

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., ocho (8) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Verbal N°. 11001-31-03-030-2019-00537-00

Se procede a resolver las excepciones previas de *“ineptitud de la demanda por (..)indebida acumulación de pretensiones”*, *“no haber ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar”* y *“no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios”* formuladas por los demandados.

I. ARGUMENTOS

Los convocados solicitaron que se ordenara adecuar las pretensiones del libelo, así como llamar a un tercero con intereses, toda vez que la súplica de levantamiento de la garantía hipotecaria que estaba registrada en el inmueble objeto del contrato que se solicita dejar sin efectos por resolución del convenio, resulta ser excluyente con la naturaleza del juicio, más aún cuando no se pidió de forma subsidiaria.

Además, no se alcanza a entrever la relación de dependencia, habida cuenta que los convocados son acreedores de buena fe, ajenos al negocio de compraventa y de paso, las pruebas que se recauden no pueden servir para la valoración del levantamiento de la prenda.

Por otro lado, alegó que dentro del proceso hipotecario con consecutivo de radicado No. 2016-600, el 16 de septiembre de 2019, se presentó una subrogación de derechos de créditos por parte de los demandados a favor de la sociedad Torre 73 S.A.S., siendo aceptado por providencia del 24 de octubre de esa anualidad; lo que significa que la memorada entidad debe ser citada a este asunto en su lugar de acreedora (artículo 1670 C.C.)¹.

II. CONSIDERACIONES

Las excepciones previas son el mecanismo que concibe la ley para que las partes, en el ejercicio del deber de lealtad, señalen los eventuales defectos que pueda adolecer el proceso, con el fin inequívoco de subsanarlos para evitar nulidades y sentencias inhibitorias.

¹ Archivo *“01ExepcionPrevia.pdf”*, de la carpeta *“CUADERNO No. 2 EXCEPCIONES PREVIAS”*.

Herramienta gobernada por el principio de taxatividad, causales expresamente previstas en la regla 100 del Rito Procesal, para el caso que nos concita, las alegadas por los enjuiciados encajan en las que dispone los numerales 5, 9 y 10 de la norma en cita, motivo por el cual se procede con su correspondiente estudio.

Frente a la primera medida precautoria, se constata que los demandantes en la pretensión segunda, solicitaron “*se decrete el levantamiento de la hipoteca que recae sobre el bien inmueble objeto de esta resolución como efectos de la misma hipoteca constituida por la sociedad DISEÑO E INGENIERÍA URBANA S.A.S. con sigla DIU SAS a favor de los señores BERNAL FOLLECO ITALO ÁLVARO, MADUENO ENRIQUE MARÍA, ROSERO DE LA ROSA JORGE y ZAMBRANO ARCOS MARÍA DEL SOCORRO*”².

Causa petendi que a criterio de los demandados, resulta ser excluyentes con la clase de proceso que se adelanta -resolución de contrato-; empero, dicha suplica guarda relación con la naturaleza de la principal, en razón al alcance de los artículos 2452 y 2457 del Código Civil, atinente al “*derecho de persecución del bien hipotecado*”, y a la “*extinción de la hipoteca*”, respectivamente.

Aunado, previo a emitir pronunciamiento, se deberá establecer si los acreedores hipotecarios son terceros de buena fe y si la resolución del contrato de compraventa contra ellos, es o no oponible; situación que será objeto de pronunciamiento en la decisión que ponga fin a esta instancia; más aún cuando en los hechos tercero y vigésimo tercero, se pone en contexto la situación de la prenda.

Ahora, en tono a la falta de citación de otras personas que la ley dispone citar, el artículo 1546 del Código Civil es claro en indicar que solo el contratante cumplido de sus obligaciones que le corresponden en el respectivo contrato, o por lo menos el que se ha allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede reclamar la resolución del contrato y el regreso de las cosas al estado inicial con la indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha honrado las suyas.

Lo que significa, que esta clase de juicio, son partes de la lid aquellas personas, ya sea naturales o jurídicas, que hayan participado en la celebración del convenio; además de éstas, sólo cuando el inmueble objeto de enajenación, ha sido gravado con hipoteca o servidumbre, se debe llamar al acreedor hipotecario o al que se benefició con la servidumbre, para resolver sobre tal situación, tal como lo exige el canon 1548 *ídem*.

² Folio 106 del archivo “01DemandaFisicayAnexos.pdf” de la carpeta “CUADERNO No. 1 PRINCIPAL”

Es por ello, que cuando se presentó el libelo introductorio, mediante auto del 9 de septiembre de 2019³, el Despacho advirtió al extremo actor la necesidad de llamar a juicio a los señores Enrique María Madueno, Ítalo Álvaro Bernal Folleco, Jorge Rosero de la Rosa y María del Socorro Zambrano Arcos, en virtud a la hipoteca que suscribió a su favor la sociedad Diseño e Ingeniería Urbana S.A.S., gravamen que se encuentra debidamente registrado el predio objeto de negociación del instrumento que se deprecia la resolución, sin que hubiese sido necesario convocar para aquella época a otro demandado; máxime, cuando no se tenía conocimiento ni existía elementos de convicción que acreditaran la cesión de derechos de los acreedores en comento a la empresa Torre 73 S.A.S., razón suficiente para despachar desfavorablemente esta excepción.

En lo que respeta a la última excepción, el artículo 1959 del Código Civil, es claro en indicar que el objeto de ese acto jurídico es la cesión del crédito, entendido en la forma contemplada en el precepto 666 *ibidem*, como: “*Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales*”.

Entonces, el objeto de la transferencia es el nexo jurídico que faculta a un acreedor determinado -cesionario- a exigir de un deudor una prestación específica de dar, hacer o no hacer algo, a la que el último se comprometió o que la ley le impuso.

De suyo, entonces, al haberse aportado copia de la providencia del 24 de octubre de 2019, proferida por el Despacho Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de esta ciudad, dentro del juicio con el consecutivo de radicado 2016-00600, a través de la cual se aceptó la subrogación de los derechos de crédito que hicieron los convocados a la sociedad Torres 73 S.A.S., está última adquirió la posición en calidad de demandante en el referido asunto compulsivo y por ello, se requiere su citación, toda vez que los resultados de éste proceso podrían afectarla procesalmente, en especial a su derecho adquirido (canon 61 del C.G.P.).

Así las cosas, la excepción examinada de “*no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios*”, está llamada a buen suceso y ante tal prosperidad, se ordenará la convocatoria de la referida empresa, con su respectiva notificación legal. Ante la prosperidad parcial de los medios de defensa estudiados, no se impondrá condena en costas en aplicación a lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 365 del C.G.P.

³ Folios 96 y 97, *ibidem*.

En consecuencia, se **RESUELVE**:

Primero.- Declarar infundada las excepciones previas de “*ineptitud de la demanda por (..)indebida acumulación de pretensiones*” y “”*no haber ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar*”, conforme a las razones expuestas.

Segundo.- Declarar prospera la exceptiva denominada “*no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios*”.

Tercero.- En consecuencia de lo anterior, se **ordena** convocar como litisconsorte necesario a la sociedad Torre 73 S.A.S., quien dispone del término de la demanda inicial -20 días-, para ejercer su derecho de defensa.

Exhortar a la parte demandante, para que proceda con la correspondiente notificación legal prevista en el artículo 291 y siguientes del Código General del Proceso.

Cuarto.- Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),
FJCO



ANNABEL MENDOZA MARTÍNEZ
La Juez

El presente auto se notifica por estado electrónico N.º 31 del 9 de marzo de 2023.