



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Magistrada Ponente

STC2158-2025

Radicación n.º 11001-22-03-000-2025-00011-01

(Aprobado en sesión de veintiséis de febrero de dos mil veinticinco).

Bogotá D.C., veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticinco (2025).

Se resuelve la impugnación del fallo proferido el 22 de enero de 2025 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en la tutela que la Sociedad Inversiones Muequeta S. en C. instauró contra el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, extensiva a Héctor Andrés Villamil Jiménez en su calidad de representante legal de Administrar Colombia S.A.S. y demás intervinientes en el consecutivo 11001-31-03-018-2019-00611-00.

ANTECEDENTES

1.- La libelista, por medio de su representante legal, reclamó la protección de los derechos al debido proceso, libre desarrollo de la personalidad y autonomía de la voluntad, para que:

i.- «se ordene al JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE

EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA, dejar sin efectos lo dispuesto en autos del 16 de octubre de 2024 y 1 de noviembre de 2024 en lo pertinente y en su defecto disponga con arreglo a los preceptos legales y jurisprudenciales tener como debidamente celebrado el contrato de arrendamiento suscrito entre el secuestre y el tercero interesado SOCIEDAD INVERSIONES MUEQUETA respetando la autonomía administrativa del secuestre».

ii.- *«[s]e advierta al señor JUEZ PRIMERO DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS para que en lo sucesivo circunscriba sus actuaciones al límite de sus competencias es decir ejecutar la sentencia del proceso ejecutivo conforme a las funciones claramente establecidas en el Código General del Proceso respetando los derechos adquiridos de la sociedad tercera interesada dentro del proceso ejecutivo hipotecario con radicado No. 018- 2019-00611».*

En sustento relató que, en calidad de arrendatario, celebró «contrato de arrendamiento» comercial con Darley Martínez Guzmán, en el que se convino que haría una inversión encaminada a la remodelación y adecuación del bien objeto del mismo, para convertirlo en «estudios universitarios», razón por la cual, también se le facultó para subarrendar.

Sobre las mejoras autorizadas, se estipuló que «en caso de no ser perturbado el arrendamiento en los 20 años pactados pasarían a ser del propietario, sin embargo, si por culpa del arrendador se generaba una perturbación como un embargo o secuestro del inmueble arrendado, el arrendador debería pagar las mejoras realizadas por 400 millones de pesos más una utilidad esperada y no recibida de 300 millones para un total a pagar de 700 millones de peso»; además, se prohibió la venta o cesión del «contrato».

También se pactó que la arrendadora cancelaría la hipoteca que pesaba sobre el bien, obligación que, al no ser cumplida, dio paso a las medidas de embargo y secuestro decretadas por el despacho accionado en el juicio hipotecario n.º 2019-00611, que derivó en la emisión de la orden de entrega (31 en. 2024) perturbadora de la legítima tenencia que venía ejerciendo.

En la fecha convenida para dicha diligencia (15 abr. 2024) se suscribió un nuevo «*contrato de arrendamiento*» con el secuestre, manteniendo los mismos términos iniciales, exceptuando lo relativo: **i)** Al incremento anual que se dejó en un máximo de 4% «*dada la grave crisis inflacionaria del país de los últimos 3 años que llevaron el IPC a una absurda cifra del 13.2 % lo cual es insostenible para cualquier contrato de arrendamiento comercial*»; **ii)** El canon mensual que se redujo a \$3.000.000; y, **iii)** las cláusulas quinta y décima, en las que «*se hicieron las respectivas salvedades sobre los derechos patrimoniales que se habían adquirido en el contrato inicial y por tanto se hizo referencia a que las mismas se debía mantener incólumes por contener derechos adquiridos que no podían ser desconocidos por el secuestre*».

Con la firma de las nuevas condiciones, el auxiliar de la justicia desistió de la solicitud de «*entrega*» y puso en conocimiento del fallador dicha situación, quien «*acept[ó] la solicitud de desistimiento, colocando a disposición de las partes en el micrositio el nuevo contrato de arrendamiento*», ante lo cual, la apoderada del cesionario ejecutante alegó que «*bajo esas condiciones [posibilidad de subarrendar, nuevo canon e incremento pactado y término del contrato] iba a ser muy difícil conseguir un rematante*».

Mediante proveído de 25 de septiembre de 2024, el despacho se pronunció frente a cada una de las inquietudes

de la «cesionaria», quien recurrió en reposición esa decisión *«solicitando se revocara el auto que había señalado que el contrato se había consentido bajo las mismas condiciones que el contrato inicial»*, generando su revocatoria, en el sentido de mandar a los contratantes que *«procedieran a modificar las condiciones del contrato en lo que respecta a la duración, canon, no autorización de mejoras y prohibición de subarriendo, so pena de no aprobarlo, relevar al secuestre y ordenar la entrega del inmueble a quien deba remplazarlo»* (16 oct. 2024).

Sostuvo que con esa providencia, se desconoció *«lo establecido en los artículos 2020, 2022, 2023 y 2279 del Código Civil, así como los precedentes judiciales establecidos por los órganos de cierre del sistema judicial (Corte Constitucional y Corte Suprema de Justicia), de manera grosera ordenó que se modificara la duración del contrato, el canon, no autorización de mejoras y prohibición de subarriendo; no respetando por tanto los derechos adquiridos ni la autonomía de la voluntad de las partes, ni tampoco la autonomía del secuestre e impartiendo una orden contraria a lo que establece la ley»*, valga decir, se le *«oblig[ó] a suscribir unas modificaciones que afectan gravemente la empresa y en contra de mi querer y con un consentimiento viciado por el temor de ser despojado de mi tenencia»* y, pese a que la atacó por vía de reposición y apelación, dichos medios de defensa no tuvieron éxito.

2.- El secuestre designado en el juicio criticado dijo no estar de acuerdo con el interlocutorio que dispuso la modificación del contrato suscrito con la gestora, puesto que *«no existe en la normatividad procesal civil norma expresa que señale que los contratos de arrendamiento celebrados por los secuestres deben pasar previamente a la aprobación o improbación del Juez de conocimiento para que cobren vigor legal»*

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA Y RÉPLICA

1.- La Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá desestimó el amparo, al apreciar razonables los proveídos criticados, dado que, *«el juzgado enjuiciado no cometió desafuero alguno que amerite la injerencia de esta jurisdicción, por cuanto la autoridad judicial no desconoció las disposiciones de rango legal, por el contrario, las aplicó al caso concreto para arribar a su decisión, posición alineada a la jurisprudencia que guía la materia, por lo que no tiene acogida la particular interpretación de la accionante»*.

2.- Impugnó la impulsora iterando los argumentos del escrito inaugural, agregando que, se equivocó el Tribunal al pregonar que *«en el texto del negocio jurídico nunca se afirmó que se habían subrogado los derechos ni las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento suscrito el 6 de noviembre de 2019 con el propietario del inmueble»* pues, en la cláusula quinta se entrevé *«la intención de las partes de respetar el anterior contrato de arrendamiento, así además también lo dialogaron las partes que lo celebraron (arrendatario y secuestre) prueba de ello es que el contrato celebrado con el secuestre es prácticamente una copia idéntica del contrato original celebrado por el propietario»*.

Afirmó que, *«el Tribunal para fallar no tuvo en cuenta ni el análisis de la posible violación de los precedentes judiciales sentados en ejercicio de acción constitucional, así como de las normas que eventualmente fueron transgredidas por la orden del señor Juez, constituyendo así una indebida construcción de la lógica jurídica de la ratio decidendi y por ende un error de derecho por inaplicación de la norma sustancial y el precedente judicial correspondiente»*. Ello, en tanto, si bien se fundó en la sentencia STC4874-2017 del 6 de abril de 2017, lo cierto es que la misma no fue emitida *«como juez constitucional sino dentro de un proceso de naturaleza civil»*.

Censuró que el sentenciador expidiera una orden que, en contra de su voluntad, la obligó a modificar el contrato suscrito, ya que, *«el OTRO SI final que tuve que suscribir con el secuestre no fue fruto de la autonomía de la voluntad, sino de la orden del juez que además imponía una grave consecuencia, la cual consistía en que si yo no obedecía me despojaba de mi legítima tenencia del inmueble como arrendatario, sin haber yo incumplido para nada mi contrato de arrendamiento»*, es decir, que su *«consentimiento se encuentra viciado por el temor a ser despojado de la legítima tenencia del inmueble»*.

CONSIDERACIONES

1.- *Ab initio*, se anuncia el fracaso de la salvaguarda y la ratificación del fallo de primer grado, toda vez que las decisiones reprochadas (16 oct. y 1º nov. 2024), expedidas por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá en el ejecutivo hipotecario n.º 2019-00611-00, no fueron el resultado de criterios subjetivos u ostensiblemente alejados del ordenamiento jurídico o de la realidad procesal y, además, la actora cuenta con los mecanismos legales dispuestos para hacer valer los pedimentos que por este medio reclama.

1.1. En efecto, la primera de las determinaciones recriminadas fue consecuencia del análisis del *iudex* a los puntos de inconformidad de la ejecutante, de cara a la realidad que exhibía el expediente, puntualmente, los términos de la nueva contratación celebrada entre la querellante y el *«auxiliar de la justicia»* designado, que lo llevó a inferir que éste *«ha[bía] extralimitado sus funciones»*, dado que, si bien *«tiene la administración de los bienes que le son dejados bajo custodia, también lo es que el derecho no es absoluto, menos cuando de*

su administración se pueden generar perjuicios o daños a las partes, como en este caso».

Explicó, que *«[n]o es de recibo (...) que se pacte una duración del contrato tan larga, se autoricen mejoras, subarriendo y un canon de arrendamiento del cincuenta por ciento de lo que venía cancelado el mismo arrendatario»*, así como también, resaltó que su función como director de la causa es la de *«procurar la igualdad de las partes y remediar o prevenir cualquier acto contrario a la dignidad de la justicia, numerales 2 y 3 del artículo 42 del C.G. del Proceso, en este punto sería el de evitar un perjuicio patrimonial a la parte demandada»*.

Ello, por cuanto *«el canon del inmueble de su propiedad se rebajó a la mitad, lo que alarga los abonos a la obligación mediante los cánones embargados, así como el autorizar mejoras al inmueble sin previo consentimiento del juez, subarriendo y larga duración en el tiempo, en clara vulneración de sus deberes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 y 52 ibidem»*; de ahí que, consideró apropiado revocar el auto de 25 de septiembre de 2024, que avaló las modificaciones del *«contrato»*.

1.2. El interlocutorio de 1º de noviembre siguiente, mediante el cual resolvió el *«recurso de reposición y subsidiario de apelación»* interpuestos por la tutelante tampoco luce trasgresor de sus prerrogativas *ius fundamentales*, en la medida que, insistió, en que la labor del secuestre se circunscribe a la administración del bien, lo que implica que no tiene derecho absoluto de disposición sobre el mismo, mucho menos, si sus decisiones frente a aquel van en detrimento de las resultas de la contienda, como ocurre con la disminución exagerada del *«canon de arrendamiento»*, la prolongación del convenio por 20 años más y la estimación injustificada de las mejoras realizadas.

Dicha posición guarda armonía con la de esta Corporación que, en sentencia de tutela STC8539-2024 (11 jul.) señaló:

*los secuestres están sometidos a dos mandatos esenciales de su función. En primer lugar, sus actuaciones deben estar respaldadas por la orden judicial que guía el propósito de su gestión, de ahí que deban rendir cuentas mensualmente conforme al último inciso del artículo 51 del Código General del Proceso y, en segundo orden, tienen un rango de autonomía, producto de la condición de tenedores, que los faculta para disponer del bien cautelado, **conforme a los propósitos o fines del debido proceso, los cuales, si llegan a ser incumplidos, darán lugar a su remoción así como a sanciones de ley en virtud del artículo 50 ejusdem.***

***Los preceptos normativos citados atribuyen a los funcionarios judiciales la competencia para vigilar y sancionar a los secuestres, cuando han sido negligentes en las gestiones encomendadas,** disposiciones que tienen como propósito garantizar, no sólo el cumplimiento estricto de la función pública realizada por ellos en los respectivos procesos judiciales, conforme a los términos previstos en la Constitución y la ley, sino también la de corregir su conducta, procurando así materializar los fines enumerados en el artículo 2 de la Carta Política.*

*Por tanto, los secuestres como apoyo de la función judicial, son los titulares de las acciones que correspondan, para salvaguardar los bienes entregados a su administración, según las circunstancias de cada caso, pues es a ellos a quienes se les confirió tal función, **bajo la instrucción del juez,** pero fuera de la órbita de disposición de este último, -se destacó-.*

En el mismo sentido se había pronunciado esta Sala en sede constitucional, en la providencia que repele la accionante en la impugnación, cuando recordó que el artículo 52 del Código General prescribe que «el secuestre tendrá, como

depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil» y, que el canon 2158 del Código Civil, puntualmente el aparte que prevé que el auxiliar de la justicia «necesitará poder especial» para todos los actos que excedan los límites allí dispuestos, valga decir: «los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado», para luego concluir que, en ese caso, donde el secuestre había arrendado el inmueble sin autorización del juez, había excedido sus facultades (STC4874-2017, 6 abr.).

2.- Independientemente que esta Sala avale o no las disertaciones del funcionario accionado, no emerge defecto alguno que estructure una «*vía de hecho*» como busca el impulsor, pues aquellas corresponden a la interpretación razonable de los preceptos dispuestos para ese tipo de asuntos, así como a la jurisprudencia existente sobre el tema.

3.- Destáquese que, ninguna trascendencia tiene en el propósito de la «*acción de tutela*», la afirmación del *a quo* constitucional, y que aquí reprocha la recurrente, relativa a la existencia o inexistencia en el «*nuevo contrato*» de alguna aserción sobre la subrogación de los derechos y obligaciones emanadas de la negociación inicial, ni mucho menos, la simple «*intención de las partes de respetar el anterior contrato de arrendamiento*» a la que aquella alude pues, lo cierto es que el

sentenciador logró constatar que aunque pocos, los cambios que efectuaron en el clausulado tanto el secuestre como la promotora, son sustanciales y afectan el desarrollo pleno del del litigio hipotecario.

4.- El anhelo de la Sociedad Inversiones Muequeta S. en C. encaminado a que, por esta vía excepcional se pregone el quebranto de los cánones 2008, 2020 y 2023 del Código Civil por la presunta configuración de un «*error de hecho*» derivado de su inaplicación, resulta extraño a los fines de este mecanismo, cuyo fin es conjurar la violación o amenaza de los privilegios básicos de los ciudadanos, que no el de examinar la posible inobservancia de las normas materiales, aspecto que debe ser rebatido a través de los recursos legalmente dispuestos para ello, por manera que, dicha «*pretensión*» es ajena a esta vía especial y, por tanto, no puede salir adelante.

5.- Con todo, si lo que cuestiona la actora son los términos del *OTROSÍ* que suscribió el 12 de noviembre de 2024, aun cuanta con la posibilidad de atacar legalmente dicha negociación y, acreditar, en el escenario judicial pertinente, los vicios de consentimiento que asegura, la invalidan.

6.- Ergo, se acompañará lo proveído en la primera instancia.

DECISIÓN

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

autoridad de la Constitución, **CONFIRMA** la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia anotadas.

Comuníquese lo resuelto por el medio más ágil y remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

CON AUSENCIA JUSTIFICADA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Hilda González Neira
Presidenta de la Sala

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternerá Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 27403ADFF81DBF4C093AB73FE07AC4358E1240F3BE53ADC92359093281A27DBE
Documento generado en 2025-02-27