

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D. C., cuatro (4) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Referencia 11001 40 03 057 2021 00034 00

Se decide el recurso de reposición y subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial del señor ALBERTO HERNANDEZ GUTIERREZ contra el proveído proferido el doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se negó la causal de nulidad prevista en el numeral 8, artículo 133 del C.G.P.

**Fundamentos del recurso**

Solicita el inconforme la revocatoria del auto en mención, habida cuenta que el Juzgado de forma errónea advirtió que el señor Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.) se catalogaba como un litisconsorte facultativo, sin tener en cuenta que cumplía solidariamente con todas las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, es decir, que era un litis consorte necesario.

Por tal razón, la parte actora dirigió la demanda en contra del señor Hernández Cruz, porque este era el llamado a atender la pretensión de restitución del predio, según lo pactado en las cláusulas novena y vigésimo segunda del contrato de arrendamiento; lo que implica que debía haber sido vinculado al proceso en legal forma. Sumado a ello, manifestó que al momento de dictarse sentencia también se ordenó al señor Hernández Cruz que entregara el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, afectado así a los herederos de aquel, con la sentencia emitida por el Juzgado.

Seguidamente indicó, que no se puede tener por cierto que el señor Hernández Cruz recibió la notificación de la admisión de la demanda, cuando este había fallecido. Lo que implica, que debe revocarse la decisión objeto de censura y se declara la nulidad de actuado.

**CONSIDERACIONES**

De forma preliminar, se advierte que la actuación desplegada en el presente caso cumplió con los presupuestos procesales propios del proceso de restitución de inmueble arrendado, profiriéndose una decisión de fondo de cara a las pruebas obrantes en el proceso y en atención a la normatividad que regula el tema, motivo por el cual el trámite se ha desarrollado normalmente, sin que se observe la configuración de la causal de indebida notificación del extremo pasivo, que pueda invalidar lo actuado.

Para desatar la primera inconformidad del recurrente, es necesario resaltar que la solidaridad existente entre los señores Gustavo Ramos López y Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.), solamente atañe al pago de los cánones de arrendamiento y las demás obligaciones de carácter pecuniario, pues así se pactó en la cláusula vigencia segunda del contrato de arrendamiento, al estipularse que:

*“...Son deudores solidarios del presente contrato HÉCTOR MARÍA HERNÁNDEZ CRUZ. Los sujetos identificados anteriormente, nos declaramos deudores del arrendador en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO indicando al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas y hasta la restitución material del inmueble al ARRENDADOR. Responderemos por el cumplimiento y pago de por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daño en el inmueble, clausulas penales gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra*

*derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, sin que por razones de esta solidaridad asúmanos el carácter de fiador ni ARRENDATARIOS del inmueble objeto del presente contrato; pues tal calidad la asume exclusivamente el ARRENDATARIO y sus respectivos causahabientes. En caso de abandono del inmueble cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrán hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien este señale en la forma y términos señalados en la cláusula vigésima de este documento. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios al suscribir el presente documento...”*

De la anterior podemos concluir, que si bien al inicio de la redacción de la cláusula se precisó que el señor Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.) asumía todas las obligaciones y cargas pactadas en el contrato, también lo es, que seguidamente se restringió su responsabilidad al pago del canon de arrendamiento y demás acreencias económicas. Por tanto, la figura del litisconsorcio necesario no tiene un vínculo ineludible con la solidaridad que se predica entre los aquí demandados, porque pese a que ambos conforman el extremo pasivo, no comparten todas las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, pues como viene de verse, el señor Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.) solo está llamado a pagar las expensas pecuniarias, como el canon de arrendamiento, servicios públicos, administración y clausula penal.

Bajo dicha primicia, se tiene que la intervención del señor Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.) es de orden facultativo, toda vez que las pretensiones elevadas a través del libelo se encuentran direccionadas a que se declare la terminación del contrato que medio entre las partes y la consecuente restitución del predio arrendado. Exigencia que no podía cumplir el deudor solidario, ya que no ostentaba la tenencia del inmueble, y tampoco podía entregarlo porque no estaba abandonado, única circunstancia que lo habilitaba para disponer sobre este, ya que no asumía la calidad de arrendador.

En punto, valga precisar que el único afectado con la entrega del inmueble dado en tenencia mediante contrato de arrendamiento es el arrendatario Gustavo Ramos López, ya que el deudor solidario no utilizaba ni ocupaba el predio, pues así se corrobora en la diligencia de entrega del inmueble, ya que este fue el que atendió al operador judicial comisionado, y desarrollo todas las tareas relacionadas a despajar y desocupar el inmueble de los vehículos que estaban estacionadas, al igual que otros muebles y enseres que se utilizaban para ejercer su actividad económica.

Por tanto, si este fue citado en el proceso de restitución y se dictó sentencia en su contra, fue con ocasión a que este también respondería por las costas procesal causadas (según lo pactado en la referida cláusula), y porque seguidamente al proferimiento de la sentencia, el demandante podía formular la ejecución de dichas costas junto los cánones adeudados, lo cual no ocurrió, al vencerse el termino dispuesto en el numeral 7, artículo 348 del C.G.P. en silencio.

En gracia de discusión, también cabe advertir que en atención a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede exigir la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato a cualquiera de los arrendatarios, por ende, no se requiera que el señor Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.) fuera convocado para que entregue el inmueble, pues se itera que su intervención es facultativa.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia en providencia No. STC4103-2019 del 2 de abril 2019, preciso que:

*“...En todo caso, a más del mandato expreso de «solidaridad» entre los arrendatarios, de que trata la cláusula primera del contrato de arrendamiento*

*materia de la demanda de restitución bajo examen, téngase de presente que la ley 820 de 2003, en su artículo 7° preconiza la vocación solidaria de los derechos y deberes entre arrendadores y arrendatarios, bajo el siguiente tenor:*

*...ARTÍCULO 7o. 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...*

*Normativa esta que pese a abordar el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, se torna aplicable a todo tipo de arriendo, incluido al de locales comerciales, con ocasión de lo decantado por la jurisprudencia constitucional de la Sala, en estos términos:*

*“...basta decir que esta Sala de tiempo atrás estableció que la [ley 820 de 2003] es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales, bajo el entendido que,*

*«La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento... (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01). (subrayado de origen, STC3582-2017, 15 mar. 2017, rad. 2017-00423-00)...”*

Frente a la notificación del deudor solidario Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.), cabe iterar que este se tuvo por notificado por aviso, porque el Despacho desconocía que había fallecido, y adicionalmente porque quienes recibieron las comunicaciones no advirtieron sobre su deceso o manifestaron que este no residía en la dirección que se denunció como su domicilio. Sumado al silencio del demandante y el otro demandado Gustavo Ramos López, se siguió con las etapas procesales propias del juicio de restitución de inmueble arrendado, sin escuchar al extremo pasivo porque no acreditó el pago oportuno del canon junto con los incrementos pactados.

No obstante a ello, es inútil declarar la nulidad de la actuación adelantada en favor del heredero del señor Héctor María Hernández Cruz (q.e.p.d.) porque, i) el inmueble fue efectivamente entregado al arrendador; ii) el heredero del deudor solidario debe primero acreditar que pago los cánones adeudados para ser escuchado en el proceso (pago que por cierto no fue puesto en conocimiento por alguno de los extremos en litigio); iii) no se adelanta ejecución de los cánones de arrendamiento en su contra y; iv) se levantó la medida cautelar que afecta la masa relicta del causante.

En ese orden de ideas, se despachará adversamente el recurso principal, al igual que el recurso de apelación interpuesto por el extremo pasivo, dado que los procesos de restitución de inmueble arrendado que se promuevan con fundamento exclusivo en la mora del arrendatario en el pago de la renta, se tramitan en única instancia por disposición del numeral 9, artículo 384 del C.G.P., entonces, no es viable conceder la alzada que la parte demandada interpuso contra la decisión que negó la causal de nulidad invocada.

**DECISIÓN**

En virtud de las motivaciones que preceden, el JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

### RESUELVE

**PRIMERO: NO REVOCAR** el proveído de fecha 12 de mayo de 2023, por las motivaciones expuestas en la parte considerativa de este auto.

**SEGUNDO: NEGAR** el recurso de apelación, por lo indicado en la parte considerativa (numeral 9, artículo 384 del C.G.P)

**NOTIFÍQUESE,**



**MARLENNE ARANDA CASTILLO**  
**JUEZ**

Firmado Por:  
Marlene Aranda Castillo  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 57  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6cff5a27a9d32edc4f1a9acc321d9896499ecbe1cb5623c74bb582a0a916c352**

Documento generado en 04/07/2023 06:02:40 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**