

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Radicación: 2019-00956-01
Proceso: Declarativo
Demandante: Carlos Segundo Albarracín Duitama
Demandado: Constructora Marquis S.A.
Providencia: Auto declara nulidad.

1.- Estando el proceso al despacho para resolver el recurso vertical en contra de la sentencia proferida el 20 de octubre de 2022 por el Juzgado 46 Civil Municipal, advierte el despacho la existencia de causal de nulidad insaneable que conlleva a invalidar la providencia apelada.

Lo anterior, en consideración a que no se vinculó al Patrimonio autónomo Fideicomiso Beneficencia de Cundinamarca – Ciudadela de los Parques, que ostenta el derecho de dominio del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario, cuya representación y vocería le corresponde a la Fiduciaria Colmena S.A.

2.- Nótese que antes de expedirse la sentencia, debió advertirse que se incoaba una pretensión de cumplimiento contractual, consistente en ordenar la suscripción del negocio prometido, pues de haberlo echó hubiere concluido que se requería integrar el litisconsorcio necesario por pasiva, mediante la convocatoria de la fiduciaria que

funge como vocera y administradora del patrimonio autónomo, que es titular el del derecho de real de dominio llamado a transferirse en el contrato cuya celebración se añora, ya que esta es la encargada de suscribir la escritura pública de compraventa y perfeccionar la tradición.

2.1- Así, la nulidad que se abre paso está consagrada de forma taxativa en el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso, precepto que la encuadra cuando no se cita a *“cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.”*

2.2.- Así mismo, el artículo 61 del Código General del Proceso 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 falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.”

3.- En este asunto, la citación del patrimonio autónomo no deviene por mandato legal expreso, pero si resulta indispensable para involucrar con la sentencia a todas las personas a quien concierne la relación jurídica sustancial abordada en esta controversia.

En efecto, por exigirse el cumplimiento del contrato de promesa de

venta, en el sentido de celebrar el contrato prometido, transferir el derecho de dominio allí involucrado y surtir la entrega material de la cosa negociada, resulta imperioso integrar al referido patrimonio autónomo en su calidad de “promitente vendedor tradente”, pues entre este, la demandante como “promitente compradora” y la demandada como “promitente vendedora”, surge una relación sustancial única e inescindible, que de no integrarse impediría resolver el pleito.

4.- Observase que, en el escrito introductorio, la demandante alegó que la constructora demandada incumplió obligaciones, entre estas, el no haber otorgado la escritura pública de compraventa, tal y como se relacionó en el numeral 23.5:

**H. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL
PROMETIENTE VENDEDOR:**

(...)

23.5. OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: Como se vislumbra a lo largo de éste escrito, a la última fecha pactada la Constructora Maquis S.A. no se encontraba en condiciones de firmar la escritura pública de compraventa.

Y, al desatar la litis no se reparó que la obligación está íntimamente conectada con las pretensiones, pues en estas se demanda la suscripción del contrato prometido; deber que, en línea de principio, le incumbe a la fiduciaria que funge como administradora y vocera del patrimonio autónomo plurinombrado, tal como se desprende de este clausulado donde se dice que:

“Sociedad FIDUCIARIA COLMENA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública No. 562 del 9 de abril de 1981, sociedad

*que en el presente caso actúa como representante y vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BENEFICIENCIA DE CUNCINAMARCA-CIUDADELA DE LOS PARQUES, en adelante FIDEICOMISO, (...) que para efectos del presente acto se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR TRADENTE, asumiendo exclusivamente la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia como quiera que el inmueble objeto del presente documento hace parte del Proyecto VISTA AL PARQUE DEL SALITRE y con el fin de cumplir con la tradición de aquel, una vez se cumplan las condiciones previstas en el presente documento.***

5.- En compendió, no puede soslayar este despacho la ausencia del patrimonio autónomo Fideicomiso Beneficencia de Cundinamarca – Ciudadela de los Parques, por cuanto su falta de advertencia impide pronunciarse frente a todas las personas que intervinieron en la relación jurídica sustancial que es materia de esta disputa, por ende deberá invalidarse la decisión de primera instancia para que se integre a la litis al litisconsorte necesario que no fue convocado a este juicio.

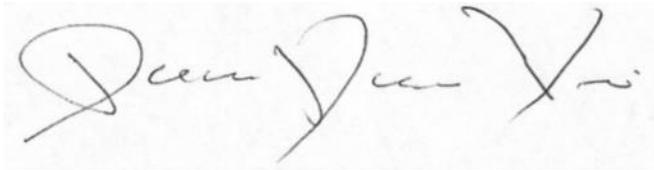
En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, **RESUELVE:**

PRIMERO: Declarar la nulidad de la sentencia proferida por el Juzgado 46 Civil Municipal de Bogotá el 20 de octubre de 2022.

SEGUNDO: Conminar al juzgado de primera instancia para que integre al litigio a la Fiduciaria Colmena S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Beneficencia

de Cundinamarca – Ciudadela de los Parques.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUELVA,

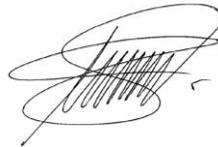


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No. 029 Hoy 24-04-2024



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario