

Fwd: PRESENTACIÓN CORRECCIÓN DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD ART. 385 DEL C. G. P.

Recepción Jaime Sarria Luna Abogados <recepcion@jaimesarrialunaabogados.com>

Vie 15/12/2023 16:53

Para:Secretaria3 Corte Constitucional <secretaria3@corteconstitucional.gov.co>

CC:jaime alberto sarria luna <jasaluna@hotmail.com>

[CORRECCIOìn DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD ART. 385 DEL C. G. P..pdf](#)

Bogotá, D. C., 15 de diciembre de 2023

H. Magistrado

Dr. JUAN CARLOS CORTÉS GONZÁLEZ

CORTE CONSTITUCIONAL

E. S. D.

REF.: EXPEDIENTE D-15574 - ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN CONTRA DEL ARTÍCULO 385 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

ASUNTO: CORRECCIÓN DEMANDA.

Respetados, magistrados:

JAIME ALBERTO SARRIA LUNA, nacional colombiano, mayor de edad, ciudadano en ejercicio, domiciliado en Bogotá, D. C., abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.505.181 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 68.292 del C. S. de la J., dentro del término legal presento la **CORRECCIÓN DE LA DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD** en contra del aparte indicado más adelante del **Art. 385 de la Ley 1564 de 2012** "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones", de conformidad con lo establecido en el Auto de 7 de diciembre de 2023 proferido por su Despacho, el cual me fue notificado el 12 de diciembre del presente año.

Agradezco su atención.

Atentamente,

JAIME ALBERTO SARRIA LUNA

C. C. No. 79.505.181 de Bogotá

T. P. No. 68.292 del C. S. de la J.

Enviado desde [Outlook](#)

Bogotá, D. C., 15 de diciembre de 2023

H. Magistrado
Dr. JUAN CARLOS CORTÉS GONZÁLEZ
CORTE CONSTITUCIONAL
E. S. D.

REF.: EXPEDIENTE D-15574 - ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN CONTRA DEL ARTÍCULO 385 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

ASUNTO: CORRECCIÓN DEMANDA.

Respetados, magistrados:

JAIME ALBERTO SARRIA LUNA, nacional colombiano, mayor de edad, ciudadano en ejercicio, domiciliado en Bogotá, D. C., abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.505.181 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 68.292 del C. S. de la J., presento la **CORRECCIÓN DE LA DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD** en contra del aparte indicado más adelante del **Art. 385 de la Ley 1564 de 2012** "*Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*", de conformidad con lo establecido en el Auto de 7 de diciembre de 2023 proferido por su Despacho, el cual me fue notificado el 12 de diciembre del presente año. Para estos efectos integro la demanda y su corrección en un solo texto, así:

I. LA NORMA ACUSADA:

El apartado del Art. 385 del C. G. P. que mediante la presente demanda se acusa de inconstitucional es: "... **y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a cualquier título distinto de arrendamiento...**".

Para los solos efectos de la adecuada comprensión del artículo demandado y del concepto de la violación se citará también completamente el Art. 384 precedente, en la medida en que a él remite el Art. 385 para aplicar las reglas contenidas en aquél "*a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento*", sin que con ello se pretenda la demanda del Art. 384 en sí mismo.

Así las cosas, la norma demandada es la que aparece subrayada a continuación:

"LEY 164 DE 2012

"(Julio 12)

"Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

"El Congreso de la República,

"DECRETA: ...

"Artículo 385. Otros procesos de restitución de tenencia. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

"También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro".

El contenido del Art. 384 es como sigue:

"Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

"1. *Demanda.* A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria.

"2. *Notificaciones.* Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

"3. *Ausencia de oposición a la demanda.* Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

"4. *Contestación, mejoras y consignación.* Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado

a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

*"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, **y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo**, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.*

"Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

"Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

"Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

"Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

"5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

"6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

(Inciso Derogado por el art. 146, Ley 2220 de 2022).

"7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento,

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 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 solicitar la cancelación 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 se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) 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.

"8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

"Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

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

Los apartes en negrilla del texto del Art. 384 citado servirán para demostrar cómo dicha remisión que el Art. 385 hace para que dichas reglas le sean aplicables "a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento" violan las normas constitucionales que se indican a continuación.

II. NORMAS CONSTITUCIONALES QUE SE CONSIDERAN VIOLADAS:

A. DE LA CONSTITUCIÓN:

Se consideran violados los artículos **5 (DEBER DEL ESTADO DE BRINDAR AMPARO A LA FAMILIA)**, **13 (DERECHO A LA IGUALDAD)**, **29 (DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN)**, **31 (REGLA GENERAL DE LA APELACIÓN DE SENTENCIAS JUDICIALES)**, **42 (DEBER DEL ESTADO Y DE LA SOCIEDAD DE BRINDAR PROTECCIÓN INTEGRAL DE LA FAMILIA)**, **51 (DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA)**, **93 (BLOQUE DE CONSTITUCIONALIDAD)**, **229 (DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA)**.

B. DEL BLOQUE DE CONSTITUCIONALIDAD:

La norma demandada viola:

1. El párrafo o numeral 1º del Art. 11 del PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES de la ONU, incorporado a nuestro ordenamiento jurídico interno por medio de la **LEY 74 DE 1968** "*Por la cual se aprueban los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de Derechos Civiles y Políticos, así como el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en votación unánime, en Nueva York, el 16 de diciembre de 1966*", que establece:

*"1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. **Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho**, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento".*

2. Así mismo, se desobedece la OBSERVACIÓN GENERAL No. 4 del COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LAS NACIONES UNIDAS, que desarrolla el pacto internacional mencionado, especialmente en lo relativo al postulado denominado "**SEGURIDAD EN EL GOCE DE LA VIVIENDA**", que aparece consagrado en el citado **parágrafo 1 del artículo 11 del PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LA ONU** y los siguientes conceptos que de él se derivan:

2.1. "GARANTÍA DE LA SEGURIDAD EN LA TENENCIA", contenido en el literal a) del **parágrafo 8 de la OBSERVACIÓN GENERAL 4 del COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES de la ONU**, de la siguiente manera: "*a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, **todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia***

que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados".

2.2. "**GASTOS SOPORTABLES**", contenido en el **literal c) del párrafo 8 de la OBSERVACIÓN GENERAL 4 del COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES de la ONU**, así: "c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso...".

3. Viola también el **numeral 1 del Art. 8 de la CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSÉ DE COSTA RICA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1969)**, incorporado a nuestro ordenamiento jurídico a través de la **LEY 16 de 1972 "Por medio de la cual se aprueba la Convención Americana sobre Derechos Humanos 'Pacto de San José de Costa Rica", firmado en San José, Costa Rica, el 22 de noviembre de 1969"**, que dispone:

"Artículo 8. Garantías Judiciales

"1. **Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter**".

III. REFERENTES NECESARIOS PARA COMPLEMENTAR EL ANÁLISIS DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LA NORMA DEMANDADA:

Como de lo que se trata es de atacar la indicada norma legal adjetiva o procesal por violar la protección constitucional sobre la vivienda digna, específicamente en lo que tiene que ver con los bienes dados a título de tenencia distinto al arrendamiento, entre los cuales se encuentra la figura del **LEASING HABITACIONAL** como mecanismo de financiación de vivienda de largo plazo, ruego a la Corte Constitucional considerar como referentes necesarios para el enjuiciamiento, aparte de las normas constitucionales indicadas y de las de los tratados y convenios internacionales ya citadas, las normas sustantivas que regulan la financiación de vivienda en Colombia, es decir, la **LEY 549 de 1999 "Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se**

expiden otras disposiciones" y la **LEY 795 DE 2003** "Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones", que fue la que autorizó a las instituciones financieras a "n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda..."; así como las sentencias C - 955 de 2000 y C - 936 de 2003, mediante las cuales la Corte Constitucional declaró condicionadamente exequibles ambas leyes, de tal modo que el legislador estaba obligado a respetar los criterios contenidos en tales sentencias para efectos de expedir la norma procesal que pudiera regular, y por ende afectar, dichos modos de tenencia, especialmente la figura del LEASING HABITACIONAL.

Lo anterior quiere decir que la norma procesal no puede afectar los derechos reconocidos en las normas sustantivas, como acontece en este caso, en la medida en que la tenencia, y especialmente la modalidad de ésta contenida en el Leasing Habitacional, está amparada constitucionalmente y por convenios internacionales ratificados por Colombia e incorporados en nuestra legislación interna, en la medida en que se trata de mecanismos para el acceso a la vivienda digna y para el mejoramiento de las condiciones de vida de las familias colombianas. Tampoco la norma adjetiva puede dejar de servir al propósito de precisamente garantizar los derechos reconocidos en la Constitución y en la ley sustantiva. A más de ello, las sentencias mediante las cuales se declararon condicionadas la constitucionalidad de las mencionadas leyes no pueden ser desconocidas por el legislador, convirtiéndose así en un referente obligado para efectos de la expedición de leyes procesales.

Por tal razón, pido a esta corporación considerar las siguientes normas de la Ley 549 de 1999, que son violadas por la disposición del C. G. P. demandada:

1. Numerales 1, 2, 3, 5 y 6 del Art. 2º: "*Objetivos y criterios de la presente Ley. El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:*

"1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.

"2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de capacitación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.

"3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.

"5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.

"6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia".

2. Numeral 6 del Art. 17: "Condiciones de los créditos de vivienda individual. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero de la presente Ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

"6. La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional".

Vale decir que frente a la revisión periódica de las cuotas el reglamento expedido por el Gobierno Nacional, esto es, el Decreto 257 de 2021 (que derogó al Decreto 145 de 2000) por medio del cual se adicionó el título 11 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, establece: "b) **Límite para la primera cuota. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares...** Los ingresos familiares están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil".

IV. CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN:

Los fundamentos para considerar violadas las indicadas normas constitucionales, son los que se enuncian a continuación:

- 1. Primer Cargo: LA REMISIÓN QUE HACE EL ART. 385 DEL C. G. P. AL 384 DEL MISMO ESTATUTO VIOLA EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA CONSAGRADO EN EL ART. 51 DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS NORMAS CONVENCIONALES DEL BLOQUE DE CONSTITUCIONALIDAD (ART. 93 C. P.) CONTENIDAS EN EL PARÁGRAFO 1º DEL ART. 11 DEL PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LA ONU Y EN LA OBSERVACIÓN GENERAL No. 4 DEL COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LAS NACIONES UNIDAS:**

El Art. 51 de la Constitución establece que "Todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". (El subrayado no es del original).

Por su parte, el Art. 93 de nuestra Carta Fundamental dispone que "Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno.

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

La LEY 74 DE 1968 "Por la cual se aprueban los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de Derechos Civiles y Políticos, así como el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en votación unánime, en Nueva York, el 16 de diciembre de 1966", introdujo en nuestro ordenamiento jurídico el denominado PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS – ONU, cuyo parágrafo o numeral 1º del Art. 11 dispone: "1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". (El subrayado es del suscrito).

La OBSERVACIÓN GENERAL No. 4 del COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LAS NACIONES UNIDAS, que desarrolló el mencionado pacto, consagra la denominada "SEGURIDAD EN EL GOCE DE LA VIVIENDA", que contiene los siguientes conceptos obligatorios para todos los estados miembros:

- "GARANTÍA DE LA SEGURIDAD EN LA TENENCIA", contenido en el literal a) del parágrafo 8 de la OBSERVACIÓN GENERAL 4 del COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES de la ONU, y que consiste en: "a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados".
- "GASTOS SOPORTABLES", contemplado en el literal c) del parágrafo 8 de la OBSERVACIÓN GENERAL 4 del COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES de la ONU, según el cual: "c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, commensurados con los niveles de ingreso...".

La expresión contenida en el Art. 385 del C. G. P. referente a que lo dispuesto en el Art. 384 del mismo estatuto procesal se aplicará a la restitución "de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento" incluye la tenencia con fines de adquisición de

vivienda, como es el caso del LEASING HABITACIONAL, como mecanismo de adquisición de vivienda a largo plazo, de tal suerte que se desconocen sus particularidades que la hacen distinta del arrendamiento y su especial protección constitucional y convencional, en tanto desarrollo del DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA, así como los parámetros obligatorios que la Corte Constitucional consideró deberían respetarse para que la ley que autorizó a los bancos a ofrecer este sistema de financiación de vivienda de largo plazo sea válida en nuestro ordenamiento jurídico, a los que se hará alusión más adelante.

Dicha remisión al Art. 384 del C. G. P. implica que en la restitución de la tenencia del leasing habitacional al impedirle al locatario, según lo previsto en el numeral 4º, el ser oído en el proceso de restitución "*si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato*" o si no cancela durante el proceso los cánones causados durante su trámite implica el desconocimiento de las especiales protecciones constitucionales y convencionales relativas al **margen de solvencia**, es decir, que los gastos de las cuotas sean soportables y que no pongan en riesgo la calidad de vida del locatario y la de su familia, lo que conlleva que las cuotas sean revisables durante toda la vigencia del contrato para que se atienda a la verdadera capacidad de pago del beneficiario de este sistema de crédito.

De esta manera, se restringe de forma indebida la posibilidad del locatario de discutir en juicio precisamente su imposibilidad de continuar cancelando los cánones en las condiciones iniciales del crédito representado en el leasing habitacional y la de pedir la revisión del contrato para atender al margen de solvencia, de tal forma que no se ponga el riesgo su tenencia sobre el inmueble y el patrimonio familiar, aspectos reconocidos constitucional y convencionalmente.

Otra de las limitaciones procesales que impone la remisión al Art. 384 es la del numeral 6, que dispone: "*6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se proponga el juez la rechazará de plano por auto que no admite recursos*", situación que desconoce que el locatario pueda controvertir aspectos del Contrato de Leasing como la existencia de cláusulas abusivas o la existencia de copropiedad sobre el inmueble en los casos en que haya contribuido con recursos propios a la compra del inmueble, como es usual atendiendo no sólo a que este es, como se dijo, un sistema de crédito para la adquisición de vivienda sino a que las normas que desarrollan la figura permiten que el usuario obtenga un crédito hasta por el 80% del valor del inmueble, lo que implica que el locatario la más de las veces ha invertido por lo menos un 20% del valor con recursos propios, lo que pone claramente en riesgo su derecho a la vivienda digna, la protección del patrimonio familiar y la seguridad en la tenencia, en la medida en que procesalmente estaría impedido de actuar con la amplitud necesaria para la defensa de sus derechos e intereses.

En el caso en que se decida la entrega del inmueble, el locatario se verá forzado a perder su inversión inicial a modo de cuota inicial o a iniciar otro proceso, ese sí con todas las garantías

para la entidad financiera, para reclamarle al banco la devolución de dicha suma con sus rendimientos, lo cual pone en situación de desventaja al usuario de este sistema de adquisición de vivienda.

El Leasing Habitacional es una figura recientísima en nuestro ordenamiento jurídico, en la medida en que a través de la Ley 795 de 2003 se adicionó el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para permitir que los establecimientos bancarios pudieran "n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios".

En esa misma ley se dispuso que "En el reglamento que expida el Gobierno Nacional en desarrollo del presente artículo, adoptará medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios", aspecto capital, pues lo que resulta de una simple lectura de la norma demandada es que en realidad el estatuto procesal lejos de proteger judicialmente a los usuarios o locatarios de este tipo de mecanismo crediticio lo que hace es dejarlos a merced del poder de la parte más fuerte de la relación contractual que no sólo tiene la facultad para redactar los contratos de leasing habitacional, sino la de imponer cláusulas abusivas que terminen por desconocer los derechos de los usuarios, convirtiendo lo que debería ser un debate procesal abierto, de preferencia inclinado a favor de la parte más débil, en un procedimiento que hace muy sencilla la recuperación de la tenencia por parte del establecimiento bancario, casi que podríamos decir que la norma procesal pone a disposición de los bancos al aparato judicial en desmedro de los usuarios de este particular sistema de financiación de vivienda de largo plazo, desconociendo los principios de los **gastos soportables y de la seguridad en la tenencia**, que implican siempre, palabras más palabras menos, que el locatario tenga la garantía de que su crédito atienda a su capacidad de pago, de tal forma que los cánones deberán variar para garantizar que su pago no ponga en deterioro la calidad de vida suya y de su familia.

La Corte Constitucional a través de la Sentencia C - 936 de 2003¹ declaró condicionalmente exequible la Ley 795 de 2003 sobre la base de que el Gobierno Nacional siguiera los parámetros allí indicados en la reglamentación correspondiente de la figura, pues están comprometidos no sólo normas constitucionales sino tratados y convenios internacionales que reconocen derechos y protegen a los usuarios o locatarios.

Entre las limitaciones que tiene la figura del Leasing Habitacional para que se ajuste al ordenamiento jurídico colombiano, la Corte Constitucional señaló las siguientes:

a) No puede afectar a la parte más débil de la relación jurídica.

¹ Sentencia C- 936 de 15 de octubre de 2003, M. P. Eduardo Montealegre Lynett. Hubo salvamento de voto de los magistrados Alfredo Beltrán Sierra, Jaime Córdoba Triviño y Clara Inés Vargas Hernández, quienes consideraron que la Ley 795 de 2003 debió haberse declarado inexecutable.

- b) No puede concentrar el crédito, es decir, debe garantizarse por parte de los bancos la libertad del elección del usuario evitando que sea constreñido u obligado de cualquier manera a escoger el leasing habitacional como sistema de financiación de vivienda por sobre otra alternativa.
- c) Se debe proteger el patrimonio de las familias que acceden a este sistema de crédito.
- d) No pueden permitirse condiciones excesivamente onerosas o lesivas que hagan impagable el crédito, afectando en consecuencia el patrimonio familiar.
- e) Se debe consultar la verdadera capacidad de pago de los usuarios o locatarios.
- f) Se debe evitar el abuso de la posición dominante de los establecimientos bancarios.
- g) Se debe evitar que las condiciones de los créditos resulten excesivamente onerosas.

Lo primero que reconoció la Corte Constitucional es que las actividades crediticia, aseguradora y bursátil son de interés público por virtud de los artículos 333 y 335 de la Constitución Política y que, por tanto, requiere de habilitación legal para su ejercicio.

También dejó en claro que el Leasing Habitacional es ante todo "**un sistema de financiación de vivienda**" no un contrato de arrendamiento, en el que está comprometido el **DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA** (Art. 51 C. P.), por lo que se afecta, sin ninguna duda, la autonomía contractual.

De manera expresa manifestó la Corte Constitucional en su sentencia que "*11. El derecho a la vivienda digna, como se precisará más adelante, incluye elementos que comportan la seguridad del goce del derecho a la vivienda digna. De tales elementos surgen deberes específicos para el Estado. Sin perjuicio de la necesidad de disposiciones sobre planeamiento urbano y utilización del suelo y sobre la oferta de bienes y servicios (servicios públicos, sanidad, ubicación de hospitales y escuelas, etc.), el Estado tiene la potestad dictar (sic) una legislación que (i) garantice seguridad en la tenencia de vivienda y (ii) que establezca sistemas de acceso a la vivienda*".²

Y es así como se refiere la Corte Constitucional se refiere al DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA y a la necesidad de una debida caracterización de dicho derecho a través de las normas convencionales: "*El artículo 51 de la Constitución regula lo relativo al derecho a la vivienda digna. La disposición establece dos elementos diversos. En su inciso primero señala la existencia del derecho y, en el segundo, precisa algunos deberes estatales directamente ligados con dicho derecho... 25. Como se indicó antes, el artículo 51 de la Constitución establece la existencia del derecho a la vivienda digna y fija deberes Estatales en relación con el mismo. De la disposición*

² Sent. Cit., Pág. 17.

no se desprenden elementos que permitan fijar claramente su contenido material. Los deberes estatales estatuidos en la disposición resultan insuficientes para una completa caracterización del derecho.

"El artículo 93 de la Constitución dicta que los derechos constitucionales deben interpretarse de conformidad con los tratados sobre derechos humanos ratificados por Colombia. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en el parágrafo 1 del artículo 11 que 'los Estados Partes... reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados...'. Por tratarse de un tratado de derechos humanos ratificado por Colombia, resulta pertinente tomar nota de la interpretación que de dicha disposición ha adoptado su intérprete autorizado: el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas.

"26. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en la Observación General N°4 expuso sus consideraciones en torno al derecho a una vivienda adecuada. Es de anotar que tales consideraciones se adoptaron luego de realizarse diversas conferencias sobre la materia y que la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobara la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000. Para efectos del control constitucional y la función de la Corte de guardar la integridad y supremacía de la Constitución, resulta central definir el alcance del derecho a la vivienda digna. La mencionada observación establece elementos que asisten a la interpretación de la disposición constitucional. El parágrafo 8 de la observación contiene algunos aspectos centrales del derecho a la vivienda adecuada que sirven de pauta de interpretación de la disposición constitucional. Tales elementos se refieren a dos grandes grupos de asuntos: condiciones de la vivienda y seguridad del goce de la vivienda"³. (El subrayado es del suscrito).

Frente al goce de la vivienda, señaló: "26.2 El segundo grupo de elementos se integran bajo el concepto de seguridad en el goce de la vivienda. Este punto es el que interesa directamente en el presente proceso. Según se desprende de la Observación General 4 en comento, tres factores han de considerarse bajo el concepto de seguridad en el goce de la vivienda: asequibilidad, seguridad jurídica de la tenencia y 'gastos soportables'... Lo anterior no resulta suficiente si el gasto asociado a la vivienda les impide el acceso y permanencia en la vivienda o el cubrimiento de tales gastos implicara la negación de otros bienes necesarios para una vida digna. En este orden de ideas, se demanda de parte de los Estados políticas que aseguren sistemas adecuados para costear la vivienda, tanto para financiar su adquisición como para garantizar un crecimiento razonable y acorde con el nivel de ingresos, de los alquileres, entre otras medidas. En punto a lo que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales denomina 'gastos soportables', el literal c) del parágrafo 8 de la Observación General 4° establece:

"c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades

³ Sent. Cit., Pág. 27.

básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales."⁴. (Del subrayado una parte es del original y otra del suscrito).

Frente al componente de la "**seguridad de la tenencia**", concluye la Corte Constitucional que "Finalmente, la seguridad de la tenencia apunta a que las distintas formas de tenencia de la vivienda –propiedad individual, propiedad colectiva, arriendo, leasing, usufructo, etc.- estén protegidas jurídicamente, principalmente contra desahucio, hostigamiento, etc. Lo anterior equivale a la "seguridad jurídica de la tenencia", como lo ha analizado el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el literal a) del párrafo 8 de la Observación General 4:

"a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados."⁵.

La Corte Constitucional fue enfática en señalar que cualquier regulación del Leasing Habitacional debe cumplir los postulados contenidos en la Ley Marco 546 de 1999, en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, pero además en las sentencias C - 955 de 2000, que declaró condicionalmente exequibles algunas de las disposiciones de la Ley 546 de 1999 y la C - 936 de 2003, que también consideró condicionalmente exequible la Ley 795 de 2003, para dar cumplimiento a los postulados constitucionales en materia de derecho a la vivienda digna, por lo que se deduce que si la norma sustancial debe estar sometida a tales requerimientos con más veras deben estarlo las normas procesales.

Al respecto de los límites de la actividad crediticia en materia de vivienda y de la protección de los usuarios señaló la Corte Constitucional en su Sentencia C - 955 de 2000: "... Quienes otorguen créditos de vivienda no pueden hacerlo sin la autorización específica del Estado... En

⁴ Sent. Cit., págs. 29 a 31.

⁵ Sent. Cit., Pág. 31.

los referidos préstamos debe garantizarse la democratización del crédito; ello significa que las posibilidades de financiación, en particular cuando se trata del ejercicio del derecho constitucional a la adquisición de una vivienda digna (artículos 51 y 335 C. P.) deben estar al alcance de todas las personas, aun las de escasos recursos. Por lo tanto, las condiciones demasiado onerosas de los préstamos, los sistemas de financiación que hacen impagables los créditos, las altas cuotas, el cobro de intereses de usura, exentos de control o por encima de la razonable remuneración del prestamista, la capitalización de los mismos, entre otros aspectos, quebrantan de manera protuberante la Constitución Política y deben ser rechazados, por lo cual ninguna disposición de la Ley que se examina puede ser interpretada ni aplicada de suerte que facilite estas prácticas u obstaculice el legítimo acceso de las personas al crédito o al pago de sus obligaciones"⁶.

De allí que no pueda considerarse válido un sistema procesal que impide al juez verificar las condiciones del contrato y las razones por las cuales el locatario no ha podido realizar los pagos oportunamente, ni que impida evaluar si las condiciones para la existencia de la mora comporta un pacto abusivo por parte de las entidades bancarias, que son las que redactan las cláusulas del contrato y, por ende, determinan plazos cortos para considerar incumplido el contrato, es decir, la causal de incumplimiento por falta de pago no es determinada por la ley sino por el contrato mismo, al que el usuario se ha adherido.

La noción de "Gastos Soportables" no puede limitarse a verificar las posibilidades de pago del usuario únicamente al momento del otorgamiento del crédito del leasing habitacional, sino que es permanente a lo largo de la vida del contrato, lo que supone que al no haber acuerdo entre el banco y el usuario para la rebaja de la cuota o canon es el juez el facultado para garantizar y reconocer este derecho, así que la norma demandada lejos de cumplir con este cometido estatal, derivado de la Constitución y de las convenciones y acuerdos internacionales suscritos por Colombia y claramente fijado por la jurisprudencia constitucional por demás, lo que hace es otorgar una ventaja adicional a los bancos impidiéndoles la defensa y contradicción a los locatarios que se han visto desbordados en un momento dado por el alto valor del canon que les impide seguir cumpliendo con la obligación y a la vez garantizar el mínimo vital suyos y de sus círculos familiares.

Lo anteriormente dicho se confirma con lo indicado por la propia Corte Constitucional, pues respecto del numeral 6 del Art. 17 de la Ley 546 de 1999, según el cual "6. *La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional*", el Tribunal Constitucional condicionó su constitucionalidad a lo siguiente: "*La Corte condicionará la exequibilidad de este numeral, relacionándolo con el artículo 20, para que se entienda que las expresiones 'primera cuota' se refieren no solamente al primer pago que haga el deudor en el comienzo de la ejecución del crédito, sino también al primero que efectúe después de haber sido reestructurado el mismo, en los términos del inciso segundo de dicho precepto, el cual precisamente busca que, si hay lugar*

⁶ Sent. C- 955 de 2000, M. P. José Gregorio Hernández, Pág. 97.

a ello, dentro de los dos primeros meses de cada año calendario, por solicitud del deudor, que debe ser aceptada por la institución financiera, si median condiciones objetivas, se ajuste el plan de amortización a la real capacidad de pago de aquél, siendo posible incluso que, si se necesita, se amplíe el plazo inicialmente previsto para la cancelación total del crédito. Sólo en estos términos se entiende exequible el indicado numeral 6. Bajo cualquier otro entendido será declarado inexecutable"⁷.

Entonces, si la Corte Constitucional ha dicho que la reestructuración del crédito es una obligación de los bancos, si median causas objetivas, para adaptar el plan de amortización a la real capacidad de pago actual del locatario, es en el proceso judicial en donde debe garantizarse el cumplimiento de esta obligación, no obstante, tal como se puede observar de manera palmaria, la norma demandada no sólo desconoce esta oportunidad para la parte más débil de la relación contractual sino que establece un sistema que facilita la recuperación de la tenencia del bien por parte del banco por el simple hecho del retardo en el pago de las cuotas, sin mediar ninguna consideración. Dicho de otro modo, las razones objetivas que asume la ley procesal no son las de la variación de la situación económica del usuario que le impiden seguir asumiendo el monto de las cuotas en las condiciones pactadas, sino el hecho de la mora en el pago conforme el banco lo haya establecido en el contrato.

Teniendo en cuenta que, como se reitera, la Corte Constitucional al declarar la constitucionalidad de la ley que permitió a los bancos ofrecer el Leasing Habitacional consideró que este tipo de contratos deben sujetarse a los criterios y principios generales de la Ley Marco 546 de 1999, es importante no dejar de lado los siguientes apartes de la Sentencia C - 955 de 2000, así: "39. Teniendo en cuenta lo expuesto y el hecho de que el derecho constitucional a la vivienda digna afecta la autonomía contractual, resulta claro para la Corte Constitucional que, bien sea en el ámbito de la regulación que dicte el Gobierno o en el plano de los acuerdos de voluntades, debe garantizarse el objetivo de hacer eficaz el acceso a la vivienda familiar", por lo tanto, "y sin que la Corte agote las consecuencias del sometimiento del leasing habitacional a las normas marco del E.O.S.F. y de la Ley 546 de 1999, la Corporación observa que las distintas modalidades de oferta del leasing habitacional deben asegurar que los contratos se pacten en condiciones que, de la mayor manera posible, 'consulten la capacidad de pago' del locatario y de su familia, de suerte que el cumplimiento de las cuotas o el ejercicio de la opción de compra no lleve, dentro de situaciones normales, al sacrificio de la satisfacción de sus necesidades básicas. En directa relación con lo anterior, el gobierno -mediante regulación- y los establecimientos bancarios -a través de los contratos-, tienen el deber de diseñar ofertas que procuren la 'eficiente financiación' de esta modalidad de tenencia"⁸.

Esta reestructuración o revisión de las condiciones contractuales para adaptarlas a la real capacidad de pago del usuario es un mecanismo previo que incluso ha sido asumido por la jurisprudencia como un requisito preliminar para dar inicio a cualquier proceso ejecutivo en

⁷ Sent. Cit., Pág. 131.

⁸ Sent. C - 955 de 2000, Págs. 37 y 39.

los casos de los créditos hipotecarios, de tal forma que si todos los sistemas de financiación de vivienda deben garantizar la igualdad en el tratamiento a los usuarios, no hay razón para que no opere de igual manera en el caso del leasing habitacional. Así lo consideró la Corte Suprema de Justicia cuando manifestó que "*por el contrario, resulta indispensable una labor proactiva del juzgador para esclarecer con suficiencia este presupuesto, teniendo en cuenta que de ello depende la prerrogativa para los deudores de reorganizar su crédito hipotecario atendiendo a sus 'reales posibilidades financieras', para, de esa manera, garantizarles la facultad de conservar su lugar de habitación, derecho de rango suprallegal y fin primordial de la Ley 546 de 1999*"⁹.

Continúa diciendo la Corte Suprema de Justicia que no garantizar este derecho es inadmisibles "*por cuando acarrea la violación al debido proceso del accionado, consagrado constitucionalmente (art. 29 CN), al permitir la intromisión, en el juicio, de reglas probatorias no previstas ni preestablecidas por el legislador, sino obtenidas de la imaginación del juez, al ubicar a la parte débil en la relación crediticia en un visible estado de indefensión*"¹⁰.

Frente a la finalidad de consultar la real capacidad de pago del deudor del crédito de financiación de vivienda familiar, dice el máximo tribunal de la Jurisdicción Ordinaria que "*el objetivo de la 'reestructuración' consiste en la posibilidad de que los deudores concierten con el ente financiero o quien lo represente, la modalidad de pago de la acreencia de acuerdo a su capacidad económica... Además, los créditos diseñados para la adquisición de vivienda, celebrados con entidades financieras, no están abandonadas totalmente a la autonomía de la voluntad, pues encuentran límites de orden legal, constitucional y convencional, explicables si se tiene en cuenta el marcado carácter social y de servicio público ostentado por la actividad bancaria y bursátil, y la finalidad que tales negocios persiguen*"¹¹.

Así las cosas, el hecho de que la norma procesal contenida en el Art. 385 del C. G. P. remita al 384 y este impida al tenedor de un inmueble en el marco de leasing habitacional ser oído en el proceso por la mora en el pago de los cánones y limitar sus posibilidades de defensa, es desconocer que el incumplimiento de los cánones presupone la variación de la situación económica del locatario, con lo cual se desconoce los principios de la **seguridad en la tenencia** y la de los **gastos soportables**, mecanismos de protección consagrados en el DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA, reconocido constitucionalmente, y en las normas convencionales indicadas.

2. Segundo Cargo: LA REMISIÓN QUE HACE EL ART. 385 DEL C. G. P. AL NUMERAL 4º DEL ART. 384 DEL MISMO ESTATUTO VIOLA EL DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN Y EL DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA CONSAGRADOS EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 229 DE LA CONSTITUCIÓN Y EN EL

⁹ Sentencia Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia STC14779-2019, Rad. No. 11001-02-03-000-2019-03453-00 de 30 de octubre de 2019, M. P.: Luis Armando Tolosa Villabona, Pág. 8.

¹⁰ Sent. Cit. C. S. J., Pág. 9.

¹¹ Sent. Cit. C. S. J., Págs. 9 y 10.

NUMERAL 1 DEL ART. 8 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSÉ DE COSTAR RICA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1969), APROBADO MEDIANTE LEY 16 DE 1972, DE LOS TENEDORES DE VIVIENDA A TÍTULO DE LEASING HABITACIONAL:

El Art. 29 de la Constitución establece que *"El debido proceso a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas... Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que presenten en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria..."*.

Por su parte, el Art. 229 de la Constitución consagra que *"Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado"*.

El numeral 1 del Art. 8 de la CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSÉ DE COSTAR RICA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1969), el cual hace parte del Bloque de Constitucionalidad en la medida en que fue adoptado en nuestro orden jurídico interno por la **LEY 16 de 1972** *"Por medio de la cual se aprueba la Convención Americana sobre Derechos Humanos 'Pacto de San José de Costa Rica", firmado en San José, Costa Rica, el 22 de noviembre de 1969"*, dispone:

"Artículo 8. Garantías Judiciales

"1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter".

La remisión que el Art. 385 del C. G. P. hace al Art. 384 tiene como consecuencia que la tenencia de bienes objeto del mecanismo de adquisición de vivienda a largo plazo del leasing habitacional, sistema protegido constitucional y convencionalmente como está visto, enfrente las siguientes limitaciones al derecho del tenedor a ser oído en un proceso judicial de restitución:

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

"4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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

"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".

Estas limitaciones a más de afectar los principios convencionales de la "Garantía de la Seguridad en la Tenencia" y de los "Gastos Soportables", por las razones indicadas en el cargo anterior, es decir, que la ocurrencia de fenómenos que varíen las condiciones económicas del tenedor de un bien sometido a leasing habitacional y que hagan imposible continuar cancelando los cánones pactados sin que se le haya dado la oportunidad de revisar las condiciones del crédito para que las cuotas se adaptan a su capacidad de pago sin afectar el nivel de vida suyo y de su círculo familiar, conlleva una violación directa del derecho reconocido convencionalmente **a ser oída** en cualquier tipo de proceso judicial.

Basta ver que ni los artículos 29 y 229 de la Constitución, ni el numeral 1 del Art. 8 de la CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS establecen excepciones o limitaciones a este derecho, por lo cual no puede considerarse válido que una norma procesal coarte este derecho, con lo cual es evidente su contrariedad inconstitucionalidad.

3. Tercer Cargo: LA REMISIÓN QUE HACE EL ART. 385 DEL C. G. P. AL NUMERAL 6º DEL ART. 384 DEL MISMO ESTATUTO VIOLA EL DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN Y EL DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA CONSAGRADOS EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 229 DE LA CONSTITUCIÓN Y EN EL NUMERAL 1 DEL ART. 8 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSÉ DE COSTAR RICA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1969), APROBADO MEDIANTE LEY 16 DE 1972, DE LOS TENEDORES DE VIVIENDA A TÍTULO DE LEASING HABITACIONAL:

El numeral 6º del Art. 384 del C. G. P. establece que: "Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

"6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos".

En el caso de la tenencia del leasing habitacional, que como está claro tiene la finalidad de adquirir vivienda y que, por ende, está protegido por las normas constitucionales relativas al derecho a la vivienda digna y por las convencionales mencionadas en el cargo primero, las limitaciones procesales contenidas en esta disposición censurada conllevan un cercenamiento del derecho a ser oído, es decir, del derecho de defensa y contradicción y del acceso a la administración de justicia.

Limitaciones como las que impone la norma demandada tampoco permitirán que en este tipo de procesos el locatario pueda oponerse a las pretensiones de la entidad financiera alegando cláusulas abusivas del contrato, la nulidad del contrato o de alguna de sus cláusulas por violación de las normas constitucionales, convencionales y legales que protegen al locatario o usuario o que puede alegar y demostrar la simulación en los eventos en que el contrato de leasing no refleje la existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre el usuario y el vendedor del inmueble, así como el consecuente pago realizado con recursos propios del locatario.

En realidad, en la exposición de motivos del proyecto de ley ni en los informes de ponencia de los cuatro debates existe alguna razón válida para que en el proceso de restitución de la tenencia de un contrato de leasing habitacional se impongan estas limitaciones al locatario demandado.

De igual forma, se desconocen los principios de "**Gastos Soportables**" y "**Seguridad en el Goce**", impidiendo además que judicialmente se controle que el contrato de leasing no haya fijado condiciones excesivamente onerosas o lesivas que terminen por hacer impagable el crédito, conduzcan a la pérdida de la posibilidad de acceder a la vivienda y del patrimonio familiar, pues en este procedimiento tampoco se establecen los mecanismos para que el juez ordene la devolución, bien de las sumas pagadas por el locatario al momento de celebrar el contrato de compraventa del inmueble o de los porcentajes que las normas sustanciales regulatorias de la figura del leasing habitacional establecen cuando las partes definitivamente deciden la terminación del Contrato de Leasing, como lo dispuesto en el Num. 3 del Art. 2.28.1.2.4. del Decreto Único 2555 de 2010 "*Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones*", disposición que dispone en su Parágrafo que "*El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por la entidad autorizada dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing*".

El simple hecho de que la disposición demandada y el procedimiento especial de restitución de tenencia regule simplemente la manera como el banco recuperará la tenencia del inmueble de una manera expedita y en desmedro de los derechos de defensa y contradicción del locatario, sin permitirle al demandado que abogue por la continuidad del contrato bajo la revisión de las condiciones del mismo para posibilitar seguir pagando unas nuevas cuotas según su capacidad actual o que reclame la devolución del dinero que le corresponde, bien porque lo pagó como parte del precio inicial del inmueble o bien por los remanentes de las cuotas amortizadas o de los impuestos prediales que pagó directamente por ser obligado contractualmente, etc. y sin referirse a la potestad del juez de ordenar en la sentencia que el banco devuelva las sumas de dinero que correspondan significan una desatención absoluta a las normas constitucionales, convencionales, legales y reglamentarias que protegen al usuario en sus derechos al Acceso a la Vivienda Digna y de los posibles abusos de la posición dominante de los bancos.

Por su parte, la imposibilidad de demandar en reconvención, como se indicó, limita el derecho a ser oído, los de defensa y contradicción y de acceso a la administración de justicia de cualquier locatario, no sólo de aquél que por las circunstancias de la variación en los flujos económicos se ve en la imposibilidad de cumplir con los montos de los cánones o cuotas pactados inicialmente. También afectan la "*Seguridad en la Tenencia*", en la medida en que este procedimiento expedito termina por beneficiar a la parte más fuerte de la relación contractual, quien es la que redacta los contratos a los que el locatario no tiene más opción que adherirse si pretende continuar con su aspiración de acceder a una vivienda digna.

Lo que resulta evidente es que tal como está concebido el procedimiento de restitución del inmueble objeto de leasing habitacional todas las ventajas y garantías se le ofrecen a la parte más fuerte de la relación contractual y no al consumidor, pues se le limita grandemente el derecho de contradicción, impidiéndole reconvenir y plantear pretensiones en contra de la entidad bancaria, como la del reconocimiento de la copropiedad del inmueble, cuando quiera que ha pagado un importante porcentaje del valor del inmueble al momento de la compra.

En síntesis, estas limitaciones afectan evidentemente el derecho del locatario a ser oído contenido en las normas constitucionales y convencionales en que se funda el presente cargo.

- 4. Cuarto Cargo: LA REMISIÓN QUE HACE EL ART. 385 DEL C. G. P. AL NUMERAL 9º DEL ART. 384 VIOLA EL DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN Y EL DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA CONSAGRADOS EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 229 DE LA CONSTITUCIÓN, EL DE LA DOBLE INSTANCIA (ART. 31 C. N.) Y EN EL NUMERAL 1 DEL ART. 8 DE LA CONVENCION AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSÉ DE COSTAR RICA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1969), APROBADO MEDIANTE LEY 16 DE 1972 Y LOS PRINCIPIOS DE "SEGURIDAD EN LA TENENCIA" Y "GASTOS REEMBOLSABLES CONTENIDOS EN EL PARÁGRAFO 1º DEL ART. 11 DEL PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LA ONU Y EN LA OBSERVACIÓN**

GENERAL No. 4 DEL COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LAS NACIONES UNIDAS, DE LOS TENEDORES DE VIVIENDA A TÍTULO DE LEASING HABITACIONAL:

El Art. 31 de nuestra Constitución dispone que “Toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley”.

Por su parte, el numeral 9º del Art. 384 del C. G. P. señala que: *Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

(...)

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

La remisión que hace el Art. 385 del C. G. P. para que se apliquen las reglas del 384 a todos los procesos de restitución de la tenencia de bienes dados a título distinto al arrendamiento, entre los cuales se incluye a los del leasing habitacional, constituye una violación de los principios convencionales de la “Garantía de la Seguridad en la Tenencia” y de los “Gastos Soportables”, en la medida en que sin consideración a la obligación superior de velar porque se atienda a la verdadera situación económica de los locatarios, que les permita asumir las cuotas de dichos créditos sin afectar sus condiciones de vida, impone el límite de ejercer la apelación de la sentencia por el simple hecho de la existencia de la mora en el pago de los cánones.

En la exposición de motivos y en los informes de ponencia durante el trámite del C. G. P. no aparece ninguna justificación para la existencia de dichos límites procesales que permita valorar la razonabilidad y proporcionalidad de una medida de esta naturaleza que justifique racionalmente el rompimiento de la regla general de la doble instancia.

Evidentemente con esta regla extensiva al leasing habitacional se limita el derecho de defensa y contradicción (Art. 29 C. P.), se desconoce el principio de Gastos Soportables y no se observa la Seguridad en el Goce y la Garantía en la Tenencia (consagrados convencionalmente), pues lo que la norma procesal demandada hace es proteger a la parte más fuerte de la relación jurídica y facilitar el desahucio del locatario y de su núcleo familiar, limitación que implica no sólo que el locatario pueda alegar dificultades económicas que le impiden seguir pagando las cuotas pactadas inicialmente y, por ende, afectan el derecho a la revisión del contrato para atender a los gastos soportables que no afecten su calidad de vida y la de su núcleo familiar.

La limitación de la segunda instancia se antoja arbitraria, puesto que, tal como se ha dicho, la norma procesal desconoce los derechos que amparan al locatario imponiéndole una sanción a todas luces desmedida que cercenan el derecho de acceso a la administración de justicia,

sin que exista una razón válida y proporcionada para romper el principio de la doble instancia.

Visto como está, la remisión al Art. 384 en realidad limita las excepciones que puede formular el locatario a la de pago, con lo que convierte la restitución en un procedimiento aún más expedito que en verbal sumario desconociendo no sólo las complejidades de este tipo de relación contractual sino los derechos que amparan a los locatarios, derechos que es imposible alegar y defender en un tipo de proceso diseñado en la forma como lo han hecho las disposiciones de los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

5. Quinto Cargo: LA REMISIÓN QUE HACE EL ART. 385 DEL C. G. P. AL ART. 384 DEL MISMO ESTATUTO VIOLA EL DEBER DE PROTECCIÓN DEL ESTADO A LA FAMILIA Y AL PATRIMONIO FAMILIAR CONTENIDO EN LOS ARTÍCULOS 5 Y 42 DE LA CONSTITUCIÓN DE LOS TENEDORES DE VIVIENDA A TÍTULO DE LEASING HABITACIONAL:

El Art. 5 de la Constitución consagra: *"El Estado reconoce, sin discriminación alguna, la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad"*.

Por su parte, el Art. 42 constitucional establece que: *"La familia es el núcleo fundamental de la sociedad... El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia"*.

Visto como está que las normas del Art. 384 del C. G. P., aplicables a la restitución de la tenencia a título de leasing habitacional por vía de remisión del Art. 385, se convierten en un mecanismo procesal que descuida la protección del patrimonio familiar cuya consolidación se busca a través de este particular mecanismo de financiación de vivienda a largo plazo, puesto que se deja a la familia, cuyo deber de protección está a cargo del Estado, a merced de un mecanismo que desconoce los principios de "Garantía de la Seguridad en la Tenencia" y el de "Gastos Soportables" en la medida en que consagra un sistema expeditivo para que las autoridades financieras recuperen la tenencia del inmueble dado en leasing habitacional sin consultar la verdadera situación económica de los locatarios y de su núcleo familiar.

La Corte Constitucional frente al Leasing Habitacional resaltó el deber del Estado y de los particulares de garantizar la protección de la familia, en la medida en que *"La vivienda digna no es un bien jurídico de carácter exclusivamente individual. Antes bien, frecuentemente tiene un destino grupal (no colectivo): la familia.*

"La familia como objeto constitucionalmente protegido (C.P. art. 42) requiere un espacio determinado en el cual se desarrolla y se realizan los procesos propios de este fenómeno social. Dicho espacio corresponde a la vivienda y las condiciones antes indicadas, que cualifican su dignidad y benefician a cada uno de sus integrantes, así como a la familia. Sin la mencionada protección a los individuos integrantes de la familia, ésta se ve desprotegida y se enfrenta a su

disolución... Lo anterior, en la medida en que la vivienda digna comprenda la idea de habitación. Se protege el lugar destinado para habitar, sin considerar cómo se integre el núcleo familiar. Así, es objeto de la disposición constitucional la vivienda familiar"¹².

Todo ello implica necesariamente, en el acertado juicio de la Corte Constitucional, una limitación a la autonomía de la voluntad contractual, pues, "32. *Lo anterior obliga a una consideración adicional. El acceso a la vivienda se logra, salvo que el Estado lo otorgue directamente, bajo modalidades contractuales privadas, donde en algunos casos impera la autonomía de la voluntad. Al distinguirse entre la vivienda familiar (aquella destinada a la habitación del tenedor) y aquella que entra en el mercado inmobiliario, se hace evidente que en el primer ámbito opera una limitación a la autonomía contractual.*

"En una democracia constitucional los derechos constitucionales operan, no sólo como límites a la actuación estatal, sino también como definidores del espectro de libertad de los particulares. Estos tienen que adecuar sus comportamientos, y coadyuvar, a la realización de los fines constitucionales. Esto, claro está, dentro de un esquema en el que el balance entre los derechos constitucionales no conduzca al sacrificio de la autonomía privada"¹³.

En cuanto al deber del Estado de fijar "sistemas adecuados de financiación a largo plazo", consagrado en el Art. 51 de la Constitución Política, la Corte Constitucional concluyó que "Teniendo en cuenta lo anterior, una primera aproximación a la disposición constitucional permitiría inferir que el constituyente demanda del Estado colombiano que exista, según la modalidad de tenencia, un sistema de financiamiento a largo plazo que resulte adecuado para dicha forma de tenencia. Por ejemplo para la adquisición de la propiedad o uno de los elementos, así como para financiar un arrendamiento con opción de compra.

"A partir de lo anterior, la adecuación del sistema de financiación a largo plazo estaría dirigida a fijar condiciones financieras del sistema, de suerte que se asegurara, en la medida de lo posible, que las personas pudieran cubrir dicho costo, sin que implicara un sacrificio para la atención de sus necesidades básicas"¹⁴. (El subrayado no es del original).

Para la Corte Constitucional las normas de la Ley 546 de 1999 resultan perfectamente compatibles, y por ende son perfectamente aplicables, al Leasing Habitacional¹⁵, por lo que "39. *Teniendo en cuenta lo expuesto y el hecho de que el derecho constitucional a la vivienda digna afecta la autonomía contractual, resulta claro para la Corte Constitucional que, bien sea en el ámbito de la regulación que dicte el Gobierno o en el plano de los acuerdos de voluntades, debe garantizarse el objetivo de hacer eficaz el acceso a la vivienda familiar.*

¹² Sent. Cit., Pág. 33.

¹³ Sent. Cit., págs. 33 y 34.

¹⁴ Sent. Cit., Pág. 35.

¹⁵ Sent. Cit., Pág. 37

"La regulación que el Gobierno debe dictar en la materia, debe estar sometida a lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley 546 de 1999 y en la sentencia C-955 de 2000. Así, la regulación relativa a las operaciones de leasing habitacional, deberá establecer elementos que, por ejemplo, garanticen alguna relación entre el precio pactado, su incremento y las variaciones de la economía. No puede, en el plano constitucional, sujetarse a la arbitrariedad de la parte poderosa de la relación. Por ejemplo, en materia de créditos de vivienda a largo plazo, el legislador ha utilizado el índice de precios al consumidor como criterio, el cual resulta razonable habida consideración de su carácter objetivo.

"De igual manera, la figura del leasing habitacional no podrá convertirse en un medio para concentrar el crédito o para limitar, directa o indirectamente, el derecho de las personas y las familias a optar, bajo condiciones de plena y suficiente información, entre ésta u otra modalidad de financiación de la tenencia de la vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación contenida en el numeral 6 del artículo 2 de la Ley 546 de 1999.

"En relación con el artículo 2, deberá, tanto la regulación gubernamental como los acuerdos privados, "proteger el patrimonio de las familias". Por ejemplo, no es viable que el incumplimiento del pago del canon, apareje la pérdida absoluta del precio pagado (que integra el patrimonio familiar)..."¹⁶.

También considera la Corte Constitucional que la protección del patrimonio familiar frente a la figura del Leasing Habitacional apareja igualmente la obligación de las autoridades para que no se presenten situaciones de abuso de la posición dominante que ostentan los intermediarios financieros, de tal suerte que "no pueden fijarse condiciones excesivamente onerosas o lesivas y que no tengan en cuenta imponderables u otras situaciones imprevisibles"¹⁷.

A modo de conclusión, el tribunal constitucional señaló: "Por último, y sin que la Corte agote las consecuencias del sometimiento del leasing habitacional a las normas marco del E.O.S.F. y de la Ley 546 de 1999, la Corporación observa que las distintas modalidades de oferta del leasing habitacional deben asegurar que los contratos se pacten en condiciones que, de la mayor manera posible, 'consulten la capacidad de pago' del locatario y de su familia, de suerte que el cumplimiento de las cuotas o el ejercicio de la opción de compra no lleve, dentro de situaciones normales, al sacrificio de la satisfacción de sus necesidades básicas. En directa relación con lo anterior, el gobierno -mediante regulación- y los establecimientos bancarios -a través de los contratos -, tienen el deber de diseñar ofertas que procuren la 'eficiente financiación' de esta modalidad de tenencia"¹⁸. (El subrayado es del suscrito).

¹⁶ Sent. Cit., Pág. 38.

¹⁷ Sent. Cit., Pág. 39.

¹⁸ Sent. Cit., Pág. 39.

Así las cosas, es claro que el Leasing Habitacional cuenta con protección constitucional, de tal suerte que si el derecho sustancial debe garantizar los fines esenciales del Estado Social de Derecho en lo que al acceso a la vivienda digna de las familias se refiere; limitar también la actividad bancaria al desempeñar actividades de interés público en la que está vedado aprovecharse de su posición dominante frente a los usuarios del sistema de crédito para la adquisición de vivienda; con más veras el derecho adjetivo debe estar en consonancia con tales principios y límites con el fin de hacer efectivos los derechos de los usuarios, de tal manera que resulte inadmisibles que, so pretexto de equiparar el Leasing Habitacional al contrato de arrendamiento, se impongan límites a los locatarios para su defensa, para controvertir el contrato mismo y para reclamar la protección del patrimonio familiar estableciendo un procedimiento que en contrario facilite las pretensiones de las entidades bancarias de recuperar de una manera expedita la tenencia del respectivo inmueble sin antes haber garantizado el principio de los “Gastos Soportables” y la “Seguridad en la Tenencia”.

6. Sexto Cargo: LA REMISIÓN QUE HACE EL ART. 385 DEL C. G. P. AL ART. 384 DEL MISMO ESTATUTO VIOLA EL DERECHO A LA IGUALDAD CONSAGRADO EN EL ART. 13 DE LA CONSTITUCIÓN DE LOS TENEDORES DE VIVIENDA A TÍTULO DE LEASING HABITACIONAL CON RESPECTO A LOS USUARIOS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS AL LIMITAR SUS DERECHOS DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN, DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA Y DE LA DOBLE INSTANCIA:

Como se ha indicado arriba, la remisión que el Art. 385 hace de las reglas contenidas en el Art. 384 del C. G. P. para que estas sean aplicables a todos los casos de restitución de tenencia a título distinto del arrendamiento, sin tener en cuenta la particular protección que la propia Constitución y las normas convencionales aprobadas por el Estado colombiano e incorporadas al ordenamiento jurídico interno otorga a los tenedores en calidad de locatarios de contrato de leasing habitacional como mecanismo de financiación de vivienda a largo plazo, consistentes en el derecho a la vivienda digna, en la “Garantía de la Seguridad en la Tenencia”, en la de “Gastos Soportables” en los sistemas de financiación de vivienda y en la protección estatal del patrimonio y de la integridad familiar.

Las reglas del Art. 384 del C. G. P. suponen la restricción del derecho a ser oído en caso de mora en el pago de los cánones (en este caso específico de la remisión, de los cánones del contrato de leasing habitacional), la limitación del derecho a la doble instancia en el mismo evento de la mora y la imposibilidad de demandar en reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos.

Para efectos de demostrar el tratamiento desigual en materia procesal judicial de los usuarios del sistema de leasing habitacional como mecanismo de financiación de vivienda a largo plazo con respecto a los usuarios de los créditos hipotecarios de vivienda se hará la exposición siguiendo los criterios que la Corte Constitucional ha venido estableciendo respecto del denominado Test de Igualdad.

Es así como, en primer lugar, se indicará que el derecho a ser oído en un proceso judicial, esto es, a defenderse y contradecir, es un derecho y un principio general sin restricción de ningún tipo para todas las personas, de tal suerte que, en caso de producirse su limitación deberá el legislador fundarse en criterios de racionalidad y proporcionalidad que sirvan de justificación al tratamiento desigual. Debe anotarse también que, en el caso específico de comparación, es decir, entre el trato prodigado a los tenedores de bienes a título de leasing habitacional y los usuarios de créditos hipotecarios de vivienda, estamos ante supuesto de hecho equivalentes, pues en ambos casos de lo que se trata es de facilitar el acceso de las personas a la vivienda digna a través de mecanismos de financiación a largo plazo.

Tan clara es la equivalencia entre las dos figuras que la propia Corte Constitucional ha considerado que las mismas reglas de protección a los tomadores de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda familiar deben ser aplicadas para el leasing habitacional, como lo estableció en la Sentencia C - 936 de 2003 al imponerle los límites al Gobierno Nacional en la reglamentación de esta última figura, especialmente la de observar los criterios vertidos en la Sentencia C - 955 de 2000 y la Ley 546 de 1999, todo con la finalidad de no establecer diferenciaciones entre los usuarios de uno u otro sistema y de otorgar los mismos beneficios, garantías, trato y protecciones del hipotecario a la novel figura del leasing habitacional.

De tal suerte que estamos ante figuras comparables en la medida en que comparten la misma finalidad de garantizar el acceso a la vivienda digna a través de la financiación a largo plazo.

No obstante, los usuarios de uno u otro sistema tienen tratamiento judicial diferente en la medida en que en el caso del leasing habitacional a quien no haya podido cancelar los cánones se les impide, por vía de la remisión que hace el Art. 385 del C. G. P. al 384, ser oídos y ejercer el derecho a la doble instancia y en cualquier caso, sin necesidad de estar en mora, se les limitan sus derechos de defensa prohibiéndoles, por ejemplo, demandar en reconvención, mientras que a los titulares o usuarios de créditos hipotecarios en igual condición de mora se les permiten todas las garantías del debido proceso aún cuando se trate de un proceso ejecutivo.

Basta comparar las normas que regulan el proceso ejecutivo en general y las disposiciones especiales sobre los acreedores con garantía real (Arts. 422 a 468 del C. G. P.) con las que reglamentan la restitución de la tenencia de los bienes dados a título distinto al arrendamiento, como es el caso del leasing habitacional (Arts. 384 y 385 del C. G. P.) para establecer las desventajas a la que se enfrentan los locatarios del leasing habitacional en relación con los usuarios de créditos hipotecarios, entre las cuales se destacarán las siguientes:

6.1. Sin importar el término de la mora o la cantidad adeudada, los ejecutados tienen la posibilidad de discutir, mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, los requisitos formales del título (Art. 430 del C. G. P.); mientras que los locatarios no pueden ser

oídos si la causa de la restitución es la mora en los pagos (Num. 4, Art. 384 del C. G. P.), lo que impide que los locatarios puedan defenderse y contradecir la demanda, en la medida en que también les está prohibido presentar demanda de reconvención (Num. 6, Art. 384 C. G. P.) lo que implica que no pueden controvertir el contrato, que es la fuente de las obligaciones, pero el ejecutado sí tiene la posibilidad de atacar las formalidades del título ejecutivo.

6.2. El ejecutado, aparte de las objeciones a las formalidades del título, puede formular excepciones, cualquiera que sean, conforme lo establece el Art. 442 del C. G. P.; mientras que el locatario está limitado a las excepciones de pago y a la renuencia del "arrendador" para recibir el inmueble (Art. 384, Num. 4, C. G. P.).

6.3. El ejecutado tiene derecho a dos audiencias, dependiendo de la cuantía reclamada, es decir, la inicial, en donde se fija el litigio, y la de instrucción y juzgamiento (Num. 2, Art. 443 C. G. P.); mientras que el locatario está sujeto a una sola audiencia.

6.4. El ejecutado tiene la posibilidad de apelar la sentencia, pues no existe prohibición alguna para la interposición de este recurso; mientras que el locatario está impedido para hacerlo en caso de que la causal de la restitución sea la falta de pago de los cánones, por remisión que hace el Art. 385 al Num. 9 del Art. 384 del C. G. P., pese a que tanto uno y otro adeudan sus cuotas, es decir, no hay una diferencia fáctica que amerite el tratamiento desigual.

6.5. Dejando en claro que la garantía real tiene un tratamiento específico en el proceso ejecutivo, me permitiré señalar algunas de ellas para demostrar que aún así hay garantías procesales para este tipo de ejecución con las que no cuentan los locatarios del leasing habitacional, así:

6.5.1. Cuando el ejecutado haya sido demandado por un sujeto diferente a la entidad bancaria, a ésta se le cita al proceso, de tal manera que *"si dentro del proceso en que se hace la citación alguno de los acreedores formula demanda que sea de competencia de un juez de superior categoría, se le remitirá el expediente para que continúe el trámite del proceso"* Inc. 1, Art. 462 del C. G. P.), con lo que el ejecutado tendrá derecho a que su proceso ejecutivo sea conocido por un juez superior, aparte de la segunda instancia que se tramitará ante el superior, si cabe, de ese otro juez; mientras que el locatario no tendrá nunca la opción de que su caso sea conocido por el juez superior, a menos que actúe en rebeldía y recurra la sentencia y cuente con la suerte de que el tribunal superior respectivo asuma el conocimiento del recurso.

6.5.2. En este caso de acumulación de demandas cuando quiera que exista garantía real, el demandado o ejecutado tiene la posibilidad de formular excepciones, cualesquiera que sean, incluso podrá formular nuevas excepciones así haya formulado ya en el proceso ejecutivo inicial (Num. 3, Art. 463 C. G. P.); mientras que, como vimos, el locatario está limitado en las excepciones que puede formular.

6.5.3. Aún si el banco demandó desde un principio para la adjudicación del bien hipotecado, el ejecutado tiene las posibilidades de presentar las excepciones de mérito que considere oportunas (Inc. 1, Art. 467 del C. G. P.); mientras que para el locatario están limitadas a apenas las dos referidas atrás.

6.5.4. Luego de librado el mandamiento ejecutivo para la adjudicación, el ejecutado podrá: "a) Pedir la regulación o pérdida de intereses; la reducción de la pena, hipoteca o prenda, la fijación de la tasa de cambio, o tachar de falso el título ejecutivo o el contrato de hipoteca o de prenda..."; "b) Formular excepciones de mérito..."; "c) Objetar el avalúo..."; "d) Objetar la liquidación del crédito..." y "e) Solicitar que antes de la liquidación se someta el bien a subasta..." (Num. 3, Art. 467 C. G. P.); mientras que el locatario no tiene la posibilidad de demostrar que realizó de sus propios recursos el pago al propietario inicial del inmueble de un porcentaje del valor y que dicho pacto se realizó mediante contrato de promesa de compraventa y, por ende, de pedir la devolución de dicho dinero con sus rendimientos; como tampoco tiene la oportunidad de tachar de falso, alegar la simulación o atacar el contrato, sobre todo cuando considere que incluye cláusulas abusivas; menos tiene la posibilidad de pedir al juez, en caso de que acepte la restitución del inmueble o de que el juez la decrete, que ordene al banco la restitución del remanente de los cánones conforme lo dispuesto en el Art. 2.28.1.2.4 del Decreto Único 2555 de 2010.

Menos podrá garantizar ante este mismo juez que el banco realice las devoluciones correspondientes antes de recibir la tenencia del bien. Tampoco podrá pedir la restitución de otros conceptos como las sumas pagadas por concepto de impuesto predial al que se vio obligado a pagar por imposición contractual.

6.5.5. Cuando de lo que se trate es que "*el acreedor persiga el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda...*", el ejecutado tiene derecho a formular excepciones sin límite alguno (Num. 3, Art. 468 C. G. P.); mientras que el locatario, como está dicho, tiene limitado su derecho a la defensa y contradicción en la medida en que sólo podrá proponer las excepciones de pago y de renuencia del "arrendador" a recibir el bien que el "arrendatario" le quiere entregar.

6.5.5. Aún en el caso anterior, el ejecutado tiene el derecho a que se le entreguen los remanentes que resulten del remate del bien (Art. 468 del C. G. P.), que es lo justo; mientras que, como ya está dicho, en el proceso de restitución al locatario no se le garantiza ni el derecho a obtener la devolución de la suma que hubiere pagado directamente como parte del inmueble a través del contrato de promesa de compraventa, ni los remanentes de los cánones pagados a lo largo de la ejecución del contrato, ni otros conceptos como el de los impuestos prediales pagados directamente.

Dicho está que el derecho de defensa y contradicción y el de acceso a la administración de justicia, consagrados en nuestra Constitución se garantizan a toda persona sin limitación alguna y que el debido proceso se aplicará a toda clase de procesos judiciales; también que el

derecho convencional contenido en el numeral 1 del Art. 8 de la CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS se le reconoce a toda persona sin distinción, luego no le es posible al legislador limitar estos derechos.

Ahora bien, si se hiciera un test suave de igualdad deberíamos decir que por más facultad constitucional que el legislador pudiera tener para limitar el derecho a ser oído debería garantizar que las restricciones no fueran desproporcionadas y que el trato diferencial debe ser potencialmente adecuado para alcanzar una finalidad que no esté prohibida constitucionalmente, pero en este caso no sólo hay de por medio un derecho que debe ser garantizado sin distinción sino que resulta desproporcionado y carente de un sustento racional que a un moroso de un crédito de leasing habitacional se le restrinja el derecho a ser oído mientras que al moroso de un crédito hipotecario se le permitan todas las garantías para ser oído en el proceso ejecutivo hipotecario, pese a que en ambos casos también debe garantizarse el derecho a la vivienda digna y con ello los principios derivados de “Seguridad en la Tenencia” y “Gastos Soportables”.

En cuanto a la limitación del derecho a la doble instancia, es cierto que el Art. 31 de la Constitución permite al legislador establecer excepciones, pero también lo es que tampoco existe proporcionalidad para prohibirla en el caso de la mora en los pagos de los cánones de un crédito de leasing habitacional y permitirle en el proceso ejecutivo iniciado por la mora de un crédito hipotecario de vivienda, lo que le da un tinte de imprecisión a la finalidad perseguida por la norma procesal en el primer caso, pues el demandante tanto en el proceso de restitución como en el ejecutivo hipotecario será una entidad bancaria, de tal modo que no se ve que el objetivo sea evitar el efecto perjudicial de la mora, pues en ambos casos hay mora.

Evidentemente, las posibilidades del desahucio son más fuertes en el proceso de restitución que en el ejecutivo hipotecario, sin que haya habido una justificación del legislador para haberlo decidido de esta manera, tratándose ambas figuras de un mecanismo de financiación de vivienda a largo plazo, como está dicho.

Lo que se observa finalmente es que este trato diferencial juega en favor de la parte tradicionalmente fuerte y poderosa como lo son las instituciones financieras y en contra del usuario del sistema de financiación a través del leasing habitacional, que van en contravía de derechos reconocidos constitucional y convencionalmente en favor de estos últimos, lo que conlleva a que el test de igualdad que se deba aplicar corresponda al estricto o fuerte para esclarecer que el fin perseguido por la norma no es necesario e ineludible.

También hay que concluir que en los debates de la aprobación del proyecto de ley y del artículo demandado en particular no hubo ninguna manifestación expresa de las razones o motivos para establecer la diferencia en lo que al tratamiento y limitaciones procesales de la tenencia entregada a título de leasing habitacional para la adquisición de vivienda mediante un sistema crediticio a largo plazo frente al crédito hipotecario. Es más, no existió ninguna

exposición de razones para igualar el tratamiento procesal de la tenencia del leasing habitacional, figura que ya existía en la legislación colombiana y sobre la cual la jurisprudencia de la Corte Constitucional había delineado sus características y la necesidad de establecer garantías para los usuarios, a las otras modalidades de tenencia distintas al arrendamiento; como tampoco hubo justificación alguna para la asimilación de la tenencia a título de leasing habitacional con el arrendamiento para haber decidido darle el mismo tratamiento procesal para efectos de la restitución.

Es por esto, pues, que muy respetuosamente se solicita a la Corte Constitucional el de aplicar un test de igualdad fuerte para determinar si como están definidos ambos procesos, es decir, el de restitución de la tenencia a título de leasing habitacional y el ejecutivo hipotecario se justifica su trato diferencial a la luz de las normas constitucionales y convencionales traídas en el presente cargo.

V. PETICIÓN PARA QUE EL MAGISTRADO PONENTE SOLICITE LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL:

De manera respetuosa y siguiendo los parámetros establecidos en el Auto 273 proferido por la Sala Plena de la Corte Constitucional el 2 de marzo de 2023, me permito realizar la petición para que el magistrado ponente solicite la suspensión provisional de los efectos de la norma demandada, con fundamento en las siguientes consideraciones:

1. Dado que a la Corte Constitucional, como autoridad que es, le corresponde garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, de conformidad con lo prescrito en el Art. 2º de la Constitución, así como guardar la primacía de ésta por sobre el resto del ordenamiento jurídico (Art. 4º C. P.), se hace necesario pedir que ante la evidente contrariedad de la norma adjetiva sobre las normas sustanciales superiores, tanto las constitucionales como las que conforman el bloque de constitucionalidad hasta llegar a las legales que amparan a los usuarios o locatarios en los contratos de leasing habitacional, se solicite a la Corporación la suspensión provisional de dicha disposición, mientras se decide de fondo la presente demanda, para impedir que se siga aplicando lo dispuesto en el Art. 385 del C. G. P., y por ende el Art. 384 del mismo estatuto, a la tenencia entregada en virtud de contratos de leasing habitacional.

2. La Corte Constitucional, palabras más, palabras menos, dispuso que no puede haber leasing habitacional si no se siguen los parámetros de la Sentencia C - 936 de 2003, la cual recoge los límites trazados por los derechos consagrados en la propia Constitución y en los tratados y convenios internacionales que integran el bloque de constitucionalidad; también impuso como condición que se siguieran las disposiciones de la Ley 546 de 2003 y de la Sentencia C - 955 de 2000, que a su vez condicionó la constitucionalidad de dicha ley, de tal forma que comprobada a primera vista la elusión de ellos resulta procedente que el Guardián Constitucional pueda tomar como medida provisional la suspensión de los efectos de la norma demandada, pues es también la medida más práctica para evitar injusticias en los

procesos que actualmente se adelantan o se puedan adelantar ante la Jurisdicción Ordinaria en contra de locatarios, que en la compleja situación económica pospandemia por la que atraviesa el país y el mundo en general han visto mermados sus ingresos, sin que se les haya dado la posibilidad por parte de los bancos, antes de haber sido demandados, de reestructurar los contratos para garantizar que los cánones no generen un desmedro en sus niveles de vida y de sus familias.

3. Sabido es que la figura de leasing habitacional surgió en Colombia como una medida para garantizar el acceso a la vivienda digna de los colombianos sobre la base de no repetir el descalabro del antiguo Sistema UPAC, de allí que el inciso segundo del Literal n), que por virtud de la Ley 795 de 2003 se añadió al Numeral 1º del Art. 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, se dispusiera que "*Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación en pago el respectivo inmueble...*", habida cuenta de la gran cantidad de compatriotas que perdieron sus viviendas y con ellas el patrimonio producto de su inversión en el sueño de obtener vivienda propia.

Así que permitir que por gracia de una disposición procesal, que favorece los intereses de los bancos antes que el de quienes son sujetos de protección constitucional, convencional y legal, sería abrir la puerta a que en muchos de los procesos judiciales actuales y por venir conforme la crisis económica avance o se acentúe, los jueces del circuito del país sigan favoreciendo la aplicación de los Arts. 384 y 385 de forma estricta en su literalidad y ordenen, pese a todas las reconvenciones contenidas en las sentencias de constitucionalidad ya mencionadas, negándose a oír a los locatarios atrasados en sus cuotas (a despecho de las decisiones de tutela de la Corte Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia que han insistido en que dicha sanción del arrendamiento no puede ser extrapolada a los contratos de leasing habitacional), ordenando la restitución de los inmuebles pedidos por las entidades crediticias, con las gravosas e irremediables consecuencias sociales que ello tiene.

De allí que no resulte descabellado suspender los efectos de la norma a la tenencia originada en contratos de leasing habitacional mientras se decide definitivamente sobre su inconstitucionalidad como forma de evitar efectos irremediables sobre miles de colombianos y sus familias.

Está claro que el hecho de evitar que las controversias actuales y futuras sobre la restitución de la tenencia de los bienes inmuebles dados en leasing habitacional se sigan resolviendo a través de un procedimiento verbal especial, que es incluso más expedito que el verbal sumario, no significa ni que dichos procesos dejen de tener cabida judicial ni que los bancos van a ver mermados sus derechos de acceso a la administración de justicia, pues la consecuencia práctica directa es que los procesos en curso tramitarse bajo las reglas generales del proceso verbal, es decir, conforme lo dispuesto en los Arts. 368 y siguientes del C. G. P., en el que se garantizarán a las partes su derecho de defensa y contradicción y se le otorgará a la parte más débil la posibilidad de cuestionar el contrato mismo, la violación del principio de "*Gastos Soportables*", la de demostrar en juicio la merma objetiva de sus ingresos,

etc., cosa que hasta ahora la norma adjetiva demandada les ha negado y la de garantizarle la “Seguridad en la Tenencia”.

4. Lo cierto es que a pesar de sentencias de tutela proferidas por la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia reconociendo el derecho de los locatarios de leasing habitacional a ser oídos en los procesos de restitución iniciados por las instituciones bancarias a pesar de encontrarse en mora en el pago de los cánones se presentan casos en los que los jueces naturales impiden este derecho a los demandados el único remedio para que casos iguales tengan tratamiento igual y que no se corra el riesgo de la injusticia por soluciones judiciales disímiles, dependiendo de la sensibilidad social, conciencia y claridad constitucional y respeto y conocimiento de las sentencias que con carácter de obligatoriedad constitucional ha proferido la Corte Constitucional, es remediando el mal desde su raíz, es decir, profiriendo una declaración de inexequibilidad condicionada de la norma demandada, y provisionalmente su suspensión, como medida urgente, para evitar la extensión de decisiones contrarias a derecho y favorecedoras sin más de los intereses de la parte fuerte de la relación contractual, para proteger debidamente y garantizar los derechos de los usuarios de este sistema de financiación de vivienda a largo plazo.

5. Dicho lo anterior, me permitiré demostrar el cumplimiento de los criterios de proporcionalidad que ha definido la Corte Constitucional para la procedencia de la medida excepcional pedida:

5.1. La medida excepcional que se pide al magistrado ponente para que la solicite a la Sala Plena está destinada a evitar que los procesos de restitución de tenencia del leasing habitacional se sigan llevando a cabo con una norma adjetiva que desconoce abiertamente los derechos y protecciones con que las normas constitucionales, convencionales y legales amparan a la tenencia cuando su finalidad es la de garantizar la vivienda o habitación, en este caso específico de los usuarios de este sistema de financiación de vivienda a largo plazo, y que está diseñada desconociendo los pilares de la Constitución de 1991, en lo que al derecho a la vivienda digna se refiere y a las garantías del derecho de defensa y contradicción.

5.2. Prima facie es evidente la contrariedad de la norma demandada, de carácter eminentemente adjetiva o procesal, con la Constitución y con las normas que conforman el bloque de constitucionalidad, en la medida en que corresponden a leyes mediante las cuales se han incorporado a nuestro orden jurídico interno tratados y convenios internacionales de derechos humanos, de tal suerte que salta a la vista por parte de aquella la violación de derechos fundamentales, su contrariedad con mandatos constitucionales y el hecho de que establezca regulaciones desproporcionadas, irrazonables y lesivas para la parte que debe ser protegida judicialmente frente al inmenso poder de las instituciones bancarias, por razón de la variación en sus condiciones económicas que le impida seguir cumpliendo con los montos de las cuotas o, lo que es lo mismo, desatendiendo la obligación de los bancos de revisar la real situación económica de los locatarios con el fin de reestructurar los créditos como

mandan las leyes de la materia conforme a las normas constitucionales, convencionales, legales y reglamentarias.

5.3. A simple vista la norma demandada es manifiestamente inconstitucional y produce efectos en el ámbito judicial, lo cual es aún más grave porque es allí donde se supone que se garantizan y protegen los derechos, todo esos efectos de carácter irremediable, pues una decisión de ordenar la restitución de un inmueble a favor de los bancos sin haber consultado los principios protectores de los locatarios, entre ellos el de la reestructuración de los créditos, destonoce la seguridad en el goce, propicia el desahucio de manera expedita con restricciones al derecho de defensa y contradicción de los usuarios, etc.

Adicionalmente, deja desprotegido a los locatarios frente a la devolución de las sumas pagadas con recursos propios al momento de celebrar los contratos de promesa de compraventa, así como la de los porcentajes que los bancos deben devolver de los cánones en caso de terminación del contrato, la relativa a los impuestos prediales que los contratos le han impuesto pagar a los locatarios sin ser dueños de los inmuebles y cuyo beneficio quedará para el banco como titular del dominio.

5.4. La suspensión provisional es imprescindible para cumplir con la finalidad constitucional obligatoria de hacer efectiva la guarda de la integridad y la supremacía constitucional, pues de permitir que aún después de admitida la presente demanda se siga aplicando lo dispuesto en el Art. 385 del C. G. P. en los procesos que los bancos adelantan contra los locatarios para la restitución de los bienes dados en leasing habitacional sin garantizar la posibilidad de estos últimos ser oídos por causa de mora en los pagos o de cualquier otra obligación adquirida en los contratos de adhesión; de impedirles excepcionar ampliamente y controvertir el contrato mismo, así como de demandar en reconvención y la de cercenar la posibilidad de acudir en segunda instancia ante el juez superior; es, ni más ni menos, que violentar la Constitución y las normas que integran el bloque constitucional y que han sido ampliamente señaladas atrás.

5.5. Se ha pedido la medida bajo la intermediación del magistrado sustanciador, es decir, en la forma como las providencias del Tribunal Constitucional lo han establecido, de suerte que no es una solicitud directa a los demás miembros de la corporación.

VI. PETICIÓN DE CONSTITUCIONALIDAD CONDICIONADA DEL APARTE DEMANDADO:

De manera respetuosa, me permito solicitar se declare constitucionalidad condicionada del aparte demandado del Art. 385 del C. G. P. para que se excluya de ella a los bienes dados en tenencia bajo la modalidad de contratos de leasing habitacional y cualquier otra que comporte la adquisición de vivienda a largo plazo.

VII. COMPETENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL:

La Corte Constitucional es competente por tratarse de una demanda de inconstitucionalidad contra una ley por su contenido material, conforme lo establece el Num. 4 del Art. 241 de la Constitución. Además, la intervención de la Corte Constitucional se hace necesaria para garantizar los derechos a la vivienda digna, de defensa y contradicción y de acceso a la administración de justicia de los usuarios del sistema de financiación de vivienda a largo plazo a través del leasing habitacional.

VIII. PRUEBAS Y ANEXOS:

Solicito tener como pruebas las aportadas en la demanda inicial.

IX. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:

Recibo notificaciones y comunicaciones en el correo electrónico: recepcion@jaimesarrialunaabogados.com y en el celular 310 2381368.

Agradezco su atención.

Atentamente,



JAIME ALBERTO SARRIA LUNA
C. C. No. 79.505.181 de Bogotá
T. P. No. 68.292 del C. S. de la J.

Nuevos Números de Contacto:

PBX (571) 4661557 4661558
Celular 320 4605290