

## **CONSTANCIA**

En el proceso de la referencia se fijó en lista el 29 de julio de 2020, corriendo traslado los días 30 de julio a 3 de agosto del 2020. El 30 de julio el apoderado de los demandantes presentó escrito en término.

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Armenia Quindío, dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020)

Auto resuelve Recurso

Proceso: Verbal

Demandante: Carlos Enrique Restrepo Murillo

Demandado: Banco Davivienda S.A.

Radicación: 630013103001-2019-00227-00

Se decide mediante la presente providencia, el recurso de reposición presentado por la demanda en contra del auto que resolvió la excepción previa presentada de fecha 6 de marzo de 2020.

## **EL RECURSO**

El recurrente se fundamenta en los siguientes aspectos:

- Indica que el crédito se encuentra pagado en su totalidad y el locatario puede ejercer su opción de compra, por lo que, en cualquier momento, puede volverse propietario del inmueble.
- Que pese a que el BANCO DAVIVIENDA S.A. es el propietario actual del bien, es el locatario quien también debe comparecer al proceso y defender sus intereses, en virtud del derecho de defensa que le asiste a todas las personas que se pueden ver afectadas con una decisión judicial, máxime que la sentencia que se emita en el proceso en caso de ser desfavorable se traduciría en que el BANCO DAVIVIENDA pierda la propiedad de los bienes y el locatario nunca pueda escriturar a su favor.

- Cita al doctrinante HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro el procedimiento civil Tomo I parte general, décima edición pagina 310 dice "...los artículos 51 y 83 del C.P.C. son las normas reguladoras básicas del litisconsorcio necesario. La primera al indicar que el mismo se presenta "cuando la cuestión litigiosa haya de resolverse de manera uniforme para todos" y la última al prescribir que "...cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales por su naturaleza o su disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, de lo cual se extrae claramente que la única fuente del Litis consorte necesario es la naturaleza de las relaciones jurídicas objeto del litigio.

### **ARGUMENTOS DEL NO RECURRENTE**

Manifiesta que el litisconsorte necesario se presenta cuando la gestión litigiosa tiene por objeto una relación jurídica material única e indivisible, que debe resolverse de manera uniforme para todos los sujetos que integran la parte correspondiente lo cual impone su comparecencia obligatoria al proceso por ser un requisito imprescindible para adelantarlos válidamente.

El litisconsorte necesario tiene lugar cuando la demanda se refiere a situaciones jurídicas sustanciales, sobre las cuales no es posible hacer un pronunciamiento de fondo fragmentariamente o solo referido a algunos de los sujetos que hace parte del negocio jurídico correspondiente, porque la sentencia que deba dictarse los afecta a todos.

fue absolutamente simulado y, por tanto, no existió dicho negocio jurídico, deduciéndose simple y llanamente que los únicos intervinientes en la relación jurídico- sustancial materia del debate judicial fueron los vendedores y el comprador que aparecen dentro de la escritura pública respectiva, sin que sea pertinente , obligatorio o necesario citar a terceros ajenos a la escritura pública respectiva y al contrato contenido en la misma

### **PARA RESOLVER SE CONSIDERA**

#### **SOBRE EL LITISCONSORCIO NECESARIO EN EL C.G.P.**

Al respecto 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, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”

### **EL CASO EN CONCRETO**

Estamos frente a un proceso verbal de simulación absoluta que recae sobre acto jurídico de compraventa de bien inmueble.

La parte demandada repone el auto que negó la vinculación del litisconsorte necesario argumentando que el locatario del inmueble que es objeto del debate jurídico, puede verse perjudicado con la decisión que ahora se cuestiona, ya que en el caso de que en la demanda salgan avantes las pretensiones, el banco no tendría como realizarle las escrituras, adicionando además que a toda persona le asiste el derecho de defensa.

Es claro que la demanda y sus pretensiones nunca abordan el acto jurídico suscrito entre propietario y locatario, y si bien esa relación jurídica existe, ella no es objeto de debate en el presente proceso, toda vez que aquí lo demandado es una simulación de compraventa en la cual el banco fungió como comprador y los demandantes como vendedores, y así las cosas el debate jurídico se encuentra circunscrito a este último acto, y las relaciones jurídicas ajenas al mismo no tienen identidad jurídica sustancial con el objeto jurídico del presente debate, ya que no formaron parte en su estructuración, ni tampoco por disposición legal se requiere su presencia para realizar algún pronunciamiento.

Por lo anterior si bien la relación jurídica entre las partes del leasing se desprende de la situación jurídica ocupada por BANCO DAVIVIENDA S.A. en acto jurídico anterior en calidad de comprador, ello no tiene alcance jurídico para sostener que existe un litisconsorte necesario por pasiva.

Es decir la compraventa del inmueble realizada es un acto jurídico bilateral suscrito entre dos partes, las mismas que fungen aquí en calidad de demandantes y demandada, y como tal, dicho acto tiene un objeto jurídico propio, y el leasing habitacional es otro acto jurídico bilateral suscrito también por dos partes, y este tiene un objeto jurídico distinto al primero,

por tal razón en ambos contratos existen obligaciones diferentes y responsabilidades diferentes, que deben ser ventiladas en procesos distintos.

Y es que, incluso, sin reiterar jurisprudencia, puede analizarse el caso concreto, así:

1. De lo narrado se desprende que el dominio del banco se dio con ocasión de un contrato de leasing que versa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 280-99796.
2. Entonces tenemos dos negocios: una compraventa y un contrato de leasing.
3. Se pregunta el juzgado: si se pide la simulación absoluta exclusivamente de la compraventa, sin que se pida nada respecto del contrato de leasing, ¿puede hacer algún pronunciamiento de oficio el juzgado respecto de éste?
4. ¿Puede ordenar el juzgado, con ocasión a la controversia acá planteada, que el Banco se abstenga de cumplir las obligaciones derivadas del leasing, cuando nada sobre el particular se ha pretendido?
5. ¿Qué ordenamiento de la sentencia, en caso de que sea favorable, deberá acatar el locatario, cuando respecto de leasing nada se pide?
6. ¿Se pide además la simulación del leasing?
7. ¿Qué efecto podría provocar la sentencia sobre el locatario?

Los puntos anteriores dejan ver que, más allá de una participación en el recaudo probatorio, ningún pronunciamiento u ordenamiento que se dé en la sentencia, como está planteado el asunto hasta ahora, nada tendría que ver con el locatario.

Con relación a la petición de llamamiento de oficio, la misma será negada ya que, hasta ahora, no se advierte la ocurrencia de ninguna de las situaciones descritas en la normativa del artículo 72 del C.G.P.

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

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO: NO REVOCAR** el auto de fecha seis (6) de marzo de dos mil veinte (2020) por las razones expuestas en el cuerpo de este proveído.

**SEGUNDO: NO ACCEDER** a la solicitud de llamamiento de oficio por lo expuesto.

**NOTIFÍQUESE,**

**Firmado Por:**

**MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

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:

**812e1boaf557af823cff299335bbb14f29c2ae5713583e05e0954de33f9e0a1e**

Documento generado en 18/08/2020 06:38:44 a.m.