



**CONSTANCIA:** Dentro del término legal la parte demandante se pronunció sobre la excepción previa propuesta por el demandado. Armenia Quindío, 23 julio de 2020.

Javier Andrés Marín Villegas  
Sustanciador

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA**  
Veintiocho (28) de julio dos mil veinte (2020).

Auto #00901

Asunto: Resuelve excepción previa  
Proceso: Verbal-Resolución de Contrato de Compraventa  
Demandante: Jaime Hernán García Victoria<sup>1</sup>  
Demandado: Constructora Calcamar S.A.S.<sup>2</sup>  
Radicado: 630013103003-2019-00200-00  
Cuaderno: 2 (sigue folio 17 PDF)

Se procede en esta oportunidad a decidir las excepciones previas propuestas por la demandada Constructora Calcamar S.A.S.

### **1. Lo que se resuelve.**

El medio exceptivo propuesto lo denominó: "*No comprender la demanda todos los litisconsortes necesarios*" enlistada en el numeral 9 del artículo 100 del Código General del Proceso.

### **2. Fundamentos de la excepción**

El despacho procede a resolver la excepción previa propuesta en los siguientes términos

Funda esta excepción la constructora demandada con fundamento en el párrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, indicando que como quiera que los inmuebles sobre los cuales versó el contrato de compraventa que hoy es objeto de litigio, ostentan una hipoteca a favor de Bancolombia, se debió integrar a esta entidad al presente trámite.

### **3. Pronunciamiento de la parte demandante.**

El apoderado judicial de la parte demandante, se pronunció indicando que el "negocio jurídico que da lugar a perseguir las pretensiones antes detalladas, tuvo su existencia única y exclusivamente entre el demandante actuando como PROMITENTE COMPRADOR y la demandada en su posición de PROMITENTE VENDEDORA, sin que para nada, o de forma alguna la entidad bancaria BANCOLOMBIA S.A., hubiere intervenido en el pacto y materialización del convenio realizado por las partes y mucho menos de ella se pueda predicar actuación alguna que fuere necesaria para el cumplimiento por parte de la PROMITENTE

<sup>1</sup> Correo electrónico. dawrinescobarabogado@gmail.com

<sup>2</sup> Correo electrónico: abogadoramirez@outlook.com

<sup>3</sup> Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

VENDEDORA de las obligaciones que sobre ella recaen producto de la firma del contrato de promesa de compraventa..."

En esos términos indica que es entonces la promitente vendedora como actual propietaria inscrita de los inmuebles prometidos en venta, la responsable en el pago de la obligación respaldada con la inscripción del gravamen hipotecario, haciéndose en consecuencia inviable el llamado de Bancolombia S.A.

#### **4. Las estimaciones jurídicas.**

Las excepciones previas se encuentran enlistadas en el artículo 100 del CGP, su trámite y decisión corresponde hacerlo de manera previa, pues se considera que son elementos que buscan actualizar los denominados presupuestos procesales, y por consiguiente, evitar anomalías que puedan desembocar en fallos inhibitorios o nulidades procesales.

En lo referente a que la demanda no comprende a todos los Litis consortes necesarios, se torna imperativo hacer una pausa y recabar en la figura del *litisconsorcio* necesario y una vez superada esta etapa, entrar a determinar si en el caso bajo estudio es imprescindible vincular a la entidad bancaria que según la demandada se debe convocar, o si por el contrario es dable seguir con el recorrer del proceso aunque esta no haya sido demandada.

En efecto, el *litisconsorcio* necesario, el artículo 61 del C.G.P. dispone que *"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 hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*

*En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término (...)"*.

Sobre esta figura, la sala civil de la Corte Suprema de Justicia resume que *"por sabido se tiene que cuando uno o los dos extremos del debate procesal está integrado por varios sujetos titulares de una relación de derecho sustancial o un acto jurídico que por su naturaleza o por disposición legal no fuere posible resolver de mérito y de manera uniforme sin la presencia de todos, se presenta la figura del litisconsorcio necesario, sea por activa, ya por pasiva."*<sup>4</sup>

Es del caso también precisar, en lo tocante a la excepción de no comprender la demanda a todos litisconsortes necesarios, que este medio de defensa se configura, *"cuando 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 hacen parte del negocio jurídico correspondiente, porque la sentencia que deba dictarse los afecta a todos. Como ejemplo se podría citar la imposibilidad de declarar un contrato nulo en relación con unos demandados, y válido respecto de otros.*

*La característica fundamental del litisconsorcio necesario estriba en que la sentencia debe ser única y de idéntico contenido jurídico para todas las partes, por ser única la relación sustancial que en ella se discute. En cambio, en el litisconsorcio facultativo es posible que en determinado*

---

<sup>4</sup> Sentencia 76001 del 14 de diciembre de 2018 con ponencia de la magistrada Margarita Cabello Blanco

*momento las causas reunidas se separen para que puedan ser materia de procesos independientes, o que aun unidos dentro de una misma cuerda procesal, puedan ser decididos de manera distinta*

*El litisconsorcio necesario se impone por la clase o naturaleza del contrato y por la exigencia de que la sentencia afecte a todos los que intervienen en la relación jurídica sustancial, mientras que el litisconsorcio facultativo o voluntario se origina en la voluntad de los litigantes”<sup>5</sup>.*

De lo esbozado hasta ahora, se desprende que en el litisconsorcio necesario existe el carácter obligatorio e inescindible de la relación sustancial materia del litigio; entre los sujetos procesales que deben comparecer al juicio.

Visto lo anterior y adentrándonos en el caso que nos ocupa, debemos destacar los siguientes aspectos que son relevantes para dilucidar este punto, tales como:

I-. En primer lugar, estamos frente a un acto jurídico denominado contrato de promesa de compraventa donde funge como promitente vendedor la sociedad Constructora Calcamar S.A.S. y como promitente comprador el señor Jaime Hernán García Victoria, siendo el objeto del contrato la transferencia de dominio de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-208413 y 280-208281.

II. La responsabilidad civil aquí reclamada nace con ocasión de un contrato suscrito entre las partes indicadas y las obligaciones allí asumidas son única y exclusivamente de los ahora litigantes, sin que en el contrato se observe que el cumplimiento del acto jurídico esté supeditado o dependiera de alguna conducta que debiera asumir Bancolombia S.A., organismo que no asoma entre las partes del contrato.

III. Ahora, de conformidad con el parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001, se entiende que cuando el negocio jurídico trata de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, y existe un gravamen hipotecario, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas está en el deber del momento de hacer la escritura, allegarle al notario, certificación de la aceptación del acreedor (banco), del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto, sin que esto se pueda entender, a que exista una relación jurídica sustancial que implique que en el caso de marras para tomar una decisión de fondo, se tenga que convocar a la entidad bancaria, toda vez que no es parte en el contrato.

Una cosa es el contrato que une al promitente vendedor con el banco y otra muy diferente la relación sustancial que tiene el promitente vendedor y el promitente comprador en la promesa de compraventa.

En esa perspectiva, como quiera que no existe ese vínculo obligatorio e inescindible de la relación contractual materia del litigio entre los sujetos hoy día enfrentados en este pleito, que implique la comparecencia de Bancolombia S.A., el medio exceptivo propuesto por el demandando está llamado al fracaso.

Así las cosas, hay lugar a declarar no probada la excepción previa interpuesta por el apoderado judicial de la demandada Constructora Calcamar S.A.S.

No habrá condena en costas por no aparecer causadas.

---

<sup>5</sup> Canosa Torrado Fernando Las excepciones previas en el Código General del Proceso Ediciones Doctrina y Ley quinta edición, pags. 239 y 240.

En mérito de lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito en oralidad de Armenia, Quindío, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** la excepción previa de "No comprender a todos los Litis consortes necesarios en esta demanda" contenida en el numeral 9 del artículo 100 del C.G.P., formuladas por la demandada Constructora Calcamar S.A.S. a través de su apoderado judicial, por las razones aducidas.

**SEGUNDO:** No hay condena en costas por no aparecer causadas.

**TERCERO:** Por último, se ordena que por secretaría se notifique por estado publicado a través de la página web de la Rama judicial la presente providencia y vía correo electrónico se le haga llegar a las partes un link o vínculo a través del cual pueda consultar esta providencia y/o el expediente.

**NOTIFÍQUESE,**

Se notifica en Estado #67 publicado el 29-07-2020.

**Firmado Por:**

**GUSTAVO ADOLFO RONCANCIO CARDONA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 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:

**cd34680388ad065147fdd04f0e0f137ad0611f4d30488fd56caf686eb342924a**

Documento generado en 27/07/2020 04:23:40 p.m.