declarada exequible la expresión “*el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978,*” del artículo 43 de la Ley 820 de 2003, por los cargos analizados en la sentencia.

5. No existe violación al principio de unidad de materia.

Considera el demandante que la expresión acusada vulnera el principio de unidad de materia por cuanto no presente conexidad alguna con el objeto regulado en la Ley 820 de 2003. No comparte la Corte esta aseveración por las razones que pasan a explicarse.

El principio de unidad de materia está consagrado en el artículo 158 de la Constitución en los siguientes términos: “*Todo proyecto de ley debe referirse a una misma materia y serán inadmisibles las disposiciones o modificaciones que no se relacionen con ella...*”.

En reiteradas ocasiones la Corte ha manifestado que el principio de unidad de materia no debe entenderse de una manera restrictiva, pues ello conllevaría al desconocimiento del principio democrático. En efecto, la Corte ha señalado que dicho principio tiene implicaciones en el ámbito del control de constitucionalidad. Así, por ejemplo, en la sentencia C- 501 de 2001, M.P. Jaime Córdoba Triviño, se planteó lo siguiente:

*“(...) el principio de unidad de materia también tiene implicaciones en el ámbito del control constitucional. Cuando los tribunales constitucionales entran a determinar si una ley ha cumplido o no con el principio de unidad de materia deben ponderar también el principio democrático que alienta la actividad parlamentaria y en esa ponderación pueden optar por ejercer un control de diversa intensidad. Esto es, el alcance que se le reconozca al principio de unidad de materia tiene implicaciones en la intensidad del control constitucional pues la percepción que se tenga de él permite inferir de qué grado es el rigor de la Corte al momento del examen de las normas. Así, si se opta por un control rígido, violaría la Carta toda norma que no esté directamente relacionada con la materia que es objeto de regulación y, por el contrario, si se opta por un control de menor rigurosidad, sólo violarían la Carta aquellas disposiciones que resulten ajenas a la materia regulada. La Corte estima que un control rígido desconocería la vocación democrática del Congreso y sería contrario a la cláusula general de competencia que le asiste en materia legislativa. Ante ello, debe optarse por un control que no opte por un rigor extremo pues lo que impone el principio de unidad de materia es que exista un núcleo rector de los distintos contenidos de una Ley y que entre ese núcleo temático y los otros diversos contenidos se presente una relación de conexidad determinada con un criterio objetivo y razonable.*”

*De acuerdo con ello, resulta fundamental determinar el núcleo temático de una ley pues es ese núcleo el que permite inferir si una disposición cualquiera vulnera o no el principio de unidad de materia. En ese sentido resultan valiosos elementos como el contenido de la exposición de motivos en cuanto allí se exponen las razones por las cuales se promueve el ejercicio de la función legislativa y se determinan los espacios de las relaciones sociales que se pretenden interferir; el desarrollo y contenido de los debates surtidos en las comisiones y en las plenarias de las cámaras; las variaciones existentes entre los textos originales y los textos definitivos; la producción de efectos jurídicos de las distintas esferas de una misma materia; su inclusión o exclusión de la cobertura indicada en el título de la ley; etc. La valoración conjunta de todos esos elementos permite inferir si una norma constituye el desarrollo de la materia de la ley de que hace parte.”*

Del título de la ley se puede inferir que consagra normas referentes al contrato de arrendamiento de vivienda urbana así como otras disposiciones concernientes al procedimiento para los casos de restitución de la tenencia por arrendamiento y otras disposiciones. Además, de la exposición de motivos, de las ponencias para cada debate y de las discusiones a lo largo de todo el procedimiento legislativo, es claro que el objetivo del proyecto consistía en unificar aspectos sustantivos generales de la regulación del contrato de arrendamiento para vivienda urbana, así como otros asuntos de carácter procesal.

De igual manera, es importante tener en cuenta el contenido de cada una de estas derogatorias. Así, el artículo 2035 señalaba que la mora de un período entero en el pago de la renta, daba derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

Por su parte, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977 consagraba la obligación por parte del arrendador de entregar al arrendatario una copia auténtica del mismo, la cual de no cumplirse representaba una sanción equivalente a tres ( 3 ) mensualidades de arrendamiento.

Finalmente, el artículo 4º del Decreto 2813 regulaba el pago en establecimientos bancarios en los siguientes términos:

“En caso de que el arrendador, dentro del período pactado se niegue a recibir el pago del precio del arrendamiento que legalmente debe efectuar el arrendatario, éste podrá cumplir su obligación, consignando las respectivas sumas, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de tal período, en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble. En los lugares en donde no exista Banco Popular, la consignación se efectuará en la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, o en cualquiera de los Bancos Comerciales del lugar de ubicación del inmueble. En su defecto, en el más cercano, observando el orden de prelación establecido en este artículo.”

Así pues las derogatorias impugnadas se referían a temas directamente relacionados con los requerimientos para la terminación del contrato de arrendamiento por mora, las obligaciones del arrendador y la figura del pago por consignación, temáticas todas ellas íntimamente ligadas con el objeto principal de la Ley 820 de 2003, cual es, regular el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, de los antecedentes legislativos y las pruebas que obran en el expediente, se concluye que las derogatorias de los artículos 2035 del Código Civil, 3º del Decreto 2923 de 1977 y 4º del Decreto 2813 de 1978 se relacionan con el objeto central del proyecto de ley y que fue intención de ambas Cámaras incluirlas en el texto final de la ley, razón por la cual la expresión “*el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978,*” del artículo 43 de la Ley 820 de 2003, por los cargos analizados en la sentencia.

### III. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

#### RESUELVE:

PRIMERO. Declarar EXEQUIBLE, por el cargo analizado, el numeral 7º del artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO. Declarar INEXEQUIBLE el inciso tercero del artículo 12 de la Ley 820 de 2003.

TERCERO. Declarar EXEQUIBLE el inciso cuarto del artículo 12 de la Ley 820 de 2003.

CUARTO. Declararse INHIBIDA para fallar de fondo en relación con la expresión “*sin que sea dable efectuar emplazamiento en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil*” del último inciso del artículo 12 de la Ley 820 de 2003.

QUINTO. Declarar EXEQUIBLES las expresiones “*En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento...*” y “*...cualquiera que fuere la causal invocada...*”, del inciso primero del artículo 35 de la Ley 820 de 2003, por los cargos analizados en la sentencia.

SEXTO. Declarar EXEQUIBLE el artículo 38 de la Ley 820 de 2003.

SEPTIMO. Declararse INHIBIDA para fallar de fondo en relación con el primer inciso del artículo 39 de la Ley 820 de 2003.

OCTAVO. Declarar EXEQUIBLE el segundo inciso del artículo 39 de la Ley 820 de 2003.

NOVENO. Declarar EXEQUIBLE la expresión “*...el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3º del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4º del Decreto 2813 de 1978,...*” del artículo 43 de la Ley 820 de 2003, por los cargos analizados en la sentencia.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, INSÉRTESE EN LA GACETA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL Y ARCHÍVESE EL EXPEDIENTE.

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

PRESIDENTA

CON SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO

JAIME ARAUJO RENTERÍA

MAGISTRADO

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

MAGISTRADO

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA

MAGISTRADO



JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

MAGISTRADO

RODRIGO ESCOBAR GIL

MAGISTRADO

MARCO GERARDO MONROY CABRA

MAGISTRADO

ÁLVARO TAFUR GÁLVIS

MAGISTRADO

RODRIGO UPRIMNY YEPES

MAGISTRADO (E)

IVÁN HUMBERTO ESCRUCERÍA MAYOLO

SECRETARIO GENERAL (E)

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL (E)

DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

HACE CONSTAR:

Que el H. Magistrado doctor MANUEL JOSE CEPEDA ESPINOSA, no firma la presente sentencia por encontrarse en permiso debidamente autorizado por la Presidencia de esta Corporación.

IVAN HUMBERTO ESCRUCERIA MAYOLO

Secretario General (e)

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL (E)

DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

HACE CONSTAR:

Que el H. Magistrado doctor RODRIGO ESCOBAR GIL, no firma la presente sentencia por encontrarse en comisión de servicios en el exterior debidamente autorizada por la Sala Plena.

IVAN HUMBERTO ESCRUCERIA MAYOLO

SECRETARIO GENERAL (E)

Salvamento parcial de voto a la Sentencia C-670/04

DEBIDO PROCESO EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Violación por prohibición de alegar la nulidad por indebida notificación/DEBIDO PROCESO EN RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Violación por prohibición de alegar como nulidad el conocimiento de la contraparte de cualquier otra dirección (Salvamento parcial de voto)

NOTIFICACION EN PROCESO JUDICIAL-Importancia/PRINCIPIO DE LEALTAD PROCESAL-Importancia (Salvamento parcial de voto)

DERECHO DE DEFENSA EN PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Posibilidad de alegar nulidad atendiendo que el demandante conocía otra dirección para ser notificado (Salvamento parcial de voto)

Referencia: expedientes D-4865

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 10, 12, 35, 43 (parciales) y 38 y 39 de la Ley 820 de 2003.

Actor:

León José Jaramillo Zuleta.

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Con el acostumbrado respeto, la suscrita Magistrada disiente de la decisión mayoritaria que consideró que la Corte debía declarar exequible el cuarto inciso del artículo 12 de la Ley 820 de 2003, a cuyo tenor "*Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato*", por las razones que paso a explicar.

El demandante considera que la expresión acusada vulnera el derecho al debido proceso, por cuanto prohíbe expresamente alegar, y por consiguiente decretar, la nulidad por indebida notificación, aún probando que el demandante pidió la notificación de su demandado en un lugar que no podía ser enterado del auto admisorio de la demanda, argumentación completamente válida que, a mi juicio, debió haber conducido a la Corte a declarar la inexequibilidad de la norma legal demandada.

En efecto, en reiterada jurisprudencia la Corte ha resaltado la importancia que presenta la notificación en tanto que acto procesal encaminado a garantizar el ejercicio del derecho de defensa del demandado. De igual forma, el principio de la lealtad procesal, corolario de aquel de la buena fe, gobierna el comportamiento de las partes en el curso de toda actividad procesal. En tal sentido, la norma acusada injustificadamente, y lesionando el ejercicio del derecho de defensa, le impide al afectado alegar a su favor una nulidad fundada en el hecho de que el demandante conocía otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato, en la cual podía haber sido efectivamente notificado.

En este orden de ideas, siendo el propósito de la notificación informarle de la manera más directa y efectiva posible a una persona que ha sido demandada, no se justifica que si el demandante conoce una dirección donde sea más probable ubicar al demandado, como lo es la de su lugar de habitación o de trabajo, la ley lo faculte a callarlo, permitiéndole ceñirse a aquella que figura en el contrato, negándole al demandado la posibilidad de invocar en el futuro una nulidad por indebida notificación.

Se trata, en consecuencia, de una disposición legislativa desproporcionada ya que si bien su finalidad es la de impregnarle una mayor celeridad a los procesos de restitución de inmuebles arrendados, objetivo que es constitucionalmente válido, también lo es que el medio seleccionado constituye una severa intervención legislativa en el ejercicio del derecho de defensa, la cual no se compadece con los eventuales beneficios que pueda reportarle aquélla a la sociedad, tanto menos y en cuanto termina amparando comportamientos de las partes en el proceso que no se ajustan a los postulados de la buena fe.

Fecha ut supra.

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

MAGISTRADA

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO A LA SENTENCIA C-670 DE 2004 DEL MAGISTRADO JAIME ARAUJO RENTERIA

PROCESO EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO POR MORA EN EL PAGO-Procedencia del recurso de apelación (Salvamento parcial de voto)

REF.: Expediente D-4865

Magistrada Ponente:

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Con el respeto acostumbrado por las decisiones de esta Corporación, me permito salvar el voto en relación con el artículo 39 de la Ley 820 de 2003, por las siguientes razones:

Si bien el Legislador dentro del margen de configuración normativa puede contemplar la procedencia de la apelación, una vez establecida las dos instancias, no puede por una causal contemplarla para unos y quitarla para otros, mucho menos cuando se trata del arrendatario. El legislador rompe la igualdad del procedimiento a favor del más poderoso que es el arrendador, existiendo así un problema de igualdad al no permitir la apelación a la parte más débil como lo es el arrendatario. El legislador establece dos procedimientos diversos suprimiendo un recurso al arrendatario que vendría a desconocer la igualdad sobre el más débil en la relación contractual.

El 70% de las personas en Bogotá son arrendatarias, mientras otras personas tienen dos viviendas o más. El Legislador tiene capacidad de configuración normativa al respecto, pero una vez definida de una determinada manera, no puede eludir el tema de la igualdad y mucho menos dar trato inigualitario.

Fecha ut supra.

JAIME ARAÚJO RENTERÍA

MAGISTRADO

NOTAS DE PIE DE PÁGINA

- 1 Sentencia C-925 de 1999 M.P. Vladimiro Naranjo Mesa
- 2 Entre otras sentencias las siguientes: C- 472/92 ; T-140/93; T-083/94; T- 370/94; T- 444/94; C-627/96; T-684/98; T-309/01 y C- 648/01.
- 3 Martin Borowski, La estructura de los derechos fundamentales, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2003, p. 131.
- 4 Sentencia C-153 de 1995 MP Antonio Barrera Carbonel
- 5 Sentencia C-055 de 1993 MP José Gregorio Hernández Galindo
- 6 Sentencia C-449 de 1996 MP Vladimiro Naranjo Mesa
- 7 Sentencias C-055 de 1993 MP José Gregorio Hernández y C-583 de 1997 MP Carlos Gaviria Díaz
- 8 Sentencia C-090 de 2002 MP Eduardo Montealegre Lynett
- 9 Ver entre otras las siguientes sentencias: C- 179 de 1995; C- 090 de 2002; C- 377 de 2002; C- 874 de 2003 y C- 1091 de 2003.
- 10 Gaceta del Congreso núm. 563 del 8 de Noviembre de 2001, p. 21.
- 11 Entre muchas otras ver las siguientes sentencias: C-596/00; C-650/01; C- 377/02; C-788/02 y C-095/03.

12 En la Gaceta No. 563 – pg. 21 aparece constancia secretarial de la presentación del proyecto ante la Cámara de Representantes.

13 Folio 155 del expediente.

14 Gaceta del Congreso No. 077 de 2003, pgs. 51 y 52.

15 Gaceta del Congreso No. 226 de 2003, pgs. 1- 16.

16 Folio 270 del expediente de pruebas.

17 Las excepciones son la sesión conjunta de las comisiones permanentes de ambas cámaras y el debate simultáneo del artículo 183 de la Ley 5ª de 1992.

18 Ver Sentencia C- 702 de 1999.

19 Sentencia C- 1113 de 2003. M.P. Álvaro Tafur Galvis.

20 Inciso tercero del artículo 186 de la Ley 5 de 1992

21 (En el mismo sentido pueden consultarse las sentencias C-008 de 1995, C- 702 de 1999, C -1488 de 2000C-737 de 2001)

---

*Fecha y hora de creación: 2024-11-07 15:03:44*