

SECRETARÍA, Señor juez a su despacho el presente proceso, informándole que está pendiente desatar la nulidad presentada por PROQUIMICOS SAS, a través de su apoderada judicial. Para lo que usted estime pertinentes.

Sincelejo, Sucre, 2 de septiembre de 2022

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, dos de septiembre de dos mil veintidós
Rad: 70001310030420210002400

Procede el despacho a resolver sobre la nulidad procesal interpuesto por el demandado PROQUIMICOS SAS, a través de apoderada judicial.

ANTECEDENTES

Mediante auto de fecha 12 de marzo de 2021, el despacho admitió demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado contra el señor LUIS FERNANDO SIERRA TABODA y PROMIQUIMICOS S.A.S., representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO SIERRA TABODA, quien a través de su apoderada judicial propone la nulidad procesal contemplada en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P.

ARGUMENTOS DE LA PARTE APELANTE

El apelante solicita en síntesis que se declare la nulidad de todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado exponiendo los siguientes argumentos:

Que INVERSIONES PUNTO SCA, a través de apoderado judicial, presentaron proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, en contra del señor LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, por el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No 37 D – 87 bodega en Sincelejo, identificada con matrícula inmobiliaria N°340-85290.

Que el contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No 37 D – 87 bodega en Sincelejo, identificada con matrícula

inmobiliaria N°340-85290, fue suscrito por el señor LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, a nombre propio y como representante legal de PROQUIMCO SAS.

Que el demandante, INVERSIONES PUNTO SCA, no vinculó al proceso a PROQUIMCO SAS, configurándose una falta de integración del litisconsórcio necesario, que tal como lo establece el artículo 61 del CGP, se configura cuando *“el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”*.

Que PROQUIMCO SAS nunca fue notificado cercenándole el derecho de a la defensa y a la contradicción, configurándose una indebida notificación.

Que la notificación del auto admisorio de la demanda debió realizarse a PROQUIMCO SAS en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020.

La parte no recurrente describió el traslado del recurso en los siguientes términos:

Que el ARTÍCULO 7o. de la LEY 820 DE 2003, dispone:

SOLIDARIDAD. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Que los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil que no se requiere demandar a todas las personas que conforman el contrato o ser demandadas en forma conjunta, por cuanto no estamos frente a un *litisconsorte necesario* como erróneamente se expresa en el incidente de nulidad, tampoco se trata un

litisconsorte facultativo, ya que está regulado en el artículo 60 del Código General del Proceso, la realidad es que estamos ante un *litisconsorte cuasinecesario* (artículo 62 C.G.P.), es decir, no se hace necesario que todos los sujetos legitimados intervengan en el proceso de la referencia, para que el Juez dicte sentencia, la comparecencia de estos debe ser voluntaria; la ley regula la existencia de una relación material, que le otorga a los sujetos la legitimidad para intervenir en determinados eventos que se refieran a dicha relación, y en el caso materia de la Litis, nos encontramos frente a una obligación solidaria, que nos permite demandar a todos los deudores o a uno solo, así lo contempla la norma en el artículo 1571 del Código Civil: *El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división.*” El sentido de la solidaridad es que cualquiera de los que conforman una u otra parte contratante, es titular de toda la obligación para cumplirla o para exigir su cumplimiento.

Que los litisconsortes cuasinecesarios, existen cuando varias personas se hallan ante un determinado evento jurídico, en situación de igualdad, de tal modo que teniendo legitimación cada una de ellas, con referencia al asunto, sin embargo, la resolución que los tribunales puedan adoptar las afectará a todas; por tal motivo no hay lugar a dudas que el demandado LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA y el PROQUIMCO SAS, son solidariamente responsables de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No 37 D – 87 bodega en Sincelejo, por lo cual, la sentencia emitida por su digno despacho afecta a todos por igual, así uno de ellos no haya participado ni citado en el presente proceso², es decir, la sentencia produce efecto a todos los obligados, así uno de estos no haya comparecido.

Que PROQUIMCO S.A.S. puede concurrir voluntariamente ante este proceso, y no requiere que sea citado, por cuanto su presencia no es necesaria, en consecuencia, sin citación y sin su presencia el juez puede y debe dictar sentencia de fondo. Eso sí, puede intervenir en el proceso en el estado en que se encuentre, siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, puesto que, dicha intervención no involucra a este una pretensión propia o nueva al proceso, pues esta ya ha sido tenida en cuenta en la actividad jurisdiccional de su digno despacho, es decir, la relación material de la cual es titular el litisconsorte que pretende intervenir, ya se encuentra en el proceso, es objeto de él, de tal manera no enriquecerá el contenido del mismo, lo anterior quiere decir, que La intervención del litisconsorte

cuasinecesario, surge de la voluntad o iniciativa del tercero, quien decide concurrir para hacerse parte dentro del proceso.

CONSIDERACIONES

Las nulidades procesales se refieren a la ineficacia de los actos jurídicos procesales, son de carácter adjetivo y se encuentran consagradas en el artículo 133 del C.G.P, de forma taxativa, por ende el operador judicial sólo puede tener en cuenta las causales que se encuentran enlistadas en esa norma, sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales sobre nulidad de ciertos actos procesales.

Para que pueda solicitarse la nulidad debe acudirse a una de las causales consagradas en la norma adjetiva, y fuera de ellas no podría el Juez entrar a estudiar sobre la anulación de determinada actuación, por encontrarse taxativamente señaladas.

El solicitante acude a la causal consagrada en el artículo 133 N° 8 ídem, que a su tenor dispone: *“El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*

(...)

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

(...) ”

En el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, se dio en arriendo una bodega, lo que viene a constituir un local comercial; lo anterior hace que, en principio, este contrato de arrendamiento esté regulado por el Código de Comercio y no por la Ley 820 de 2003, que tiene como objeto *“fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con*

función social.”; en resumen, su objeto es regular el arrendamiento de vivienda urbana, no el arrendamiento de locales comerciales.

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición de los artículos 1° y 2° del Código de Comercio, los asuntos no regulados expresamente en la ley comercial, se decidirán por la analogía de sus normas y cuando esto no fuere posible se aplicarán las disposiciones de la legislación civil; lo anterior hace posible la aplicación de lo preceptuado en el artículo 7° de la Ley 820 de 2003, sobre la solidaridad que a la letra dice:

“Artículo 7°. Solidaridad. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.” (Negrillas fuera del texto).

La solidaridad en los contratos de arrendamiento de local comercial, tiene inmerso dentro de sus cláusulas fundamentos legales de los cuales se infiere la presunción legal de la solidaridad, como se establece en el artículo 825 del Código de Comercio, que dice:

“En los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente.”

De las normas en cita, se puede colegir que los derechos y las obligaciones derivadas del contrato son solidarias y que las obligaciones económicas derivadas del contrato pueden ser exigidas contra uno o contra todos los obligados, y que esta facultad queda al arbitrio del que pretende el pago de la obligación; lo que implica que cada una de las personas que conforman las partes contratantes dentro de un contrato de arrendamiento, es responsable de las obligaciones que se genere del mismo.

Estos preceptos normativos le dan la razón a la parte demandante en el sentido que el proceso de restitución de inmueble, se llevó a cabo en debida forma, en razón a que, por existir solidaridad, tanto entre arrendatarios como entre arrendadores, no era obligatoria la vinculación y comparecencia de la arrendataria, sociedad PROQUIMICOS S.A.S., pudiendo, por tanto, dictarse sentencia válidamente sin su comparecencia, por no configurarse un litisconsorcio necesario, sino cuasi-necesario.

El artículo 62 del C.G.P., sobre el litisconsorcio cuasinecesario dispone:

“ARTÍCULO 62. LITISCONSORTES CUASINECESARIOS. Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.

Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención.”

Como puede observarse, esta norma viene a confirmar que frente a la solidaridad que hay, tanto entre arrendadores como entre arrendatario, no hay necesidad de comparecencia al procesos de todas aquellas personas que intervienen en un contrato de arrendamiento; entonces, aplicado al caso concreto, no era obligatoria enderezar la demanda de restitución de inmueble en contra de la Sociedad Proquimicos S.A.S., por conformarse un litisconsorcio cuasinecesario, en el que la norma dispone que la intervención en este tipo de litisconsorcio es opcional, pero que, aun cuando no se concurre, en razón a ser titular de una relación de derecho sustancial, se le extienden los efectos jurídicos de la sentencia.

Es cierto que PROQUIMICOS no fue llamado al proceso de restitución, pero bien pudo comparecer como interviniente litisconsorcial, por estar facultado legalmente, tal como se dice en el artículo 7º de la Ley 820 de 2003 antes citado, y puede afirmarse que como persona jurídica tuvo el conocimiento y la oportunidad para comparecer, como quiera que, el demandado Luis Fernando Sierra Taboada, es también el representante legal de Proquimicos S.A.S.

Por lo anterior, en el presente proceso la nulidad invocada por la parte demandada a través de su apoderada judicial se negará por no tener vocación de prosperidad. Por lo que este despacho;

RESUELVE:

Negar la nulidad pedida por LUIS FERNANDO SIERRA TABODA, en calidad de representante legal de PROMIQUIMICOS S.A.S., a través de su apoderada judicial, por lo expuesto en la parte considerativa del presente proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ

M.G.M.