

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga veinte de abril de dos mil veintidós

RESUELVE SOLICITUD

R/do: 757-2019

D/te: JAIME MONGUI

D/do: IVAN FILIZONA JAIMES

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

El señor apoderado de la parte demandada, solicita oficiar a las Inspecciones de Policía Urbanas de Bucaramanga, el siguiente auto de nulidad propuesto por la señora JUEZA SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL en el caso de JAIME MONGUI contra LUIS FERNANDO CARDENAS MEJIA, proceso radicado No. 131-2018.

La señora jueza el 16 de febrero del año en curso anula la actuación de la inspectora urbana de Bucaramanga, en despacho comisorio No. 30 de entrega del bien inmueble arrendado y desborda con su actuación la orden impartida impuesta por el juez, toda vez que no dio aplicación al artículo 309 del C.G.P., incurriendo con ello en vía de hecho por defecto procedimental y por ende la flagrante violación del debido proceso.

Al señor IVAN FILIZONA, contra quien se llevó, en este Despacho, proceso de restitución de inmueble arrendado que surge de la mala actuación de la inspectora y como consecuencia de ello, nace un nuevo contrato de arriendo entre JAIME MONGUI e IVAN FILIZONA JAIMES al declarar nula su actuación con esta providencia, este contrato queda nulo de igual forma y sin efecto legales contra mi cliente.

CONSIDERACIONES

El artículo 1602 del Código Civil señala:

"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

Igualmente, el artículo 1740 ibídem enseña:

"Es nulo todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa."

En sentencia de mayo 17 de 1995 de la C. S. de J. M.P. Pedro Lafont Pianetta., señaló:

"Principio de la autonomía de la voluntad. "1. Como es suficientemente conocido, uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio

este que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

2. En armonía con lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil, el artículo 1546 del mismo cuerpo legal dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, o el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con la indemnización de perjuicios correspondientes."

También, en sentencia de septiembre 30 de 1994 de la C. S. de J. M.P. Rafael Romero Sierra, señaló lo siguiente:

"Actos susceptibles de ser afectados de nulidad. "De manera que dentro de los diversos actos jurídicos que pueden ser invalidados por la nulidad, se encuentra en primer término y por fuera de cualquiera discusión, el contrato, es decir, el "...acuerdo libre de voluntades destinado a crear obligaciones, en cuya formación necesariamente deben concurrir dos partes contratantes, pues imposible concebirlo como el acto de una sola persona (C.C., art. 1495)" (Sent. De 10 de octubre de 1047, LXIII, 57), celebrado en la forma contemplada en el artículo 1602 del Código Civil, pues allí se prevé que "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", entre las que se cuentan, desde luego, la nulidad, al tenor de los ordenamientos antes citados; y en segundo lugar, el "acto", o sea, todos los demás negocios jurídicos voluntarios, sean éstos convenciones o declaraciones unilaterales de voluntad, aunque si bien es cierto que no es dable aplicarle a las diversas convenciones que no son contratos la regla de la nulidad por analogía, ello es posible debido a las variadas disposiciones legales en las cuales se preceptúa que la omisión de un determinado requisito acarrea la nulidad del acto, como acontece con la tradición, cuya validez depende del cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos 742 a 745 del Código Civil, o la ausencia de error sobre los aspectos contemplados en los artículos 746 y 747 ídem."

Al respecto el Dr. Fredy Hernando Toscano López, profesor del Departamento de derecho procesal de la universidad Externado de Colombia, sobre la pretensión de nulidad de contratos civiles y mercantiles de diciembre de 2012, señaló:

"En un sistema económico en la iniciativa privada, el contrato se erige en instrumento para satisfacer intereses patrimoniales, a través del intercambio bienes y séricos.

El ejercicio de la autonomía de sus instrumentos determina si para tal efecto se sigue un tipo contractual ya existente o bien se crea uno nuevo que luzca más promisorio para cumplir sus expectativas negociales. En todo caso, la creación, modificación o extinción de la relación jurídica a través del negocio jurídico (efectos deseados por las partes) se sujeta al seguimiento de las reglas propias del contrato (en la parte activa y pasiva), sus posibilidades de acumulación con otras pretensiones, la solicitud exclusiva de indemnizar, las excepciones de mérito que podrían blandirse en su contra, sus aspectos probatorios más relevantes, para concluir en la sentencia y sus efectos.

Frente a este listado de anomalías contractuales el ordenamiento jurídico tiene previsto un amplio catálogo de remedios, que operan frente a supuestos de mayor o menor gravedad, tales como la inexistencia, nulidad, resolución, simulación,

oponibilidad, rescisión por lesión, modificación o terminación judicial del contrato por onerosidad sobrevenida, entre otros. Las líneas que sigan abordarán las instituciones remedial denominada nulidad contractual, con el propósito de describir cómo opera el proceso judicial en el que esta se erige como pretensión, descendiendo para ello al fenómeno de la legitimación en la causa e interés para obrar (en la parte activa y pasiva), sus posibilidades de acumulación con otras pretensiones, la solicitud exclusiva de indemnización, las excepciones de mérito que podrán blandirse en su contra, sus aspectos más relevantes, para concluir con la sentencia y sus efectos.

El contrato como cualquier acto humano, es un fenómeno que ocurre de un negocio y un tiempo determinado, por lo que imaginando una línea de tiempo más o menos extensa, es posible distinguir el lapso comprendido entre su nacimiento y su cumplimiento o ejecución. Es precisamente el inicio de esta línea imaginaria-es decir, en la génesis del contrato- en donde se ubica el fenómeno de la "nulidad", entendido como el remedio aplicable al negocio jurídico cuando padece una patología de nacimiento. Llevando lo anterior al contexto del proceso judicial, puede comprenderse que mientras el contrato no sea declarado "judicialmente" nulo sigue desplegando todos sus efectos a lo largo del tiempo, de tal manera que las relaciones jurídicas creadoras, modificadas o extinguidas bajo su amparo se van robusteciendo hasta no se emita la decisión judicial, que le reste todo o alguno de sus efectos.

La pretensión de nulidad tiene como propósito obtener la destrucción completa y retroactiva de las consecuencias jurídicas estructuradas en las cláusulas del contrato, por haberse verificado la ocurrencia de una causal de nulidad absoluta o relativa, es decir que se encamina a desdibujar los efectos que desplegó el contrato mientras fue válido, por lo que su naturaleza jurídica es constitutiva, dado que de prosperar, resolvería mediante sentencia la relación obligacional."

Pues bien, en conclusión, mientras el contrato no sea declarado nulo judicialmente sigue desplegando todos sus efectos a lo largo del tiempo, en los términos del artículo 1602 del Código Civil.

En consecuencia, para que el contrato de arrendamiento como en este caso sea declarado nulo, debe una de las partes (activa o pasiva) solicitar su nulidad, para que sea decretada judicialmente su nulidad, mientras ello no ocurra el contrato sigue desplegando todos sus efectos legales a lo largo del tiempo, por lo tanto, no de decreta la nulidad deprecada por el señor apoderado de IVAN FILIZONA JAIMES.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito entre JAIME MONGÍ e IVAN FILIZONA JAIMES, por las razones expuestas en la parte motiva.

NOTIFIQUESE

PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS DELGADO
JUEZ

NOTIFICACION

Se notifica

EL SECRETARIO

21 ABR 2022