

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., diecisiete (17) abril de dos mil veintitrés (2023)

**Rad No. 24-2013-00525 (Carpeta 28)**

Procede el Despacho a resolver los recursos de reposición y en subsidio de apelación (Pdf 05 y Pdf 07), interpuestos por Caribandes Ltda y Constructora Al Costo, contra los numerales 2 y siguientes del auto proferido el día 2 de febrero de 2023 (Carpeta 28 Pdf 03), por el cual se negó la intervención de terceros, solicitada por Palacetes Ltda, así como las medidas cautelares requeridas.

Vale precisar en este punto que, Palacetes Ltda no presentó recurso de reposición, sino que de forma directa interpuso recurso de apelación frente al auto fustigado (Pdf 06), por lo cual, el Despacho no se pronunciará sobre los argumentos expuestos por dicha entidad y resolverá lo pertinente sobre la solicitud de alzada de forma conjunta con los demás recurrentes.

En síntesis, los libelistas aseguran que las personas llamadas por Palacetes Ltda son causahabientes de los aquí demandados ya que compraron “*más de 200 viviendas*” a aquellos, y se podrían ver afectados en caso de que las pretensiones de la demanda salgan abantes, por cuanto dichos predios fueron construidos en terrenos que deberían volver a su dueño primigenio al momento de realizarse las restituciones mutuas, además que aquellos fueron vendidos cuando ya se había notificado la demanda.

Por su parte, Caribandes Ltda precisó que se atenta contra los derechos de Palacetes Ltda, ya que no se le permite a aquella entidad ejercer sus derechos como litisconsorte necesario a plenitud, esto es, realizar sus propias pretensiones, demandar a quienes considere y solicitar medidas cautelares.

Observando los argumentos esbozados por los libelistas, desde ya el Despacho deduce que los recursos interpuestos no tienen vocación de prosperidad, tal como se pasa a explicar a continuación.

Pártase por precisar que el objeto del presente litigio gira única y exclusivamente sobre un contrato de transacción suscrito por las partes intervinientes el 11 de octubre de 2001 (Pdf 95 a 158), del cual se solicita como pretensión principal la resolución del contrato y subsidiariamente su nulidad o rescisión, conforme a las modificaciones plasmadas en la reforma a la demanda presentada por el extremo actor la cual puede apreciarse en el expediente digital Carpeta 01 Pdf 02 pág. 348 a 368.

Entonces, es un hecho cierto y conocido, que por la naturaleza de las pretensiones deben vincularse a todas las personas que hicieron parte del contrato transaccional aquí discutido, ya que pueden afectarse directamente con lo que se disponga en el presente asunto, tal como lo determinó el Tribunal Superior de Bogotá, quien ordenó la vinculación de los litisconsortes necesarios.

Igualmente, es cierto que de darse la razón al extremo actor y conceder las pretensiones de la demanda, independientemente de la principal o las subsidiarias, deberá el Despacho definir lo correspondiente a las restituciones mutuas.

No obstante, no es cierto que los posteriores compradores, acreedores hipotecarios y demás personas que tengan derechos reales sobre los inmuebles, que a juicio de los recurrentes serían objeto de restitución, se verían afectados, y mucho menos es cierto que aquellos sean causahabientes del extremo pasivo, como pasa a explicarse.

La palabra causahabiente es definida por la Real Academia Española como la “*persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier título en el derecho de otra u otras*”, así el causahabiente es quien adquiere los derechos y obligaciones de otra persona, ya sea por causa de muerte o acto entre vivos.

Ahora, reitérese que el objeto del litigio está circunscrito al contrato de transacción que realizaron las partes comparecientes, por lo tanto, no puede decirse que los compradores, vendedores, acreedores hipotecarios y demás personas que compraron o tuvieron algo que ver con el o los terrenos que pudiesen ser objeto de restitución, sean causahabientes de los aquí demandados, ya que en nada tienen que ver directamente con el contrato de transacción aquí discutido, en otras palabras, el contrato de transacción objeto del presente litigio es totalmente distinto a los contratos de compraventa, hipotecarios y demás que pudiesen derivarse de las ventas realizadas de los folios de matrícula 50N-2232598, 50N-20299492, 50N-20117388, 50N-20117387, 50N-20116507, 50N-20116508. Además que, sobre aquellos contratos no se enuncia ningún reproche.

Por otro lado, tampoco es cierto que dichos compradores se vean afectados directamente, por lo que aquí haya de decidirse, ya que se trata de terceros compradores, sobre los cuales no se les ha cuestionado su buena fe, ni siquiera itérese, se han cuestionado sus contratos. Luego, nos enseñan los artículos 1547, 1548 y 1933 del Código Civil, que en caso de resolución del contrato primigenio, los realizados posteriormente con terceros, no se verán afectados.

Al respecto, la vale precisar que la Corte Suprema de Justicia desde antaño, tiene resuelto el predicamento que ahora acongoja a los recurrentes, así mediante sentencia del 6 de julio de 2007, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, con radicado No. SS-088-2007, indicó que “*4. Acerca de las consecuentes restituciones mutuas que deben hacer las partes, conforme lo señalado en el art. 1545 del Código Civil, la Sala observa que con las pruebas documentales ordenadas en el fallo de casación, se encuentra acreditado que los litigantes enajenaron a terceros, en virtud de la celebración de varios negocios jurídicos [que no son materia de la acción resolutoria ejercida], los bienes que, en su día, mayoritariamente se transfirieron recíprocamente -en desarrollo del contrato de promesa-, mediante el otorgamiento de escrituras públicas de compraventa y su ulterior inscripción en las correspondientes oficinas de registro de instrumentos públicos circunstancia que constituye obstáculo insalvable para ordenar que cada una devuelva a la otra, materialmente, a título de restituciones mutuas, los bienes que recibió en desarrollo del pluricitado negocio jurídico, lo cual implica, que debe adoptarse la decisión que mejor se acomode a la voluntad abstracta de la ley, que en este caso, será disponer unas restituciones por equivalente, que coloquen a las partes en la misma situación patrimonial que tenían al momento de contratar.*”

**El anunciado reconocimiento por equivalencia, en manera alguna, denota un cambio o mutación del objeto de la prestación respectiva, pues “...cuando el Juez opta por condenar a pagar el equivalente monetario, no empece a haberse formulado pretensión dirigida a la persecución de la cosa.., lo único que hace es consultar la realidad probatoria del proceso, en cuanto le indica que se ha ‘hecho imposible o difícil’ la persecución’ en los términos que de ordinario correspondería decretar” (CCXLIX, Vol. I, 320), tesis que si bien fue esgrimida por la Corte en un proceso reivindicatorio en el que se ejerció una acción real, puede ser aplicable a este asunto, en el que el actor promovió una acción personal, esto es, la tendiente a obtener la resolución del contrato de promesa por incumplimiento de la demandada.**

*Bajo este entendimiento no podría la Corte, ante la imposibilidad de disponer las restituciones mutuas que, ordinariamente, se ordenan en juicios de esta naturaleza, limitarse a declarar la resolución del negocio jurídico sin tomar ninguna determinación encaminada a lograr la restauración de las cosas al estado en que se hallarían sino hubiese existido el acto o contrato resuelto, pues un pronunciamiento con tal naturaleza, ciertamente carecería de eficacia y sería apenas aparente, puesto que cada contratante seguiría detentando los bienes que recibió en desarrollo del contrato, no obstante haberse declarado su resolución, lo que desconocería el alcance retroactivo que se ha reconocido al fenómeno resolutorio (art. 1544 Código Civil).*

**(...) Con otras palabras, pese a la resolución del contrato de promesa que se hará, es lo cierto que el demandante no podrá recuperar el dominio sobre el apartamento que, en su momento, enajenó a la demandada y, de igual modo, ésta tampoco recibirá los bienes que entregó al actor, pues tales negocios jurídicos, se itera, no están incluidos en la pretensión resolutoria contenida en la demanda y, adicionalmente, los objetos de los mismos se encuentran en poder de terceros, circunstancias que impiden que las restituciones mutuas comporten la orden de devolverlos real y materialmente.**

**Ello, empero, no es óbice para tener en cuenta, con miras a la decisión que adoptará la Corte, el valor económico de todos los bienes que fueron materia de la negociación, con el fin de establecer lo que recibió cada uno de los contratantes y adoptará la diferencia entre tales extremos, como parte del monto de la condena que se impondrá a la demandada a título de restitución.”**

En ese sentido, es claro que, en caso de acceder a las pretensiones de la demanda, no es necesario hacer restituciones en cuerpo cierto, sino que puede ser su equivalente en dinero, para no afectar los derechos de terceros de buena fe.

Ahora, también alega el extremo actor que sobre uno de los folios de matrícula inmobiliaria del cual se desprendieron más y se realizaron ventas, obraba una inscripción de la demanda, la cual puede afectar los derechos de las personas que se pretenden llamar como litisconsortes necesarios.

Al respecto, el inciso segundo y último del artículo 591 del Estatuto Procesal indica que “*El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes. (...)*

*(...) Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador.”*

De lo anterior, se desprende que, los bienes podían ser vendidos y no estaban fuera del comercio, y por otra parte, quienes adquirieron con posterioridad a la inscripción deben estarse a lo dispuesto en la sentencia; sin embargo, ello no los constituye en litisconsortes necesarios, sino en cuasinecesarios, ya que eventualmente los efectos de la sentencia los podrían afectar. No obstante, son ellos los que deciden si quieren o no intervenir en el litigio, del cual deben estar enterados por la dicha cautela que debería obrar en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Con todo, el principal reproche de los recurrentes ha quedado desvirtuado.

Siguiendo, aduce Caribandes Ltda que éste juzgado limita los derechos de Palacetes Ltda, al no dejarla realizar su propia demanda, con sus propias pretensiones y con sus propios demandados.

Conforme a lo anterior, debe indicarse que la integración de un litisconsorcio necesario, por activa en este caso, no quiere decir que quien es citado pueda presentar otra demanda, ya que la parte actora es sólo una, al igual que la demanda (art. 89 ejusdem), y la misma sólo puede ser modificada una sola vez (art. 93 ibídem), por lo tanto, Palaceres Ltda no está facultado para presentar su propia demanda dentro de este mismo asunto, ni reformar la ya presentada por cuanto dicha oportunidad ya fue agotada, ello sin perjuicio del pronunciamiento sobre las pruebas, las cuales autoriza expresamente el artículo 61 del Código General del Proceso, no queriendo decir con ello que los derechos de dicha parte están siendo menoscabados.

Igualmente, se expone que, con la demanda presentada por aquella entidad, tampoco hay algún reproche distinto que el del contrato de transacción, por lo tanto, deberá mantenerse el Despacho en su decisión de que resulta innecesario llamar a más intervinientes al presente asunto, en concordancia con lo expuesto al principio de éste auto.

Por último, sobre la negación de las medidas cautelares, debe decirse que el Juzgado no desconoce la Ley registral, tal como lo asegura el recurrente, ya que sólo se pueden decretar medidas cautelares que versen sobre los bienes de personas que sean parte en el litigio (art. 589 a 592 ibídem), lo cual no ocurre en el presente asunto.

Ahora, que se mantenga la inscripción de la demanda sobre inmuebles segregados, tal como lo ordena el artículo 51 de la Ley 1579 de 2012, es algo que compete al registrador, y además supone que para la época de la segregación tal cautela obrará en el folio de matrícula inmobiliaria del predio que se segrega, por lo cual, tal norma no puede ser aplicada en medidas cautelares nuevas, y si el registrador no mantuvo la cautela en los inmuebles segregados, el extremo actor debe utilizar los medios jurídicos puestos a su disposición para para que tal entidad dé cumplimiento a la norma citada.

Así, con base a lo expuesto se mantendrá el auto cuestionado, y se concederá el recurso de apelación propuesto por Constructora Al Costo, Palaceres Ltda y Caribandes Ltda.

Corolario de lo mencionado, el Juzgado **RESUELVE:**

- a) **MANTENER** el auto de fecha dos (2) de febrero de dos mil veintitrés (2023) (Pdf 03), conforme a lo expuesto en esta providencia.
- b) Conforme a los numerales 1, 2 y 8 del artículo 321 del Estatuto Procesal, se concede en efecto **devolutivo** el recurso de apelación propuesto por Constructora Al Costo, Palaceres Ltda y Caribandes Ltda.
- c) Remítanse las diligencias al H. Tribunal Superior del Distrito Judicial, para que se surta la alzada, una vez surtido el trámite de que trata el artículo 326 de la misma codificación.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),**

*JD*

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Pilar Jimenez Ardila**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 050**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **bd888de02ec6e133fc3b94f77e3db58f8e33bb324970448f4bf0a89169e26d5**

Documento generado en 17/04/2023 09:05:29 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**