

Legitimación en la causa por pasiva e intervención litisconsorcial en el proceso de restitución de inmueble arrendado destinado a vivienda urbana¹

Legitimation in the case for passive and consortium litigation in the process of restitution of leased property for urban housing *

Daniela Posada Acosta²

Resumen.

El presente artículo acoge una postura teórica sobre los sujetos del contrato de arrendamiento de vivienda urbana que deben ser vinculados como demandados al proceso de restitución de inmueble arrendado en Colombia, teniendo en cuenta la solidaridad obligacional estatuida en el artículo 7° de la Ley 820 de 2003. Este asunto ha sido examinado por varios autores enmarcados en posiciones divergentes a raíz de interpretaciones disímiles que se hace de la ley o por desacuerdo con ella, las cuales han sido recogidas en la práctica judicial. En esta ocasión se busca demostrar que el litisconsorcio cuasinecesario en el referido proceso es consecuencia de un precepto legal en el marco de la libertad configurativa del legislador que así lo estableció en aras de garantizar un trámite célere, sin que por ello se transgreda el derecho de defensa de quienes no intervienen en él, en tanto que una interpretación distinta o extensiva de la norma termina por cercenar su finalidad útil.

Palabras Clave.

Contrato de arrendamiento de vivienda urbana, Ley 820 de 2003, litisconsorcio pasivo cuasinecesario, restitución de inmueble arrendado, solidaridad obligacional.

¹ Este artículo es producto de un proyecto de investigación desarrollado en el año 2022 para obtener el título de Magíster en Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana. Director: Eugenio David Andrés Prieto Quintero.

² Profesora de cátedra de Derecho Procesal Civil en la Universidad EAFIT, Medellín (Colombia). Secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito de Caldas (Ant., Colombia). Magíster en Derecho y Especialista en Derecho Privado y Derecho Procesal de la Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín (Colombia). Abogada egresada de la Universidad de Medellín (Colombia). Correo: dposadaa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Abstract.

This article takes a theoretical position about the residential lease agreement parties that must be linked as defendants to the process of restitution of leased property in Colombia, considering the obligatory solidarity established in article 7 of Law 820 of 2003. This matter has been examined by various authors framed in divergent positions because of dissimilar interpretations of the law or disagreement with it, which have been collected in judicial practice. On this occasion, it seeks to demonstrate that the “quasi-necessary” joint litigation in the aforementioned process is the consequence of a legal precept within the framework of the configurative freedom of the legislator that established it in order to guarantee a speedy process, without thereby violating the right of defense of those who do not intervene in it, while a different or extensive interpretation of the norm ends up curtailing its useful purpose.

Key words.

Residential lease agreement, Law 820 of 2003, “quasi-necessary” liability litigation, restitution of leased property, solidary obligations.

Introducción.

La legitimación en la causa por pasiva en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado destinado a vivienda urbana – esto es, la aptitud de los sujetos procesales para resistir las pretensiones o para participar como opositores en esta clase de proceso –, no es asunto pacífico en nuestro país y, de hecho, ha generado diversas posiciones en la práctica judicial. Con la expedición de la Ley 820 de 2003, por la cual se adoptó el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, el legislador estableció la solidaridad obligacional entre los arrendatarios (artículo 7°), zanjando aparentemente esta situación de disidencia, bajo el entendido de que el arrendador

podría demandar a cualquier de ellos y aquel que no hubiese sido vinculado desde un principio podría ser tenido en cuenta como interviniente litisconsorcial.

No obstante, como en el proceso de esta naturaleza la pretensión principal es la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, algunos jueces y doctrinantes sostienen que la demanda debe formularse contra aquel arrendatario que detenta físicamente el bien. Otros, por su parte, han defendido la necesidad de integrar al contradictorio a todos los sujetos que hayan celebrado el negocio – como deudores solidarios y fiadores –, bajo el argumento de hacer todos ellos parte de la relación contractual que será terminada en virtud de declaración judicial previa a la orden de restitución. Se suma la falta de unanimidad sobre la clase de litisconsorcio (facultativo, necesario o cuasinecesario) que integran los sujetos mencionados. Por ello, este artículo busca dar respuesta al siguiente interrogante: *¿cuáles sujetos del contrato de arrendamiento de vivienda urbana deben vincularse como demandados al proceso de restitución de inmueble arrendado en Colombia, teniendo en cuenta la solidaridad obligacional estatuida en el artículo 7° de la Ley 820 de 2003?*

Es necesario aclarar que no se ignora la posibilidad de que el aludido proceso pueda ser promovido también por el arrendatario y que, de hecho, la solidaridad fue estatuida igualmente para las obligaciones en cabeza de los arrendadores; empero, por no ser este el escenario más común, sino aquel en el que el arrendador (sujeto único) demanda a los arrendatarios (sujeto plural) a fin de recuperar el bien dado en arrendamiento, es este el supuesto al que se hace referencia en el presente trabajo, advirtiendo que sus conclusiones desde el punto de vista procesal, de todos modos, resultan aplicables al evento antagónico. Asimismo, expóngase de una vez al lector que esta investigación se delimitó en un tipo específico de contrato de arrendamiento – el de vivienda urbana –, lo que obedeció a propósitos estrictamente metodológicos. Y, pese a que la normativa referente al proceso objeto de estudio (art. 384, C.G.P.) resulta aplicable a todas las clases de arrendamiento, así como también a todas las relaciones que encierren tenencia de una cosa a título diferente

(art. 385, *ibidem*), no existe claridad ni acuerdo doctrinal en cuanto a si el aludido artículo 7° también tiene operatividad en todas ellas.

Esta investigación es conveniente para favorecer la reflexión sobre la falta de unificación en la materia y ausencia de seguridad jurídica en el ejercicio del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con referencia al proceso de restitución de vivienda arrendada, lo cual ha propiciado un escenario actual de incertidumbre en esta clase de litigios altamente frecuentes en el país debido al continuo y progresivo incremento en el arriendo como modalidad para satisfacer la necesidad básica de vivienda. Por demás, es un asunto que no ha sido considerado de fondo por la Corte Constitucional ni por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y de escaso pronunciamiento en los tribunales superiores, cuya definición en estas instancias es improbable, dadas la naturaleza y cuantía de estos procesos, que, en su mayoría, por ser promovidos exclusivamente por la causal de mora en el pago de los cánones, se tramitan en única instancia.

El paradigma empleado en este artículo de investigación es *positivista* de tipo *cualitativo* y el método, en consecuencia, es *analítico*. La unidad de análisis es de orden legal, jurisprudencial y conceptual, y se emplearon técnicas cuantitativas y cualitativas de recopilación de la información (encuestas e indagación documental), así como técnicas cualitativas de análisis (lectura y estudio bibliográfico). Se aplicaron encuestas a jueces civiles de categoría circuito, municipales y de pequeñas causas dentro del área metropolitana del Valle de Aburrá (Ant.), utilizando una muestra no probabilística diversa o de máxima variación de 47 jueces en los municipios de Medellín, Bello, Envigado e Itagüí, con el objeto de representar las tres perspectivas posibles, con algunos matices, admitidas en la práctica. Desde este enfoque cualitativo, el interés no consistió en generalizar resultados sino poner en evidencia la divergencia de posturas. Se esclarece que las respuestas recopiladas corresponden a los criterios de los titulares vigentes al momento de realización de la encuesta y no necesariamente a la del juzgado de forma permanente.

Este artículo se divide en 3 capítulos: en el *primero*, se identifican las posiciones existentes en la práctica judicial regional y en la doctrina nacional acerca de la legitimación en la causa por pasiva en el proceso de restitución de inmueble arrendado y la clase de litisconsorcio que conforman los legitimados; en el *segundo*, se examina el proceso en mención, su finalidad y la justificación de sus disposiciones especiales contenidas en la Ley 820 de 2003 y en el artículo 384 del Código General del Proceso, así como la intención subyacente del legislador en la consagración de la solidaridad obligacional; y en el *tercero*, se analizan los efectos subjetivos de la cosa juzgada y su aplicación en los supuestos normativos de litisconsorcio pasivo cuasinecesario, teniendo en cuenta la pretensión de terminación del contrato civil.

Así, se logrará advertir que pese a las interpretaciones discordantes que por variados argumentos se han hecho del artículo 7° de la Ley 820 de 2003, fue el legislador, quien en ejercicio de su libertad de configuración, confirió al arrendador la posibilidad de demandar a cualquiera de los arrendatarios para exigir la restitución del inmueble arrendado, determinando un litisconsorcio cuasinecesario en el extremo pasivo del proceso. En particular, aquel tuvo una intención profunda al establecer la solidaridad de las obligaciones entre los arrendatarios, encaminada a equilibrar la balanza frente al arrendador: propender por un trámite breve y ágil que no implicara trabas para el demandante a fin de dinamizar el escenario de los arrendamientos y proteger la facultad o atributo de disposición del bien a favor de su propietario.

Vale la pena entonces examinar si lo previsto en la ley desconoce el derecho fundamental de contradicción de los coarrendatarios y demás sujetos del contrato no vinculados al proceso, porque de lo contrario, se sacrificaría un sólido y conveniente propósito legislativo respecto del cual posiblemente no es necesario efectuar interpretaciones extensivas que distingan situaciones no distinguidas por la misma ley o cuestionen una manera concreta de entender la exigencia de las obligaciones solidarias, de cara a la oponibilidad de las sentencias.

1. Las posturas existentes frente a la legitimación en la causa por pasiva en el proceso de restitución de inmueble arrendado.

Antes de la promulgación de la Ley 820 de 2003 – por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana –, tanto doctrinantes como jueces sostuvieron planteamientos divergentes respecto de a quiénes se debía vincular en calidad de demandados al procedimiento de esta naturaleza y la clase de litisconsorcio que integraban, estructurando tres tesis:

a) la que afirmaba que como la relación jurídico sustancial nacida del contrato de arrendamiento era una sola, se requería que cualquier pronunciamiento encaminado a extinguirla tenía que cobijar a todos sus cotitulares, configurándose por tanto un litisconsorcio necesario; b) la que sostenía que las prestaciones emanadas del contrato eran solidarias, por lo que no era indispensable que todos los coarrendatarios concurrieran al proceso en su condición de demandados, dando paso así a la existencia del litisconsorcio cuasinecesario, y c) la que partía de la base de que para la prosperidad de la pretensión restitutoria era menester demandar al arrendatario o a aquel de los coarrendatarios que físicamente tuviera en su poder la cosa arrendada. (Hernández Villareal, 2004, p. 410)

Luego, con la expedición de la Ley 820 de 2003 el legislador tomó partido por la segunda tesis descrita, fundada en la solidaridad de las obligaciones, con lo cual aparentemente resolvió la situación de disidencia. De esta manera, el artículo 7° de dicho régimen estableció lo siguiente:

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.

A pesar de esta diáfana y resolutoria posición asumida en nuestra legislación, la práctica judicial actual revela que lejos estamos de la unanimidad en cuanto a la interpretación y aplicación de la disposición normativa, lo que igualmente se observa en las disquisiciones doctrinarias discordantes frente a esta cuestión. Así, algunos autores como Naranjo Ochoa (2008), Guarín Ariza (2012) y Sáenz Fonseca et al. (2021) estiman que entre los suscriptores del convenio de arrendamiento se forma un litisconsorcio necesario, puesto que la pretensión de restitución es dependiente de la pretensión extintiva de la relación contractual y cualquier pronunciamiento que la modifique o termine requiere la presencia en el proceso de todos sus titulares.

Para el primero de estos doctrinantes, el artículo 7° de aplicación exclusiva a vivienda urbana va en contravía de la filosofía y estructura jurídica de nuestra organización sustancial, afirmación que argumenta sobre la base de principios generales de los contratos y del derecho procesal: el contrato es ley para las partes (art. 1602 C. Civil), los contratos deben ejecutarse de buena fe (art. 1603 *ibidem*), su cumplimiento es obligatorio mientras las partes no convengan en aniquilarlo, se les declare nulos o extinguidos por las causas previstas en la ley sustantiva (arts. 1625, 1704 y ss. *ib.*); y no es lícito condenar a una persona sin haber sido oída y vencida en juicio (29 C. Pol.). A su turno, Guarín Ariza (2012) explica que, si no intervienen en el proceso todas aquellas personas cotitulares de la relación sustancial indivisible y en litigio, se desconocería el derecho de defensa de quien no haya sido demandado ni citado, considerando que “la demanda tiene que ser judicialmente admitida y conocida por el contratante, que debe ser demandado a través de la notificación de su auto emisorio, y no por extraño medio al del sistema

judicial para que, si voluntariamente quiere, participe”, pues ello implicaría que inválidamente ejerza su derecho de contradicción (p. 161).

Similar entendimiento se otea en sentencia del Tribunal Superior de Medellín, con ponencia del magistrado Luis Enrique Gil Marín, de fecha 01 de febrero de 2017, dentro del expediente Nro. 05129-31-03-001-2016-00551-01, en sede de tutela, en la cual se planteó que a pesar de que el artículo 7° de la Ley 820 de 2003 estableció la solidaridad de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, incluida la de restitución del bien, dicha norma sólo tiene aplicación para los procesos donde se reclamen únicamente tales imposiciones, sin que se pueda extender su alcance para otros asuntos que no previó, como ocurre con la terminación del contrato, en cuyo caso se desconociera en forma grave el debido proceso de quienes no fueron citados y vinculados al trámite. En tal sentido, se concluyó que cuando se formula como primera pretensión que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento y, como segunda, que se ordene al demandado restituir el inmueble arrendado, al contradictorio deben integrarse como litisconsortes necesarios todas las personas que fueron parte del negocio cuya aniquilación se solicita.

Posturas similares referidas al vínculo contractual objeto de pronunciamiento son acogidas en 14 juzgados del Área metropolitana del Valle de Aburrá, esto es, el **29,8%** de la totalidad de encuestados. No obstante, aunque basados en esta razón, estiman necesaria la integración de todos los arrendatarios, no coinciden en que el litisconsorcio cobije también a deudores solidarios y fiadores: algunos infieren que sí (8.5%), mientras otros aducen que no (21.3%), mayoritariamente porque estos son obligados específicos de las prestaciones económicas derivadas del contrato, sin que su participación resulte imperiosa para la restitución de la cosa que, en últimas, es la pretensión principal en el proceso. Cabe distinguir que en algunos casos se esbozan argumentos distintos a la terminación del negocio jurídico como que, dentro de la clasificación de las obligaciones, la de dar – ubicándose aquí la de restituir el bien – es una obligación indivisible, por lo que todos los deudores de la prestación deben comparecer al juicio para responder por ella.

Por su parte, otros autores se ciñen y defienden el contenido del artículo 7° de la Ley 820 de 2003, en el que encuentran la solución dada por el legislador a la disidencia observada en la práctica judicial. López Blanco (2017), por ejemplo, indica que dicha norma estatuye un evento de solidaridad por creación legal, eliminando así múltiples motivos de dilación, al quedar nítido que el demandante determina si dirige su escrito contra todos o tan sólo contra uno o parte de los arrendatarios, con independencia de cualquier otra consideración; de modo que, “(...) los no señalados tienen por determinación de la ley el carácter de litisconsortes cuasinecesarios, es decir que la sentencia los vincula, pueden intervenir voluntariamente cuando a bien lo tengan pero no es necesario dirigir la demanda contra ellos ni tampoco citarlos” (p. 209).

Aquí se ubican una gran parte de los jueces regionales – el **48,9%** del total de encuestados –, muchos de los cuales hicieron explícito su entendimiento bajo la observancia del precitado artículo, en el sentido de que entre los arrendatarios existe un litisconsorcio cuasinecesario y, por tal razón, la sentencia tiene efectos jurídicos frente a todos ellos aun cuando no hayan intervenido en el proceso, a raíz de lo cual en la diligencia de entrega no puede prosperar la oposición formulada por quien se encuentra en la vivienda aduciendo la falta de vinculación.

Empero, para algunos autores como Hernández Villareal (2004) fue un total desacierto prescindir de la obligatoriedad de demandar al “tenedor material”³ del bien, debido a que, una vez se dicta sentencia ordenando la restitución, se debe ejecutar la orden para que el arrendador logre la entrega efectiva, razón por la cual, cuando se dicta sentencia favorable, aquél que ha venido ocupando la cosa arrendada pero que no fue demandado, quedará absolutamente desprotegido, pues respecto de él se predicarán las siguientes consecuencias: (i) ya no podrá solicitar su intervención como litisconsorcio cuasinecesario, en tanto que la oportunidad para hacerlo expiró con la firmeza del fallo, el que le producirá plenos efectos; y (ii) no será procedente que se oponga a la diligencia de entrega, teniendo en cuenta lo

³ En referencia a aquel de los arrendatarios que físicamente tiene en su poder la cosa arrendada.

previsto en el numeral 1 del párrafo 1 del artículo 338 del Código de Procedimiento Civil – hoy numeral 1 del artículo 309 del Código General del Proceso⁴ –; con lo cual se vulneraría el debido proceso, “porque una de las finalidades de la norma en materia de arrendamientos estaría en contradicción con su propio contenido, al despojar de una ‘vivienda digna’ a quien no fue previamente oído y vencido en el juicio” (p. 411).

En estos casos, es decir, cuando no se demanda a quien tiene la cosa en su poder, no todos los doctrinantes ven una transgresión constitucional, pues perciben que el litisconsorcio cuasinecesario estatuido por el legislador no tiene, en realidad, semejantes alcances. Bejarano Guzmán (2018) aduce que el inciso 2° del artículo 7° de la Ley 820 de 2003 no señaló que respecto de los arrendadores o arrendatarios que no intervengan en el proceso, la sentencia les sea oponible; por el contrario, lo que reguló fue una facultad de esos arrendadores y arrendatarios para intervenir como litisconsortes de una de las partes, si así lo desean, “[o] lo que es lo mismo, si pretenden convertirse en litisconsortes de una de las partes y tener las facultades de estos en el proceso, deben intervenir en el mismo, porque de otra manera no se generarán esas consecuencias”⁵ (p. 152). Como también lo señala Azula Camacho (2019), “si la demanda se dirige contra quien no ostenta la tenencia del bien, no es dable obtener el cumplimiento de la sentencia mediante la entrega, por cuanto el tenedor es un tercero que, legítimamente, puede oponerse” (p. 139).

Así las cosas, frente al escenario en el que se pretende la restitución del bien del arrendatario que no lo tiene en su poder, Bejarano Guzmán (2018) ha propuesto

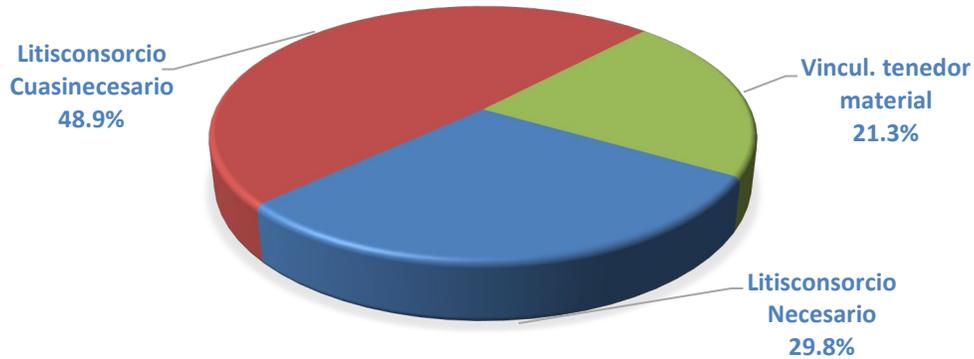
⁴ “El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella”.

⁵ Al respecto, en la Sentencia C-890A de 2006 que decidió la demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 7° (parcial) de la Ley 820 de 2003, se presentaron varias intervenciones que dejaron planteado un criterio similar de entendimiento respecto de lo que el litisconsorcio cuasinecesario acarrea. El ciudadano Horacio Cruz Tejada explicó que, aunque el fallo surte efectos respecto de todos los sujetos que intervienen en la relación sustancial, es decir, de quienes son parte en el contrato de arrendamiento, la condena solo puede ser impuesta a quien es vencido en juicio, siendo esto lo que verdaderamente supone la solidaridad y el litisconsorcio cuasinecesario desde el punto de vista pasivo. Por su parte, Ramiro Bejarano Guzmán aclaró que el litisconsorcio en cuestión se conforma únicamente cuando los arrendatarios y arrendadores ausentes en el proceso solicitan ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales y solo cuando ello ocurre son vinculados por la sentencia judicial, lo cual configura justamente el efecto procesal de esa clase de litisconsorcio.

la siguiente solución: “pueden los jueces aplicar la excepción de inconstitucionalidad al menos del inciso 1° del artículo 7° de la ley 820 de 2003, por violación del derecho a la defensa y al debido proceso, y resistirse a aplicar tal norma” (p. 151); ello resulta posible jurídicamente como quiera que todavía el máximo tribunal constitucional no ha definido la constitucionalidad del referido precepto⁶.

Este argumento de raigambre ius fundamental, ha sido acompañado de otro de índole práctico para defender que, en últimas, aun cuando lo elemental es demandar a quien tiene la cosa, lo mejor es vincular a todos los arrendatarios al proceso de restitución de inmueble arrendado, no porque sea forzoso – esto es, no porque entre ellos se configure un litisconsorcio necesario –, sino porque resulta conveniente de cara a la ejecución de la sentencia favorable, en tanto la entrega de la cosa corresponderá a quien físicamente la tenga. Esta posición se vislumbra en varios de los despachos encuestados; de hecho, el **21,3%** ha asumido que es indispensable que sea convocado el “tenedor material”.

⁶ A pesar de que la disposición fue acusada en demanda de inconstitucionalidad, la H. Corte Constitucional, con ponencia del magistrado Humberto Antonio Sierra Porto, mediante la Sentencia C-890A de 2006, se declaró inhibida de pronunciarse de fondo por ineptitud sustancial de la demanda. En dicha oportunidad, esclareció que el actor se encontraba cuestionando una forma de entender la exigencia de las obligaciones solidarias, respecto de un aspecto procesal como es el de la oponibilidad de las sentencias, cuando éstas ordenaban el cumplimiento de obligaciones solidarias. Sin embargo, dicho entendimiento no tenía que ser el que planteaba el demandante, por lo que la acusación no resultaba pertinente, en la medida en que correspondía a una interpretación particular y concreta de la norma, que no podía ser privilegiada de por sí sobre las demás interpretaciones. Así, concluyó que el actor realmente no había cumplido con la carga de estructurar un cargo de inconstitucionalidad, sino que se encontraba solicitando un pronunciamiento de la Corporación sobre una alternativa entre varias posibles que se estimaba podría ser vulneradora de la Constitución Política. Después de esta demanda, no se ha vuelto a cuestionar en sede de constitucionalidad el contenido del artículo 7° en mención, de modo que hoy está vigente en nuestro ordenamiento jurídico y es plenamente aplicable a los eventos de restitución de inmueble arrendado destinado a vivienda urbana.



Más allá de los variados argumentos esbozados por los doctrinantes y jueces para defender una u otra postura, es posible distinguir desde el punto de vista de la clase de intervención litisconsorcial, 3 posiciones con matices en su interior:

(1) las que estiman que se deben vincular al proceso a todos los sujetos suscriptores del contrato; ello, para algunos incluye no solo a los coarrendatarios, sino también a los deudores solidarios y los fiadores: son las posturas que defienden la existencia de un litisconsorcio necesario; (2) las que sostienen que tal exigencia de integración no es real y, como lo preceptúa el legislador, el litisconsorcio es cuasinecesario; y (3) las que consideran que en todo caso debe vincularse al “tenedor material” de la cosa: algunos terminan dando el tratamiento de un litisconsorcio forzoso, pues exigen su vinculación desde el inicio del proceso para evitar futuros inconvenientes y ante la imposibilidad, en veces, de determinar con certeza quien lo detenta realmente; otros acaban asimilando a un litisconsorcio voluntario – aunque no de manera explícita – dado que, admitiendo la demanda como haya sido dirigida, sea contra uno o unos de los arrendatarios, conciben que la orden de entrega no les será oponible a los que no hayan sido convocados al trámite.

En este último punto, posiblemente haya una discrepancia teórica en cuanto a lo que es y supone el litisconsorcio cuasinecesario vs. el litisconsorcio voluntario, lo que será materia de estudio en el último acápite.

2. El proceso de restitución de inmueble arrendado y la intención subyacente del legislador en la consagración de la solidaridad obligacional.

La Ley 820 de 2003 – por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictaron otras disposiciones –, como su título lo sugiere, no sólo reguló la referida modalidad contractual sino también cuestiones de tipo procesal aplicables a todos los trámites de restitución de tenencia por arrendamiento, para los cuales el legislador consagró un único procedimiento independientemente de la destinación del bien objeto de arriendo⁷. Aquella normativa tuvo como principales motivaciones la unificación de la materia y la actualización de las disposiciones que, a más de dispersas, aparecían vetustas frente a las nuevas realidades económicas, dificultando el estudio del régimen jurídico vigente y aplicable que para entonces se encontraba regulado por la Ley 56 de 1985 y refundido en gran variedad de decretos reglamentarios⁸.

Con todo, medió adicionalmente un propósito económico meridiano consistente en dinamizar e impulsar el mercado de dicho sector, como “herramienta de materialización de ese derecho constitucional de todo colombiano a tener una vivienda digna”, así plasmado en la justificación del informe de ponencia para primer debate al proyecto de ley en el Senado (Gaceta 226, 2003); finalidad que se procuró a través de la remoción de los obstáculos contra el arrendador, toda vez que la balanza se mostraba inclinada a favor del arrendatario incumplido y en detrimento

⁷ Así fue confirmado por la H. Corte Constitucional, con ponencia de la magistrada Clara Inés Vargas Hernández, en la Sentencia C-670 de 2004 en la cual se analizaron diversos cargos de inconstitucionalidad frente a varios artículos de la Ley 820 de 2003 (10, 12, 35, 43 parciales, 38 y 39).

⁸ Decretos 2923 de 1977, 2813 de 1978, 1376 de 1986, 1919 de 1986, 1816 de 1990 y 2223 de 1996.

de aquel, quien tropezaba con grandes dificultades prácticas para obtener una pronta y efectiva restitución, desincentivando, en últimas, la inversión inmobiliaria⁹.

En la exposición de motivos del proyecto de ley de régimen de arrendamiento de vivienda urbana¹⁰, se exploró la gran preocupación que se tenía en su momento debido a que la persona que arrendaba un inmueble de su propiedad encontraba una multitud de impedimentos en la vía para obtener la restitución del mismo, cuando se enfrentaba al incumplimiento del arrendatario, advirtiéndole la proliferación de prácticas de mala fe como la insolvencia simulada de codeudores que inicialmente se mostraban sólidos y el cambio de domicilio de los mismos para imposibilitar la notificación y hacer interminable el respectivo proceso. Al respecto, se manifestó que era lamentable como algunos abogados habían encontrado en una legislación débil y obsoleta, un apoyo que les permitía lograr que un inquilino permaneciera hasta más de tres (3) años en un inmueble, haciendo uso de diferentes mecanismos legales con el único fin de entorpecer el proceso judicial y cobrar honorarios por cada mes adicional que la persona continuará allí sin ser desalojada (Gaceta 563, 2001).

En este sentido, se introdujeron modificaciones respecto al arrendamiento, no solo de orden sustancial, sino también de carácter procesal en pro de la efectividad y agilidad del proceso, buscando que su duración no superara los 8 meses. Es así como se otorgaron plenos efectos a la dirección contractual para las notificaciones al interior del proceso, se permitió al demandante solicitar la práctica de las medidas cautelares de embargo y secuestro en relación con cualquier bien del demandado para cubrir las condenas de naturaleza económica en la sentencia,

⁹ Los senadores proponentes expresaron lo siguiente: "(...) [s]e deben redoblar esfuerzos para que la mayoría de los colombianos puedan acceder a una vivienda propia, pero al mismo tiempo se debe propiciar un modelo para que los colombianos puedan habitar dignamente viviendas arrendadas. Sin embargo, son pocos los ciudadanos que quieren hoy construir edificaciones para alquilar vivienda, pues la realidad es que, las normas que gobiernan actualmente el contrato de arrendamiento resultan inequitativas entre el arrendador y el arrendatario. Un arrendatario que incumpla el contrato de arriendo difícilmente puede ser obligado a devolver el inmueble al arrendador en un plazo razonable. Este condicionamiento ha impedido que en Colombia, hoy se construya vivienda con el objeto de ser arrendada o por lo menos, en las cantidades que suponga una efectiva solución a la problemática que se ha venido planteando" (Gaceta 226, 2003).

¹⁰ Proyecto de ley Nro. 140 presentado el día 1° de noviembre de 2001, ante la Cámara de Representantes, por Eduardo Pizano de Narváez –Ministro de Desarrollo Económico–.

se posibilitó al arrendador requerir la restitución provisional cuando el inmueble se hallara en grave deterioro, desocupación o abandono, se eliminó el grado jurisdiccional de consulta¹¹ y se suprimió la segunda instancia cuando la causal fuera exclusivamente la mora. Frente a esto, el legislador consideró que resultaba “absolutamente inconveniente e innecesario” que en tales eventos se tuvieran que surtir dos instancias teniendo en cuenta la dilación y el desgaste que ello acarrea para la administración de justicia, consolidando una reforma que imprimiera celeridad a las restituciones en nuestro país. Asimismo, como más adelante se verá, la solidaridad obligacional se estatuye explícitamente con el fin de acelerar el proceso judicial.

En consonancia con estas adecuaciones, el Código General del Proceso en su artículo 384 incluyó reformas justamente encaminadas a imprimir celeridad al proceso, algunas de las cuales ya habían sido introducidas por la Ley 794 de 2003 – modificatoria del Código de Procedimiento Civil – y por la Ley 820 de 2003. Cabe adicionar que esa celeridad, acompañada de la búsqueda de eficiencia judicial y de equidad en las relaciones tanto procesales como extraprocesales entre arrendadores y arrendatarios, fue catalogada por la Corte Constitucional como un fin legítimo¹², al examinar la idoneidad de algunas de las medidas que fueron adoptadas en la Ley 820 de 2003 y acogidas por el estatuto procesal, indicando:

Por una parte, la búsqueda de eficiencia en el funcionamiento de los despachos judiciales constituye una vía para materializar en casos concretos el derecho de acceso efectivo a la administración de justicia (art. 229, C.P.) y contribuye al cumplimiento adecuado de las funciones para las cuales fueron instituidas las autoridades públicas, a saber, la protección efectiva de

¹¹ El grado jurisdiccional de consulta operaba en virtud del artículo 386 del Código de Procedimiento Civil, en el evento en que el demandado no se notificó personalmente y era representado por un curador ad litem. Así, en la exposición de motivos del proyecto de ley ante la Cámara de Representantes, el Ministro de Desarrollo Económico en su momento indicó que la propuesta de eliminación de la consulta obedecía a que su trámite estaba tardando hasta un año, siendo uno de los factores que más contribuía a la congestión de los despachos, por lo que un planteamiento en este sentido lograría fortalecer la eficiencia de la justicia, superando el excesivo ritualismo y simplificando el procedimiento judicial para la restitución de los inmuebles arrendados (Gaceta 563, 2001).

¹² Ver Sentencias C-670 de 2004, C-886 de 2004 y C-731 de 2005.

las personas que residan en Colombia y el cumplimiento de los deberes sociales del Estado (art. 2, C.P.). La legitimidad de esta finalidad perseguida por la norma también debe apreciarse a la luz del contexto fáctico dentro del cual esta se inscribe; en efecto, la lentitud en los procesos de restitución de inmueble arrendado en Colombia ha sido ampliamente documentada, y de hecho constituyó una de las motivaciones para la presentación y posterior aprobación de la normatividad bajo revisión. Según un estudio comparado reciente, divulgado en 2002, que cubre países de distintas tradiciones jurídicas y distintos niveles de progreso, un proceso de restitución de inmueble arrendado dura en Colombia, en promedio 500 días calendario a partir del momento de su iniciación. Este promedio es significativamente alto si se le compara con el de otros países – por ejemplo, Francia (226 días calendario), El Salvador (150 días calendario), Brasil (120 días calendario), Vietnam (150 días calendario), la Federación Rusa (130 días calendario), Latvia (79 días calendario), Zambia (111 días calendario), los Estados Unidos (49 días), Singapur (60 días), Nueva Zelanda (80 días), Canadá (43 días) o Australia (44 días).

En particular, tratándose de la solidaridad obligacional, la Ley 820 de 2003 trajo un importante cambio relacionado con las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Al respecto, se tuvo en cuenta la discusión que se venía presentando en el país en relación con la solidaridad tanto para las obligaciones económicas como para la de restitución del bien y, por ende, si para ventilar esta última pretensión la demanda debía dirigirse contra la totalidad de los coarrendatarios o contra uno cualquiera de ellos, esto es, si integraban un litisconsorcio forzoso o cuasinecesario. Consciente el legislador de que la existencia de estas dos corrientes generó demoras, nulidades y retrocesos en los procesos con funestas consecuencias para las partes procesales y la administración de justicia, decidió tomar partido. Así entonces, se dejó expresado en el informe de ponencia para primer debate al proyecto de ley ante el Senado – y que se replicó en el segundo debate – lo siguiente:

(...) se considera importante que este proyecto de ley dé por terminada la no pacífica situación que jurídicamente se presenta. Dicho de otra manera, que sea el legislador quien dé por terminado el debate, y que lo haga a favor de la vertiente que sostiene la tesis de la solidaridad para todas las obligaciones derivadas del contrato, es decir, tanto para las económicas como para la de restituir el inmueble arrendado.

La existencia de solidaridad, implica que entre arrendadores y arrendatarios exista lo que la doctrina ha venido denominando como ***litisconsorcio cuasinecesario*** y que encuentra su sustento legal en el inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil, siendo entonces factible que los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados concurren al proceso judicial en los términos y oportunidades previstas en la citada Ley procesal. (Resalto fuera de texto) (Gaceta 226, 2003).

Ya en el acta de conciliación al proyecto, cuando se aprobó íntegramente el artículo 7° de la ley, bajo la denominación “solidaridad”, expresamente se dijo que “con el fin de acelerar el proceso judicial” se acogía la inclusión de dicha disposición normativa (Gaceta 336, 2003). Corolario, el legislador colombiano instituyó de forma deliberada la solidaridad de las obligaciones en cabeza de los arrendatarios, en el entendido de consolidar a favor del titular-arrendador la prerrogativa de demandar la restitución a todos o a cualesquiera de ellos, existiendo en todo caso la posibilidad de que los no vinculados intervinieran en el proceso, lo que en la doctrina erige un litisconsorcio cuasinecesario por surtir efectos la sentencia respecto de todos ellos aun cuando no se hayan hecho parte. Esta determinación obedeció a una diáfana – que no ambigua ni oscura – intención general subyacente a la Ley 820 de 2003 de equilibrar las cargas entre las partes del contrato de arrendamiento, remover los impedimentos para la obtención de la restitución eficaz del inmueble arrendado y dinamizar el proceso de esta naturaleza, pues de las posturas a las cuales se podía

adscribir, escogió la que contribuía en una mayor medida a la garantía de duración razonable dentro del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

3. El litisconsorcio cuasinecesario, los límites subjetivos de la cosa juzgada y la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento.

3.1. El litisconsorcio cuasinecesario.

El litisconsorcio ha sido definido en la doctrina como “la pluralidad de sujetos participantes en un proceso jurisdiccional que, de manera inicial o posteriormente, se integran al mismo como una o varias partes procesales, por activa y/o por pasiva” (Agudelo Ramírez, 2007, p. 332). Pueden identificarse varios tipos de litisconsorcio. El **facultativo** hace referencia a la participación en el proceso de partes plurales, como actores y/o como opositores, en situaciones de identidad subjetiva parcial, que disponen de una total autonomía para actuar; su participación es independiente y la decisión definitiva que profiere el órgano jurisdiccional no tiene que ser uniforme para todos, ya que no existe entre ellos una comunidad de suertes. El litisconsorcio **necesario**, por su parte, permite la integración de varias personas en la posición de una sola parte procesal, por lo que se requiere que todos los sujetos de la relación jurídico material estén presentes en el proceso, so pena de que no pueda proferirse una sentencia de fondo realmente útil; en este supuesto, la legitimación en la causa impone que la norma jurisdiccional comprenda y afecte de manera uniforme a toda la parte integrada por varios sujetos¹³.

¹³ Agudelo Ramírez, 2007 p.341

A lado de las anteriores se reconoce una tercera categoría – el litisconsorcio **cuasinecesario** – vinculada parcialmente con la estructura tanto del facultativo como del necesario al configurarse con las reglas de integración del primero y las decisorias del segundo¹⁴. Esta institución que depende más de tratamientos legislativos que de la naturaleza de la relación material que subyace en el proceso, “posibilita la participación en la relación procesal de uno o varios de los sujetos que hacen parte de una determinada categoría, permitiendo la extensión de los efectos jurídicos de la sentencia a personas que no hayan intervenido procesalmente” por razón de una determinada consagración legal en materia de legitimación. Ejemplos de esta institución se advierten en la herencia por activa, en las acciones populares y de grupo, en la comunidad también por activa, y en el cesionario o adquirente por acto entre vivos de la cosa o del derecho litigioso junto con su respectivo enajenante o cedente¹⁵.

El litisconsorcio cuasinecesario permite que aquellos que integran la categoría legitimada participen en el proceso, si es su voluntad, sin que tengan que intervenir mancomunadamente. “Esta configuración voluntaria obedece a una de las reglas de la legitimación por categorías que permite que el poder de conducción procesal lo tengan cualquiera o todos los miembros de una determinada categoría”¹⁶. Así, a quienes se encuentran en esta condición, en cuanto no hayan sido vinculados al proceso desde el inicio, les asiste la posibilidad de intervención

¹⁴ Rico Puerta, 2013

¹⁵ La solidaridad es otro ejemplo muy mencionado de litisconsorcio cuasinecesario. Así lo ha considerado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (ver, por ejemplo, providencia AC5508, 2019). Sin embargo, ello resulta discutible. Hinestrosa (2015) explica al respecto que “(...) el art. 474 [3] del código judicial (Ley 105 de 1931) prevenía el alcance de la cosa juzgada sobre todos los deudores solidarios, incluso los que no habían sido parte en el respectivo proceso, siguiendo la tradición, a la postre con fundamento en la idea de la ‘representación imperfecta’. El punto de los límites subjetivos de la cosa juzgada fue objeto de deliberación en el seno de la comisión redactora del código de procedimiento civil que habría de sustituir al código judicial, y así el art. 322 del c. de p. c. (Dcto. 1400 procesal de 1970) omitió intencionalmente esa mención, a fin de evitar aquella eficacia automática de la cosa juzgada respecto de los sujetos de obligaciones solidarias o indivisibles no vinculados al proceso, considerando que sólo tienen que soportar los resultados del proceso quienes hayan sido notificados y emplazados, sus sucesores y los intervinientes en él por coadyuvancia o litisconsorcio. (...) O sea que en el derecho procesal no se encuentra hoy razón o pretexto para otorgarle a la cosa juzgada individual efectos generales en fuerza de la indivisibilidad o de la solidaridad de la relación obligatoria. Otra cosa es que el deudor solidario que no fue parte en el proceso en cuestión pueda invocar la cosa juzgada en su favor, con arreglo a la conocida máxima *res inter iudicatas aliis non praedicare*” (p. 350).

¹⁶ Agudelo Ramírez, 2007, p. 342

voluntaria bajo la modalidad denominada en la doctrina como “adhesiva cualificada o litisconsorcial”. Como se trata de un escenario en el que terceros que son titulares de una determinada relación material se verán afectados directamente por la eficacia de la cosa juzgada, con independencia de su participación en el proceso, el problema termina identificándose necesariamente con el de los límites subjetivos de la cosa juzgada o efectos ultra partes de la decisión.¹⁷

3.2. Los límites subjetivos de la cosa juzgada.

La cosa juzgada exige para su operatividad “la identidad de sujetos, es decir, que sean los mismos los que figuraron en el litigio en que el fallo se produce y en el nuevo y ulterior proceso”¹⁸. En el ordenamiento colombiano se encuentra expresamente consagrado a través del artículo 303 del Código General del Proceso que prevé que la sentencia ejecutoriada tenga fuerza de cosa juzgada siempre que “(...) entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”; esto es lo que se conoce como límites subjetivos de la cosa juzgada¹⁹. Se trata de una regla general, hoy en día muy cuestionada por la doctrina, que ha regido para los países de tradición romanista bajo el entendimiento de que “la cosa juzgada que emana de una sentencia firme sea obligatoria solo para los sujetos de la relación procesal, es decir, solo para quienes intervinieron como parte en el juicio, no pudiendo perjudicar a aquellos que no participaron en él”²⁰. El efecto directo es la inoponibilidad que se

¹⁷ Quintero y Prieto, 2008, p. 511

¹⁸ Guasp, 1948, p. 443

¹⁹ Liebman (2020) distingue la eficacia de la sentencia de la autoridad de la cosa juzgada y explica que la sentencia produce efectos fuera de los límites de la cosa juzgada y precisamente respecto de los terceros. (p. 142). En tal sentido, afirma que “[e]s por lo menos posible que los efectos de la sentencia se produzcan también respecto a los terceros, aun cuando sea sin la cualidad característica, pero no verdaderamente esencial ni lógicamente necesaria, en que consiste la autoridad de la cosa juzgada” (p. 133). “Es cierto que la gran mayoría de los terceros permanece del todo indiferente respecto de la sentencia, la cual ha decidido solamente la relación que en concreto ha sido sometida al examen del juez; pero todos, sin distinción, se encuentran potencialmente en un igual estado de sujeción respecto a los efectos de la sentencia, los cuales se producirán verdaderamente para todos aquellos cuya posición jurídica tenga una conexión cualquiera con el objeto del juicio, porque para todos la decisión contiene la actuación de la voluntad de la ley en el caso concreto” (pp. 134-135).

²⁰ Ríos Muñoz, 2020, p. 290

traduce en que la cualidad de inmutable de la sentencia definitiva en firme alcanza exclusivamente a las partes que lo han sido en litigio –sin perjuicio de la cosa juzgada refleja²¹ que cobijará a algunos terceros por la relación conexa que tengan con aquellas – como consecuencia, según lo apuntan algunos, del derecho de defensa o del principio de contradicción.

Este, sin embargo, es un asunto de marcada y vasta complejidad, generador de diversas posturas a lo largo de la historia y dependiente de cada sistema jurídico. Estudiar a fondo estos disímiles juicios germinados entre autoradísimas opiniones²² que ni consenso hallan en lo que al concepto de parte concierne y defender alguno en particular escapa a los propósitos de esta investigación; un tema tan enrevesado constituirá incluso objeto de una investigación independiente. A los fines del presente trabajo importa partir del hecho innegable de que en la mayoría de los sistemas jurídicos, si bien la regla general es el efecto relativo de las sentencias, existen excepciones²³ como el litisconsorcio cuasinecesario por pasiva en el ordenamiento patrio que se ha estatuido, por ejemplo, para los procesos de restitución de inmueble arrendado.

Por razones de diversa índole que pueden responder a exigencias de orden general, intenciones superiores o diversas de justicia, o finalidades de utilidad social, nuestro legislador, en situaciones muy puntuales y atendiendo a la especial naturaleza de determinadas relaciones jurídicas, opta por extender los efectos de la cosa juzgada a terceros que no intervienen en el proceso. Esta situación claramente

²¹ “Se trata de una postura que considera a la sentencia como un hecho jurídico del cual se desprenden efectos no previstos por el juzgador tras dictar su resolución, ni perseguidos directamente por las partes al promover el proceso, razón por la cual toman el nombre de efectos indirectos, colaterales, secundarios o reflejos, cuya causa se haya en la ley o en la conexión de las situaciones jurídicas. Estos efectos se caracterizan por no tener límites subjetivos determinados (como sí los tendría el efecto directo de la sentencia que afectaría sólo a las partes que concurren al proceso)” (Ríos Muñoz, 2020, p. 305).

²² Wach, Mendelson, Bartoldy, Chioyenda, Betti, Carnelutti, Allorio, Fabrini, Busnelli, Liebman, Carpi, entre otros.

²³ “Entonces no se debe olvidar que la inderogable limitación subjetiva de la cosa juzgada no es un principio de orden iusnaturalista, sino encuentra su fuente remota en la exigencia de respeto del derecho de defensa de los sujetos jurídicamente interesados (...) que si bien hoy se ha elevado a rango de precepto constitucional, no se puede decir que no fue percibido también antes a través del principio del contradictorio, presente en toda forma, por elemental que sea, de solución procesal del conflicto jurídico. Esto es tan cierto que la operatividad de la cosa juzgada está ligada a la concepción contingente tanto en el tiempo como en el espacio y varía según los principios informadores de los específicos ordenamientos jurídicos...” (Carpi, 2007, p. 412).

puede suponer una limitación al derecho de defensa que, en tanto racional, adecuada y proporcional, no engendra por sí misma – como algunos lo perciben – una transgresión automática al debido proceso, como quiera que aquella no es una garantía constitucional absoluta.

Así lo demuestra, por ejemplo y específicamente para el proceso de restitución de inmueble arrendado, la limitación impuesta al arrendatario consistente en acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser oído en el proceso (num. 4, art. 384, C.G.P.). La constitucionalidad de esta restricción legal fue examinada por la Corte Constitucional concluyendo que condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la certificación del pago, no resultaba contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso. Al respecto, explicó que aquel siempre podría ser oído y actuar eficazmente en el momento en que observará los requisitos legales, objetivos y razonables, los cuales *“permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad”*²⁴. Se dijo entonces que el medio legal había sido establecido para agilizar este tipo de litigios, imponiendo un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, sin que se revelara desproporcionado respecto de los derechos del arrendatario²⁵.

²⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-122, 2004

²⁵ Citando las Sentencias C-070 de 1993 y C-056 de 1996. Esta tensión entre el derecho de defensa como parte del principio del debido proceso a favor del arrendatario en el proceso de restitución de inmueble, de un lado, y los principios de economía y celeridad procesal que integran también las garantías del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, de otro, ha sido desatada por la Corte Constitucional en varios pronunciamientos, como las sentencias C-070 de 1993, C-056 de 1996, C-670 de 2004 y C-886 de 2004, en las que se ha decantado por la prevalencia de estos últimos postulados tras analizar disposiciones normativas para el trámite de restitución de inmueble arrendado en aspectos como la condición de prueba del pago para ser oído en el proceso, la supresión del grado jurisdiccional de consulta y la única instancia cuando la causal de terminación invocada es la mora en el pago del canon de arrendamiento. De igual modo, exámenes similares se han efectuado en procesos de distinta naturaleza en los cuales, no en pocas veces, se ha sacrificado el derecho de contradicción para la consecución de la administración de justicia en un plazo razonable. (Sentencias C-371 de 2011, C-543 de 2011, C-341 de 2014, C-726 de 2014, C-537 de 2016, C-443 de 2019, C-210 de 2021, entre otras).

De todos modos, analizar si la institución del litisconsorcio cuasinecesario es inconstitucional, porque el fin legítimo alcanzado en cada evento regulado sea inferior al específico de “justicia” que encierra la posibilidad efectiva de participación a todos en el proceso – que pasaría necesariamente por un test o juicio de proporcionalidad y ponderación – no es objetivo trazado en esta investigación. Pero inequívoco sí es que el Código General del Proceso la contempla (artículo 62), que el legislador se ha encargado de definir excepcionalmente los supuestos del mismo – es el caso de los arrendatarios (artículo 7°, Ley 820 de 2003) – y que todos estos eventos previstos en la ley no deben ser concebidos *a priori* constitutivos de una conculcación al debido proceso, pues, en últimas, ello depende de la concepción acogida o entendimiento que se dé al alcance de los límites subjetivos de la cosa juzgada, una materia que como se expresó, resulta de gran dificultad teórica y debate doctrinario²⁶. Por ende, asumir de plano que la intervención en el trámite de restitución de inmueble arrendado es necesaria para garantizar el derecho real de defensa omitiendo tan complejas estimaciones, puede resultar algo ligero a la hora de abordar el objeto de estudio.

En este aspecto, no se puede desconocer que, en el proceso de restitución de inmueble arrendado, el coarrendatario no es colocado en situación de inviabilidad de participar en el proceso, puesto que cuenta siempre con la facultad de concurrir voluntariamente como litisconsorte, y que, además, en su ausencia, hay otro sujeto ejerciendo la defensa en representación de todos los miembros ubicados en dicha categoría, quien está en la posibilidad, incluso debiera entenderse en el deber, de comunicar a los co-legitimados, a todos aquellos que bajo un presunto interés común suscribieron el contrato de arrendamiento como una sola parte sustancial. Por otro lado, exigir la integración del contradictorio con todos podría conducir a la ineficacia del procedimiento para la resolución de estos litigios. En la práctica, supondría que la garantía personal que ofrecen los codeudores terminaría por

²⁶ “Esta de la cosa juzgada, es cuestión bien influenciada por la política de cada país respecto del ejercicio de los derechos. El aspecto ha sido entendido en el desenvolvimiento de los tiempos con más o menor rigor, según que en las diversas épocas y países se haga prevalecer el respeto por los derechos individuales o, en cambio, predomine la tendencia a la coherencia lógica de los casos juzgados” (Quintero y Prieto, 2008, p. 512).

constituirse en un obstáculo futuro al momento de acceder a la justicia para la recuperación del bien. Sin mencionar a fondo que, según se vio en el segundo capítulo, dificultades de este tipo son las que repercuten negativamente en la oferta de inmuebles para arriendo generando, en últimas, el aumento de los costos para los arrendatarios. Es la misma razón por cual las medidas para garantizar mayor prontitud en el referido proceso se fraguaron a favor de impulsar el mercado del arrendamiento de vivienda urbana como política orientada por mandato constitucional al reconocimiento del derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y adecuada²⁷.

Ahora bien, en este punto es necesario cuestionarse sobre la viabilidad de que el inquilino demandado ponga en conocimiento a los demás arrendatarios de la existencia del proceso, bajo la figura de la denuncia de pleito y de acuerdo con la prerrogativa prevista en el artículo 1587 del Código Civil²⁸, con el objeto de que tal exigencia de comunicación o citación no deba cargarse al arrendador, pues siendo imposición en cabeza de este se afectaría la celeridad del trámite examinado, tan costosa en tiempo pasado para nuestro país, lo que haría fútil la ventaja que con el litisconsorcio cuasinecesario se quiso conferir al demandante en necesidad de poner el inmueble nueva y prontamente en arriendo, cuando no está recibiendo el pago de los cánones. Por el contrario, cuando la carga es asumida por el demandado, éste debe acreditar el pago para ejercer la defensa y para denunciar el pleito, con lo cual se mitigan los efectos negativos de la duración del trámite. Aunque para responder a esta cuestión debe tenerse en cuenta que hoy en día en nuestro sistema legal no hay una regulación adecuada de tal institución.

En cambio, la denuncia de pleito o *denuncia del litigio* sí ha sido desarrollada en la doctrina nacional y extranjera. Alvarado Velloso la encuadra o cataloga, al lado

²⁷ Gaceta 563, 2001

²⁸ **ARTÍCULO 1587. DEMANDA CONTRA DEUDOR DE OBLIGACIONES INDIVISIBLES.** Demandado uno de los deudores de la obligación indivisible podrá pedir un plazo para entenderse con los demás deudores, a fin de cumplirla entre todos; a menos que la obligación sea de tal naturaleza que él solo pueda cumplirla, pues en tal caso podrá ser condenado desde luego al total cumplimiento, quedándose a salvo su acción contra los demás deudores, para la indemnización que le deban.

de la *citación en garantía*, como medio para provocar la intervención de un tercero – aquella, para los eventos en que se vincula a un tercero a los efectos de la sentencia y esta, para los de provocación de la sustitución procesal –. Dicho autor distingue cuatro finalidades en la intervención provocada: (1) evitar la deducción por el tercero de ciertas defensas en el juicio que eventualmente se incoará contra él; (2) lograr que el tercero asuma la defensa del citante en el pleito pendiente y que eventualmente se haga cargo de las condenaciones que contenga la sentencia que allí se emita; (3) lograr que el tercero sustituya al citante en el pleito pendiente; (4) lograr la deducción de la demanda que el citante teme potencialmente del tercero (p. 360). La finalidad que interesa al objeto aquí analizado es la de la citación para evitar la deducción posterior por parte del tercero de la excepción de negligente o defectuosa defensa del propio citante en el pleito originario. Explica aquel autor:

Este tipo de situación provocada procede cuando el tercero ostenta un grado de afectación directa respecto de la relación jurídica litigiosa, de donde surge que hay diversas personas legitimadas por la ley para asumir el papel de actor o de demandado respecto de pretensión basada en relación jurídica escindible y, sin embargo, demanda sólo uno de los posibles actores o se demanda sólo a uno de los posibles demandados²⁹.

Con esta institución se materializa entonces una finalidad concreta que, para el caso de *conexidad causal*³⁰ – que resultaría aplicable al proceso de restitución de inmueble arrendado –, consiste en que el codeudor no demandado no se sustraiga de los efectos de la sentencia ni alegue luego que su colegitimado se

²⁹ Alvarado Velloso, 2010, p. 361

³⁰ “La legitimación puede presentarse en casos de *conexidad causal* y de *afinidad*:

1) *caso de conexidad causal*: Ejemplo clásico es el de codeudor solidario no demandado por el acreedor. En razón de que la solidaridad es una figura jurídica que rige sólo externamente a favor del acreedor pero no entre los propios codeudores, en su relación interna éstos deben responder conforme a lo que haya ocurrido en la realidad del acto generador de la obligación (puede que sean deudores por mitades, en proporciones diferentes o, finalmente, que uno de ellos sea el verdadero deudor y el otro sólo un fiador). (...)

2) *caso de afinidad*: Un posible ejemplo se halla cuando la parte procesal originaria está en litigio en razón de un derecho que no ha causado personalmente –de tal modo, la relación jurídica le es ajena– pero cuya emergente pretensión debe afrontar procesalmente pues la ley lo ha legitimado para ello (si bien se advierte, el caso es diferente del anterior: aunque en ambos hay colegitimados, en aquél todos son causantes de la relación en tanto que en este uno no lo es. (...))” (Alvarado Velloso, 2010, p. 361).

defendió mal, torpe o negligentemente en el proceso. Por eso, se permite citar al tercero con el fin de que participe en el proceso coadyuvando al citante en su defensa, "...de modo que tenga conocimiento de todas sus alegaciones y medios de confirmación, para mejorarlos o suplirlos en caso necesario"³¹, ejerciendo así un verdadero control de la actividad de su colegitimado³².

Con la claridad conceptual sobre lo que técnicamente supone la denuncia de litigio, es posible colegir que el estatuto procesal colombiano dejó esta institución sin regulación. El artículo 62 del Código General del Proceso contempla la posibilidad de participación del litisconsorcio cuasinecesario, bajo una modalidad de *intervención voluntaria*; por su parte, el artículo 64 del Código General del Proceso regula la figura del llamamiento en garantía, circunscribiendo su aplicación a dos supuestos en los que pretendió subsumir las figuras de la citación en garantía y la denuncia de pleito, esta última desde la concepción desarrollada con la vigencia del código anterior, esto es, restringida a la vinculación de los terceros con ocasión de relaciones derivadas de derechos reales, específicamente referidas al saneamiento por evicción. Por supuesto que, bajo esta óptica se consideró injustificado conservar su regulación separada, pues se entendió que los efectos procesales y su estructura terminaban siendo los mismos y un único tratamiento resultaba suficiente³³.

Aun así, como se explicó en líneas precedentes, la denuncia de litigio abarca hipótesis diferentes a las del saneamiento por evicción, e implica para el proceso aquí examinado que el coarrendatario demandado pueda llamar a sus compañeros – terceros hasta ese momento ajenos a la relación jurídica procesal, aunque no a la

³¹ Alvarado Velloso, 2010, p. 362

³² "Y si se ahonda más en el concepto, esta es la denuncia que es viable hacer a cualquier persona que pueda ser afectada con la cosa juzgada que dimana del proceso que avanza. Son posibles de igual manera todas las hipótesis de solidaridad para efectos del ulterior desenvolvimiento de las relaciones internas de la misma. La finalidad de la denuncia de litigio es la de evitar que el tercero al cual es "común la causa" pueda proponer como pretensión o como excepción, la de negligente defensa, en contra de la parte original que no dé el aviso correspondiente. El tercero denunciado puede intervenir o abstenerse de hacerlo, situación procesal que, según se ha expresado, le compete como carga referida a la pérdida de oportunidad legal, para la proposición, como ataque o como oposición, de la negligente defensa" (Quintero y Prieto, 2008, p. 500).

³³ Así también lo consideraron la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado en sentencia del 13 de marzo de 1997 (Exp. 12746), reiterado en sentencia del 11 de marzo de 2013 (Exp. 45783) y la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de octubre de 2000 (Exp. 5387), retirado en sentencia del 15 de diciembre de 2005 (Exp. 1996-25941).

pretensión ni a la relación sustancial subyacente –, quienes están co-legitimados en la causa para ayudarle en el procesamiento de dicha pretensión en debate y que, como denunciados, podrían optar por no participar. De modo que, tal y como quedó reglamentado en el Código General del Proceso, evidentemente es insuficiente para la **intervención provocada** o forzada de los demás arrendatarios.

En vista de este vacío legal, y tomando en cuenta que la limitación al derecho de defensa de los arrendatarios no demandados es significativa cuando el que sí ha sido convocado al proceso no satisface su deber de comunicación frente a los otros, lo que en la práctica podría equivaler a que se queden sin conocer sobre la existencia del proceso, el legislador debió procurar por contrarrestar de otra forma la publicidad efectiva del mismo. Es por ello que se considera que, a más de existir una regulación adecuada de la denuncia de pleito, debería implementarse un sistema de notificación especial para el proceso de restitución de inmueble arrendado, mediante la fijación de un cartel, similar al que es exigido en el proceso de pertenencia, compatible con la actual regulación que considera como dirección de los arrendatarios, para efectos de notificaciones, la del inmueble arrendado (num. 2, art. 384, C.G.P.). Con esto, el legislador devolvería la protección al derecho de defensa que con la consagración del litisconsorcio cuasinecesario redujo para los arrendatarios.

3.3. La declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento.

Se ha dicho por algunos, según se describió en el primer capítulo del artículo, que en el proceso de restitución de inmueble arrendado es inadmisibles el litisconsorcio cuasinecesario, por ser forzosa la intervención de todos los titulares de la relación contractual que será objeto de extinción, principalmente sobre la base de resguardar el derecho de defensa de todos aquellos a quienes se les extenderá

la autoridad de la cosa juzgada; así se concibe, porque el vínculo es inescindible y se presenta como uno solo frente a todo el conjunto de tales sujetos, integrando un litisconsorcio necesario³⁴. Pero, en realidad, esta constituye precisamente una de las premisas del litisconsorcio cuasinecesario y es que la sentencia sea uniforme para todos los sujetos de la relación sustancial justamente por su unicidad e indivisibilidad y por la imposibilidad de resolver separadamente.

Lo que diferencia a uno y otro es la forma de integración de la relación procesal que será voluntaria y no obligatoria, incluso a pesar de que la decisión sea única para todos, esencialmente porque así lo disponga la ley, consagrando previamente que sea posible resolver de mérito sin la comparecencia de todos o, lo que es lo mismo, con la comparecencia de solo uno o algunos de ellos. Bien puede ser la regla general que la terminación de un contrato inste la convocatoria de todos sus titulares al proceso, pero de ella se excluirán los supuestos en los que expresamente el legislador haya establecido la posibilidad de ventilar tal pretensión con la sola presencia de uno de los legitimados de la categoría respectiva, como ocurre en el proceso objeto de estudio.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia se ha referido a los efectos de la sentencia en relación con el no citado que hace parte de una determinada categoría legitimada, verbigracia, mencionando al heredero, a partir de la clara diferenciación doctrinaria entre identidad física e identidad jurídica. De esta manera, ha explicado que *“esos sujetos que aun sin haber intervenido en el litigio, quedan sometidos a la decisión jurisdiccional que lo resuelve por efecto de la cosa juzgada, son titulares de un derecho propio”*, al punto que cuando la acción es ejercida por uno, se cierra la vía para todos los demás; *“de modo que la denominada ‘eficacia extintiva de la autoridad de la cosa juzgada’ se produce en relación con todos los sujetos que son*

³⁴ La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que “... siempre que se formule una pretensión impugnativa de un contrato celebrado por una multiplicidad de personas, llámese nulidad, simulación, resolución, rescisión, etc., todas ellas integran un litisconsorcio necesario, pues la naturaleza de la relación sustancial debatida impone que el contradictorio se integre con todas ellas, porque la cuestión litigiosa debe resolverse de manera uniforme, o sea que no puede ser escindida ‘en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan’ (Exp. N° 5753, 1998).

*titulares del derecho de acción o del de contradicción, aunque no hubieran concurrido al proceso*³⁵.

Y, aunque son más comunes los casos de litisconsorcio cuasinecesario por activa, en tanto que lo inusual o extraordinario es hallar supuestos de este tipo litisconsorcial por pasiva, el legislador ha establecido el evento objeto de investigación – la restitución de inmueble arrendado – que configura una consagración excepcional del mismo y que, en todo caso, termina por compartir igual alcance y regirse por los mismos efectos, esto es, la eficacia extintiva de la autoridad de la cosa juzgada en relación con todos los coarrendatarios, aunque no hubieran sido citados al proceso.

Como se tuvo oportunidad de exponer en capítulo anterior, se ha planteado por algunos funcionarios judiciales que es menester distinguir los casos en los que propiamente se reclama la terminación del contrato con la consecuente restitución del inmueble de los que en forma exclusiva apuntan a esta última pretensión. Para resolver dicha cuestión, se deben traer a colación las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador; entre ellas, algunas suponen el incumplimiento del arrendatario (numerales 1 a 6, artículo 22 de la Ley 820 de 2003), otras el ejercicio de la terminación unilateral, ya sea por justa causa o *ad nutum*³⁶

³⁵ Más concretamente, expresó: “El ordenamiento jurídico, en algunos casos, autoriza que a pesar de existir una pluralidad de personas legitimadas para el ejercicio de la acción, esta sea instaurada por una sola de ellas, pero, en esos eventos, el efecto extintivo de agotamiento de la jurisdicción también se genera respecto de los demás cotitulares de ella. (...) De ese modo, así como el administrador de la comunidad y el gestor de un patrimonio autónomo tiene la representación judicial de ésta y su actuación en el juicio aprovecha o perjudica a los demás comuneros, el heredero representa al causante «en todos sus derechos y obligaciones transmisibles» (C. Civil, arts. 1008 y 1155)» (CSJ SC, 5 ago. 2002, rad. 6093), por lo que su participación en el proceso beneficia o afecta a los otros sucesores mortis causa, vinculándose en todos los efectos de la relación jurídico procesal, de tal forma que el fallo que se profiera en ese trámite produce cosa juzgada en favor o en contra de todos los integrantes de la comunidad hereditaria.(...) El fallo que en esa causa se pronuncie sea que la acción hubiera sido promovida por uno solo o algunos herederos, vincula a todos los integrantes de la comunidad herencial y en consecuencia, produce el efecto de cosa juzgada frente a todos ellos, de tal forma que no podría un heredero distinto a aquel que instauró la demanda en el juicio precedente, acudir nuevamente a la jurisdicción para buscar un nuevo pronunciamiento en relación con la misma causa petendi y el mismo objeto. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC10200, 2016).

³⁶ “Entre los casos en que la voluntad unilateral es suficiente para que el contrato pierda eficacia, es importante distinguir entre la ruptura unilateral por justa causa y la ruptura unilateral discrecional o *ad nutum*. En la primera, la manifestación unilateral debe estar precedida de hechos que configuren justa causa, o sea, la ruptura debe estar fundamentada. Como ejemplos de esta clase de ruptura unilateral encontramos el desistimiento del comprador cuando el vendedor por hecho o culpa suya ha retardado la entrega de la cosa (inc. 2.º art. 1882 C. C.) o la retractación del promitente-mutuante “cuando las condiciones patrimoniales del otro contratante se han

(numerales 7 y 8 *ibid.*). En principio, estas últimas tienen carácter extrajudicial y, por tanto, no precisan la aceptación del otro contratante – aunque sí deben ponerse en conocimiento suyo previamente –, y tampoco requieren de una declaración judicial, a diferencia de las primeras. Mientras que la terminación unilateral es un acto de libertad individual que produce efectos extintivos por la sola voluntad de su autor, la terminación judicial está subordinada al incumplimiento de las obligaciones de uno de los contratantes y debe ser decretada por el juez³⁷.

La anterior distinción da paso a otra diferenciación importante de los tipos de decisiones que contiene la sentencia, específicamente en el proceso de restitución de inmueble arrendado – mero declarativa, constitutiva y condenatoria –. Tanto en el caso en que se solicita directamente la restitución del bien, como cuando, ante el incumplimiento, se pide además que se declare judicialmente la terminación, el juez deberá pronunciar una declaración de terminación del contrato de arrendamiento; solo que, en el primer evento, la sentencia estimará una pretensión implícita que es pura o meramente declarativa, que “no produce ninguna modificación fuera de la de declarar certeza, tan solo se limita a eliminar dudas y situaciones de incertidumbre en las que se encuentran las partes, sin que se persiga la creación de un título ejecutable”³⁸, tiene pues efectos *ex tunc* (retroactivos). En el segundo caso, en cambio, la providencia acoge una pretensión que es propiamente constitutiva, dirigida a que “mediante la declaración de certeza de la existencia de las condiciones consagradas por las normas jurídicas, se obtenga la modificación de la relación jurídica” (*ibid.*, p. 202), particularmente, en el proceso bajo examen, buscando que se extinga una situación jurídica con efectos *ex nunc* (hacia el futuro).

Siendo esto así, distinguir cuáles de las causales son las que han dado origen a que se promueva el proceso de restitución de inmueble arrendado, para, a su vez, deslindar la pretensión únicamente restitutoria de la que viene acompañada con la

alterado en tal forma que hagan notoriamente difícil la restitución” (art. 1169 C. Co.). En la ruptura discrecional, la manifestación unilateral de ruptura es completamente libre, el autor de la misma no está obligado a justificar o a motivar su decisión” (Molina Morales, 2006, p. 127).

³⁷ Molina Morales, 2006

³⁸ Agudelo Ramírez, 2007, p. 201

de terminación del contrato, resulta inane de cara a la identificación del tipo de litisconsorcio, porque en todos los eventos siempre habrá declaración de extinción de la relación contractual, esto es, siempre se requerirá de la sentencia. Luego, si ello constituye el presupuesto del litisconsorcio necesario, el artículo 7° estudiado no tendría real aplicación. Con todo, de la intención subyacente analizada antes, no se desprende que fuera eso lo que el legislador quería, sino que siempre se pudiera acudir al referido proceso a exigir tal restitución a cualquiera de los arrendatarios, sin distinguir la causal de terminación. Lo contrario sería limitar la operatividad de la disposición – que no lo hizo expresamente el legislador – a unos escasos supuestos, siendo que, cuando el proceso se adelantará por mora en el pago del canon, causal mayoritariamente invocada, la norma no tendría aplicación alguna.

Acorde con lo esbozado hasta este punto, la ley sustancial determina en qué casos y cómo una sentencia entre las partes genera efectos respecto de terceros; así lo dispuso el legislador, tomando partido por el litisconsorcio cuasinecesario para la exigencia de la obligación restitutoria en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en tanto que cada uno de los arrendadores y arrendatarios solidarios tiene la legítima representación de los demás para reclamar ante el juez o para que se le exija la restitución de la cosa arrendada. Ello, si bien puede constituir una limitación al derecho de defensa, no transgrede indefectiblemente el debido proceso, porque la posibilidad de contradicción no pasa necesariamente por la presencia del sujeto en el proceso que, en todo caso, no está en imposibilidad de participar, en tanto que conserva la facultad para actuar como litisconsorte. Se trata pues de una categoría de legitimación estatuida previamente en nuestro ordenamiento jurídico y a la que se adscriben voluntariamente quienes la integran.

Conclusiones.

Por seguridad jurídica, la solución al problema de los límites subjetivos de la cosa juzgada o efectos ultra partes de la decisión en los supuestos de litisconsorcio

cuasinecesario, como el del proceso de restitución de inmueble arrendado destinado a vivienda urbana, no puede hacerse depender de una postura doctrinaria ni de la posición de cada juez. Nuestro sistema jurídico palmariamente acogió una salida concreta que, como se ha intentado explicar en este trabajo, a raíz de las diversas e interminables discusiones que suscita el problema de los límites subjetivos de la cosa juzgada o de la eficacia “ultra partes” de la sentencia, y en consideración a las legítimas restricciones que puede imponer el legislador al derecho de defensa, bajo los parámetros de idoneidad y proporcionalidad, no resulta inconstitucional y, por el contrario, propende por la consecución de fines constitucionales como la economía y celeridad procesal que hacen parte también de las garantías al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva.

El establecimiento del litisconsorcio cuasinecesario en el artículo 7° de la Ley 820 de 2003 es una propuesta política que privilegió, por razones muy concretas, la eficiencia del proceso de restitución de inmueble arrendado, sobre el derecho de defensa. Este, de todas formas, no fue suprimido por completo, sino atenuado en la intensidad de su protección, opción que resulta constitucionalmente viable, pues el coarrendatario está siempre en posibilidad de hacerse parte en el proceso. No obstante, no se desconoce que dicha posibilidad no se encuentra actualmente bien garantizada. Por eso, para mejorar la situación actual deben implementarse medidas que aseguren la publicidad efectiva del proceso para todos los integrantes de la respectiva categoría. Así, algunas herramientas, que no son tan costosas, permitirían mejorar la situación actual: **(1)** una regulación completa de la institución procesal de la denuncia de pleito y **(2)** un sistema adecuado de notificación mediante la fijación de un cartel, similar al que es exigido en el proceso de pertenencia, compatible con la actual regulación del proceso de restitución de inmueble arrendado que considera como dirección de los arrendatarios, para efectos de notificaciones, la del inmueble arrendado (num. 2, art. 384, C.G.P.).

En todo caso, el juez no debería asignar la carga al arrendador de determinar cuál de los arrendatarios tiene el inmueble en su poder para exigirle que la demanda

sea dirigida contra este, pues ello en la práctica podría facilitar argucias jurídicas y engaños por parte de los inquilinos que podrían variar, así fuera sólo aparentemente, su lugar de habitación en el transcurso del proceso o justo al momento de la diligencia de entrega, con el objeto de impedir el cumplimiento de la sentencia. De modo que, bajo la tesis del litisconsorcio voluntario, sería necesario iniciar un nuevo proceso o, en últimas, verse compelido por fines prácticos a demandarlos a todos, renunciando a la prerrogativa legal del litisconsorcio cuasinecesario. No puede pues perderse de vista que el legislador tuvo presente todas las alternativas ante el debate que ya se venía presentando en la práctica y que, investido de la facultad para configurar el procedimiento judicial, tomó partido por la del litisconsorcio cuasinecesario con sus consecuencias procesales que de antemano son conocidas por los arrendatarios, quienes desde el preciso momento de la celebración del contrato son conscientes del régimen legal que les será aplicable y del alcance de fungir como sujeto plural o complejo en dicha relación negocial.

Para finalizar, aunque ello merecería la apertura y profundización de líneas de investigación futuras, es pertinente mencionar que el juez en sede constitucional se encuentra investido de la potestad para ejercer control judicial a fin de intervenir las diversas interpretaciones existentes y extensivas que desconocen el precepto legal, por configurar un defecto sustancial, en razón de que la interpretación admisible hoy en nuestro sistema jurídico es la del litisconsorcio cuasinecesario. Este control debe prosperar, sobre todo, en aquellos casos en los que el juez deje de aplicar la norma u opte explícitamente por una interpretación diferente, sin satisfacer la mínima carga argumentativa y de razonabilidad jurídica que exige tal apartamiento.

Otra cuestión es que, en efecto, el funcionario judicial se halla en posibilidad de hacer uso de la excepción de inconstitucionalidad en lo que respecta al tenedor material del bien; pero, ello debe estar precedido de un análisis juicioso e inexcusable de ponderación cuando las circunstancias particulares del caso

concreto lo requieran, v.g. cuando estén involucrados sujetos de especial protección constitucional; esto, mientras no sea empleado como una maniobra dilatoria del arrendatario para permanecer más tiempo en el inmueble, también podría extraordinariamente abrir paso a la prosperidad de la acción de tutela si el juez constitucional advierte la existencia de una grave injusticia frente a los derechos individuales del tercero.

Referencias bibliográficas.

Libros

Agudelo-Ramírez, M. (2007). *El proceso jurisdiccional*. Librería Jurídica Comlibros.

Alvarado-Velloso, A. (2010). *Lecciones de Derecho procesal civil. (Compendio del libro Sistema Procesal: Garantía de la Libertad, adaptado a la legislación procesal de Chile por Hugo Botto Oakley)*. Ediciones AVI SRL.

Azula-Camacho, J. (2019). *Manual de Derecho Procesal. Tomo III*. Editorial Temis S.A.

Bejarano-Guzmán, R. (2018). *Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos*. Editorial Temis S.A.

Carpi, F. (2007). *La eficacia "ultra partes" de la sentencia civil*. Palestra Editores.

Guarín-Ariza, A. (2012). *Teórica visión constitucional del derecho procesal y de reforma procedimental: Críticas a la Ley 1395 de 2010 y al proyecto reformativo de la Constitución Política en asuntos relacionados con la justicia*. Editorial Universidad del Rosario.

Hinestrosa, F. (2015). *Tratado de las obligaciones. Tomo I*. Universidad Externado de Colombia.

Liebman, E. (2020). *Eficacia y autoridad de la sentencia*. Grupo Editorial Ibáñez.

López-Blanco, H. (2017). *Código General del Proceso. Parte Especial*. DUPRE Editores.

Naranjo-Ochoa, F. (2008). *Contrato de arrendamiento. Proceso de restitución del inmueble. Proceso de regulación de la renta*. Librería Jurídica Sánchez R. Ltda.

Quintero, B. & Prieto, E. (2008). *Teoría General del Derecho procesal*. Editorial Temis S.A.

Rico-Puerta, L. (2013). *Teoría General del Proceso*. Editorial Leyer.

Sáenz-Fonseca, L., Cabrera, M., & Leal Pérez, H. (2021). *El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución del inmueble*. Editorial Leyer.

Artículos de revista

Guasp-Delgado, J. (1948). Los límites temporales de la cosa juzgada. *Anuario de derecho civil*, 1(2), 435-472.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2776444>

Hernández-Villareal, G. (2004). Cambios en materia procesal introducidos por la nueva ley de arrendamientos. *Estudios Socio-Jurídicos*, 6(2), 406-429.

<https://revistas.urosario.edu.co/index.php/sociojuridicos/article/view/300/248>

Molina-Morales, R. (2006). La terminación unilateral del contrato ad nutum.

Revista de Derecho Privado, 10, 125-158.

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/586>

Ríos-Muñoz, L.P. (2020). Los límites subjetivos de la cosa juzgada y sus complicaciones. *Revista Iberoamericana de Derecho Procesal*, 1(2), 285-334.

<https://independent.academia.edu/LuisPatricioR%C3%ADosMu%C3%B1oz>

Sentencias

Corte Constitucional, Sala Plena. (17 de febrero de 2004) C-122 [MP. <Alfredo Beltrán Sierra>] <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-122-04.htm>

Corte Constitucional, Sala Plena. (13 de julio de 2004) C-670 [MP. <Clara Inés Vargas Hernández>] <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/c-670-04.htm>

Corte Constitucional, Sala Plena. (1° de noviembre de 2006) C-890A [MP. <Humberto Antonio Sierra Porto>] <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-890A-06.htm>

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (22 de julio de 1998) Exp. 5753 [MP. <José Fernando Ramírez Gómez>] https://hipertexto-obligaciones.uniandes.edu.co/doku.php?id=litisconsorcio_necesario_e_integracion_del_contradictorio_exp.5753

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (27 de julio de 2016) SC10200 [MP. <Ariel Salazar Ramírez>] [https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/doctri2016/SC10200-2016%20\(2004-00327-01\).doc](https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/doctri2016/SC10200-2016%20(2004-00327-01).doc)

Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil. (01 de febrero de 2017) Exp. Nro. 05129-31-03-001-2016-00551-01 [MP. <Luis Enrique Gil Marín>]