

Auto resuelve Excepción Previa

Proceso : Verbal

Radicación : 630013103001-2021-00253-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, treinta y uno de mayo de dos mil veintidós

Se decide mediante la presente providencia, la excepción previa presentada por la legales, establecida en el numeral 9 del artículo 100 del C.G.P.

LA EXCEPCIÓN

Se fundamenta en que la escritura pública No. 2033 del 14 de agosto de 2020 de la Notaría Primera de Armenia estipula que el pago del valor del inmueble y su financiación se dio por parte de otras dos personas, esto es BANCO CAJA SOCIAL a quien se constituyó hipoteca abierta y sin límite de cuantía por un valor de \$70.000.000 y Caja de Compensación Comfenalco Quindío, quien otorgó subsidio de vivienda por \$ 24.843.480.

Que toda vez que las personas jurídicas intervinieron en la financiación de la vivienda y ante el posible resultado y pretensiones del extremo activo, se debe decidir dentro de la presente Litis que pasará con la garantía constituida a favor del Banco Caja Social S.A. y el subsidio otorgado por la Caja de Compensación, lo anterior en virtud a la pretensión de devolución total del dinero.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE CONTRARIA

Se realizó el traslado por medio de correo electrónico sin que hubiera presentado pronunciamiento.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Estamos frente a un proceso declarativo con pretensión económica en virtud de una responsabilidad civil contractual. El negocio jurídico sobre el cual se basa el pedimento de la demanda recae sobre compraventa realizada mediante la escritura pública No. 2033 el día 14 de agosto de 2020.

En esta ocasión le asiste razón a la parte demandada de manera parcial, toda vez que la definición del asunto no necesariamente es igual para el comprador que para el acreedor hipotecario.

Lo anterior teniendo en cuenta que el acreedor hipotecario no es parte del negocio jurídico, toda vez que su acreencia viene precisamente de un relación jurídica entre este y su deudor hipotecario, siendo entonces un tercero ajeno a la relación que tiene el comprador y el vendedor, razón por la que no existe ni por pasiva ni activa un Litis consorte con dicha entidad bancaria.

Dice el artículo 61 del C.G.P. lo siguiente: “Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos”

Sobre el tema, ha indicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

[E]ste asunto apremió la integración del contradictorio con todas las personas que fungieron como partes en el contrato cuya nulidad absoluta se demanda, constituyéndose un típico caso de litisconsorcio necesario, que se presenta cuando por la índole de la relación sustancial la sentencia debe ser única para todos los intervinientes, de allí que todos quienes fueron parte en aquella también deban ser convocados para conformar la relación jurídico procesal. Tal connotación es indiscutible en un caso en el que se ataca frontalmente la validez de un contrato atribuyéndole vicios por objeto y causa ilícitos, de ahí que cualquier decisión que al respecto llegare a adoptarse debe ser uniforme para todos los participantes en ese acuerdo de voluntades, pues sería inconcebible que el mismo resultara lapidado frente a unos contratantes, pero subsistiera frente a otros.» (CSJ AC2823-2019, 18 Jun 2019, Rad. 2019-01644-00).

Es claro entonces que en los asuntos de naturaleza contractual, abarcando todo el espectro de pretensiones (resolución, nulidad, cumplimiento, reclamación de perjuicios) se torna indispensable la concurrencia de todos aquellos que hayan celebrado el acuerdo negocial.

Situación diferente acontece con la Caja de Compensación de Comfenalco Quindío, quien entregó un subsidio a la parte aquí demandante para la compra de vivienda, el cual podría verse afectado con la decisión que se llegare a tomar dentro del presente proceso, sin que este claro si ello puede reflejarse en la devolución monetaria del mismo o no a la parte demandante, en el caso de salir avante la pretensión tercera que dice: *“Que se condene a la sociedad CONSTRUCTORA HERMON S.A.S. a pagar una indemnización por el daño emergente, consistente en el valor pagado por dicho inmueble, por la suma de CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 118.000.000), valor que fue pagado por la compraventa del bien inmueble, en razón a los defectos insaneables para el cumplimiento de la garantía legal del bien inmueble dado en venta”* o si por el contrario se ordena su devolución a la Caja de Compensación, razón por la cual se ordenara la vinculación de esta última como Litis consorte por activa.

Para lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991:

“Artículo 8º.- El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuanto el beneficiario transfiera el dominio de las solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio”.

Indica la Ley 1537 de 2012:

“ARTÍCULO 23. SUSTITUCIÓN DE HOGARES EN PROYECTOS DE VIVIENDA. Cuando el Subsidio Familiar de Vivienda se encuentre sin legalizar, esté vinculado a un proyecto de vivienda y el beneficiario renuncie al mismo, o sea revocado, podrá entregarse a un nuevo hogar que cumpla con las condiciones de acceso al mismo, mediante acto administrativo expedido por la entidad otorgante, sin efectuar la devolución de los recursos al Tesoro Nacional”.

Por lo analizado, es posible que en la sentencia deba analizarse qué suceda con los recursos provenientes del subsidio y ante una eventual prosperidad de lo pedido, esclarecer qué destinación debe darse a esta parte del precio y, al ser pagado por la Caja de Compensación, ésta deberá ser escuchada en este proceso.

En conclusión sale avante parcialmente la excepción previa propuesta por la demandada.

No habrá condena en costas, por la prosperidad parcial de la excepción.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PRÓSPERA la excepción previa propuesta por la parte demandada consistente en “*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos legales*” establecida en el numeral 9 del artículo 100 del C.G.P. en relación con el BANCO CAJA SOCIAL S.A. por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR PRÓSPERA la excepción previa propuesta por la parte demandada consistente en “*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos legales*” establecida en el numeral 9 del artículo 100 del C.G.P. en relación con la CAJA DE COMPENSACION COMFENALCO QUINDIO, por las razones anteriormente expuestas, razón por la cual se ordena la vinculación de esta última como Litis consorte por activa. Se concede el término de treinta días a la parte demandante para que proceda a la notificación personal de la mencionada entidad.

NOTIFÍQUESE,

JMLD.

Firmado Por:

Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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

Código de verificación: **74e4737353fceb91a5f3a9d354cc1120eddaf775d9c1497bcc6d5436bf953ac0**

Documento generado en 31/05/2022 11:12:20 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>