



PROCESO: VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RAD. 2019-00510-00
DEMANDANTE: SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC - SAS
DEMANDADO: HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA

Bucaramanga, veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO

Se dispone el Despacho a resolver las excepciones previas planteadas por el apoderado de la parte demandada.

II. ANTECEDENTES

Mediante escrito del 27 de octubre de 2020 el apoderado del demandado HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA allegó escrito contentivo de excepciones previas a las que se refiere el artículo 100 numeral 9 del Código General del Proceso.

El apoderado de la parte actora allegó de manera oportuna escrito en donde solicita que no se acoja la excepción previa planteada, por no encontrar fundamento jurídico según el artículo 7° de la Ley 820 de 2003.

De acuerdo al artículo 101 ibídem, vencido el término de traslado de tres (03) días de las excepciones previas, constatándose pronunciamiento de la parte contraria y no habiendo necesidad de la práctica de pruebas, procede el despacho a resolver.

III. EXCEPCIONES PREVIAS PLANTEADAS

1. NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS (numeral 9° del artículo 100 del C.G.P.)

Considera el representante del demandado que, de conformidad con la naturaleza del proceso, esto es la resolución del contrato de arrendamiento planteado por la sociedad SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S., en calidad de arrendatario dentro del contrato, la señora LUZ AMPARO COTE OLARTE, quien funge como coarrendataria, debe comparecer en igual calidad, por cuanto es de su interés los efectos que resulten de la sentencia siendo además, el factor de solidaridad respecto de las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento estar dotado de los mismos derechos, obligaciones y prerrogativas propias de la relación jurídico-contractual discutida.



IV. CONSIDERACIONES

En primer lugar es del caso entrar a dilucidar la procedencia del escrito de excepciones previas según lo establecido por el artículo 101 del CGP, estando acorde con la normatividad civil vigente y dando paso al estudio de las inconformidades planteadas por el demandando.

En segundo lugar, frente al tema del litisconsorcio necesario respecto de la necesidad de vincular a LUZ AMPARO COTE OLARTE, coarrendataria es de bien saber que el contrato de arrendamiento de local comercial o de bodega, surgen dos clases de obligaciones: unas de contenido meramente económico, como pagar la renta, los servicios públicos y las eventuales indemnizaciones de perjuicios, y otras no pecuniarias, consistentes en restituir la cosa arrendada.

A fin de dilucidar sobre el tema tenemos que, la normatividad civil vigente plantea la solidaridad sobre estos derechos y obligaciones desarrolladas por el artículo 7° de la Ley 820 de 2003, respecto de la solidaridad, la Corte Suprema de Justicia ha indicado lo siguiente¹:

"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-

¹ Corte Suprema de Justicia, magistrado ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, STC4103-2019, radicación 2019-00003.



2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01). (Subrayado de origen, STC3582-2017, 15 mar. 2017, rad. 2017-00423-00)."

De lo expuesto en precedencia se colige que, que tanto la restitución de inmueble como las obligaciones económicas pueden ser exigidas a cualquiera de los arrendadores o a todos en la misma oportunidad o en igual sentido a los arrendatarios o a todos a su vez, en este caso SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO HAC S.A.S., y LUZ AMPARO COTE OLARTE.

Vale decir, que existe solidaridad entre los arrendatarios y como consecuencia de ello, la acción resolución del contrato puede ser adelantada con cualquiera de ellos o todos a su vez, sin que afecte la validez ni la integración del proceso, tal como lo dispone el inciso 2° del artículo 7° de la Ley 820 de 2003, al referirse a los arrendadores y arrendatarios que no hayan sido ni demandantes ni demandados que, estos podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa denominada "NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS", a contenida en el numeral 9 del Art. 100 del C. G. del P. propuesta por la parte pasiva HUMBERTO LAVACUDE ESPITIA, por lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada en costas. Por Secretaría Liquidense de conformidad a lo establecido en artículo 366 del Código General del Proceso, señalándose como agencias en derecho, la suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

Al presente auto se notifica por estado electrónico N° 175 del 29 de octubre de 2021.