

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADO SUSTANCIADOR
MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Medellín D.E. de C., T., e I. ¹, veintidós de marzo de dos mil veintitrés

Radicación n°.	05001 31 03 015 2018 00093 01
Proceso.	Verbal (Lesión enorme)
Demandante.	Lucía Márquez de Gómez
Demandado.	Juan Camilo Jaramillo Serna
Procedencia.	Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín
Decisión.	Revoca auto que negó intervención
Tema.	Requisitos de la intervención litisconsorte cuasinecesario y coadyuvancia.
Rdo. interno.	070-22
Interlocutorio No.	066-23

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a resolver la apelación formulada por Adelmara Enrique Paternina Zabala en contra del auto del 03 de junio de 2022, mediante el cual se negó la solicitud de intervención del mismo, como litisconsorte cuasinecesario o, en su defecto, como adyuvante del demandado, en el proceso Verbal (lesión enorme) que formuló Lucía Márquez de Gómez frente a Juan Camilo Jaramillo Serna.

ANTECEDENTES

1.- Hechos y pretensiones. Presentó Lucía Márquez de Gómez demanda verbal en contra de Juan Camilo Jaramillo Serna, pretendiendo que se declarara la existencia de una lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado entre las partes sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-253833, vertido en la escritura pública No. 7390 del 07 de junio de 2016, de la Notaría Quince del Círculo de Medellín, con la intención de ajustar, completar o adicionar el justo precio que genere un equilibrio contractual, conforme lo establecido en el precepto 1948 del Código Civil (Pág. 2 y 3 del archivo 010).

¹ Acto Legislativo 01 de 2021, art. 1°. “La ciudad de Medellín se organiza como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.”

Lo anterior, debido a que en dicho contrato se pactó como precio la suma de \$220.000.000, que serían pagados: \$140.000.000, para el momento de la firma de la respectiva escritura; y el restante, en dos cheques por \$40.000.000, pagaderos el 17 de julio de 2016; no obstante, con anterioridad, se había celebrado promesa de compraventa, donde el precio se estableció de manera diferente, pues en ésta se indicó que ascendía a \$220.000.000, el apartamento de 110 metros cuadrados; y \$80.000.000, un aparta estudio de 40 metros cuadrados.

Sin embargo, el comprador construyó sobre el lote un edificio, y le pretendió cancelar los \$220.000.000 con un apartamento que construyó en el mismo lote entregado; además, los \$140.000.000, nunca le fueron pagados, por lo que solo había recibido como contraprestación la suma de \$80.000.000.

2.- Trámite.

2.1.- Dicha demanda fue admitida por auto del 26 de abril de 2018, adicionado por auto del 03 de mayo del mismo año, para decretar la inscripción de ésta en el folio de matrícula del inmueble 001-1247595 (Pág. 5 a 7 del archivo 010), que se abrió con fundamento en la matrícula 001-253833, lo que fue cumplido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el 16 de mayo de 2018, conforme se evidencia en la anotación No. 5 del respectivo certificado de tradición y libertad (Fol. Pág. 7 del archivo 011).

2.2.- Por auto del 31 de julio de 2018, se decretó la inscripción sobre el inmueble con matrícula 001-626145 (abierto con fundamento en la matrícula 001-626142) -Pág. 10 del archivo 012-, el cual se reiteró en auto del 08 de noviembre de 2018, donde además se decretó la misma medida sobre los inmuebles con matrícula 001-582007 (abierto con base en la matrícula 001-574597) y 001-247585 (abierto con base en la matrícula 001-258833) -Pág. 12 del archivo 015-, siendo registradas el 27 de noviembre de 2018, como se verifica en los certificados que de estos bienes se adunaron al expediente (Pág. 14 y 17 del archivo 016 y Pág. 9 del archivo 018).

2.3.- Conforme a lo solicitado de común acuerdo, en proveído del 01 de agosto de 2019, se levantó la medida de inscripción decretada y registrada sobre los inmuebles con matrícula 001-626145 y 001-582007 (Pág. 10 del archivo 021).

Luego, mediante providencia fechada el 16 de marzo de 2021, el a quo dispuso reanudar el proceso, el cual había estado suspendido en razón de la solicitud conjunta de las partes (archivo 22).

2.4- Estando el proceso pendiente del decreto de pruebas, el 06 de septiembre de 2021, Ademar Enrique Paternina Zabala, por intermedio de vocero judicial, solicitó que fuera admitido como listisconsorte cuasinecesario o, en su defecto, como coadyuvante, con fundamento en los artículos 62 y 71, respectivamente, del Código General del Proceso (archivo 28).

Cimentó la referida petición en el hecho de que actualmente figuraba como propietario de los inmuebles con matrícula 001-1247595 y 001-1247585, en su orden, apartamento 402 y parqueadero del Edificio Charlotte, los cuales había adquirido por compraventa celebrada con el demandado, mediante escritura pública 506 del 20 de mayo de 2019, de la Notaría Treinta y Uno del Círculo de Medellín, conforme se acreditó con la presentación de dicho documento escriturario y de los certificados de tradición y libertad de cada uno de los referidos bienes.

Explicó que con anterioridad a la celebración del referido negocio había celebrado promesa de compraventa el 21 de septiembre de 2017, ante la misma Notaría, en la que el promitente comprador se obligaba a pagar una hipoteca que pesaba sobre los inmuebles objeto de la negociación y a su vez, el promitente vendedor debía entregar dichos bienes libres de toda demanda civil, como se podía evidenciar en la cláusula cuarta de dicho contrato, cuya copia se había anexado; y que, desde la fecha de la celebración de este negocio se habían realizado varios actos necesarios para celebrar el contrato prometido, resaltando que para ese momento los bienes no tenían registrada medida cautelar alguna y que desconocía que para la fecha de la firma de la escritura de la compraventa ya se había inscrito la presente demanda.

3.- El auto apelado. Mediante proveído del 03 de junio de 2022, el a quo negó la solicitud de intervención bajo ambas figuras, aduciendo que como el solicitante había adquirido los inmuebles objeto del proceso, con posterioridad a la inscripción de la demanda, pues la del apartamento había ocurrido el 16 de mayo de 2018 y la del parqueadero el 27 de noviembre de 2018, mientras que la compraventa se había celebrado el 20 de mayo de 2019, aquél debía tener

conocimiento de la misma, sin que sirviera de fundamento su actuar de buena fe para la procedencia de su intervención (archivo 31).

4.- La apelación. En contra de la decisión referenciada, el peticionario, oportunamente interpuso recurso de reposición y, en subsidio el de apelación, aduciendo que el juzgado de primer grado había incurrido en un error en la apreciación de la prueba y en un falso juicio de convicción, al considerar únicamente la compraventa y no la celebración de la promesa de ésta, que se había efectuado dos años antes de inscribirse la demanda, por lo que el promitente comprador, en atención a lo pactado en la misma había cumplido con su obligación de buena fe (archivo 34).

De otro lado, adujo que, como los efectos de la sentencia que se emitiera en este asunto se extendía por obvias razones al derecho sustancial de los titulares del derecho de dominio, esto es, a todos los litisconsortes cuasinecesarios, hayan o no intervenido en el proceso, solicitaba se reconsiderara lo planteado en la providencia cuestionada y se procediera reponerla para admitir la intervención del actual propietario de los inmuebles.

5.- Decisión de la reposición. En proveído del 12 de agosto de 2022, el Juzgado de primera instancia mantuvo incólume la decisión impugnada, precisando que, si bien no ponía en tela de juicio la buena fe del comprador, y el desconocimiento de la medida a la que aludía, en razón de la confianza que le tenía al vendedor, aquí demandado, y por ende, el que éste estuviera cumpliendo su obligación de mantener los bienes libre de toda demanda civil, conforme a lo pactado en la promesa, tales circunstancias no tornaban procedente su intervención en el proceso como lo pretendía (archivo 36)

CONSIDERACIONES

1.- Del litisconsorcio. Se presenta cuando alguna de las partes, demandante o demandada, está conformada por un número plural de sujetos de derecho, por lo que el mismo puede ser activo, pasivo o mixto, si dicha pluralidad se da respecto de la actora, la resistente o ambas.

Ahora, si todos los sujetos que integran una parte deben vincularse de manera obligatoria al proceso, dada la inescindibilidad de la relación jurídica

sustancial vinculada al proceso, se denomina **litisconsorcio necesario**; pero si la pluralidad se deriva por razones de economía procesal y comparecen a la Litis de manera voluntaria, por ejemplo, porque comparten hechos o pruebas en sus demandas, o hay una relación de dependencia, se configura un **litisconsorcio facultativo**; y si, no obstante no ser necesaria la intervención de la multiplicidad de sujetos, dadas las características de determinadas relaciones sustanciales, que extienden los efectos del fallo a todos los integrantes de esa relación, hayan o no comparecido a la causa, se estructura el denominado **litisconsorcio cuasinecesario**.

Respecto de este último, el tratadista Víctor Fairén Guillén² sostiene: *“Entre las figuras del litisconsorcio necesario y voluntario se emplaza otra, a veces un tanto obscura y dependiente en puridad más de los tratamientos normativos que de la propia naturaleza de las relaciones jurídicas materiales: es el litisconsorcio cuasi-necesario”*.

Por su parte, el doctrinante Jairo Parra Quijano³, señaló que éste se presenta, cuando: *“Existiendo varias personas eventualmente legitimadas para intentar una determinada pretensión, o para oponerse a ella, la sentencia es susceptible de afectar a todos por igual, aun en el supuesto que no hayan participado o no hayan sido citados al correspondiente proceso. No se exige, por tanto, como ocurre en el supuesto del litisconsorcio necesario, que todas esas personas demanden o sean demandadas en forma conjunta.”*

Es decir, en estos casos, a pesar de que los efectos de la sentencia alcance a ciertos sujetos, en razón de la relación sustancial que éstos puedan tener con alguna de las partes, su intervención en el proceso no es obligatoria, es decir, su vinculación no se impone, pero el artículo 62 del Código Procesal del Proceso, les faculta para comparecer al mismo, debiendo tomarlo en el estado que se encuentre.

Dicha intervención puede ocurrir en cualquiera de las dos instancias, y el sujeto que actué en dicha condición debe asumir el proceso sin posibilidad de reversibilidad del proceso, pues su comparecencia no modifica la relación jurídica sustancial que se discute en éste, e independientemente de su participación, los

² En su obra *“ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL”* (1995). Pág. 143.

³ En su libro *“DERECHO PROCESAL CIVIL. Tomo I”* (1992). Pág. 49.

efectos de la sentencia lo vincularán.

2.- De la intervención accesorio, adhesiva o coadyuvante. Se encuentra regulada en el precepto 71 del Código General del Proceso, permitiéndose a un tercero que comparezca al proceso, pero únicamente para ayudar a una de las partes por la relación jurídica sustancial que lo ligue a ella y en razón de la cual, puede verse afectado con la decisión que eventualmente se adopte en un asunto declarativo, es decir, de manera indirecta.

Por tanto, se exige que quien pretenda intervenir con fundamento en esta figura, allegue las pruebas que acrediten la existencia de esa relación sustancial, la cual, no es la que se debate en el proceso donde busca sea aceptada su participación, pero que puede verse lesionada o vinculada indirectamente por los efectos de la sentencia. Dicha intervención puede realizarse en cualquier estado del proceso, mientras no se haya dictado sentencia de única o de segunda instancia.

A pesar de que esta figura difiere del litisconsorte cuasinecesario, ambas tienen aspectos en común, como que, si no es admitida la intervención por no cumplir con todos los requisitos formales, no es óbice para volver a presentarla, siempre que sea dentro de la oportunidad antes referenciada; también que al igual que en aquélla es voluntaria, pues el tercero puede o no concurrir al proceso, pero en este caso, éste no es titular de ninguna relación discutida en el mismo, y por ende, es que los efectos de la sentencia que eventualmente se profiera no lo cobijan directamente.

Quien actúa en esta condición, tiene una legitimación limitada, pues solo se le permite ejercer actos permitidos a la parte que coadyuva y siempre que le sean favorables a ésta y que no impliquen disposición del derecho en litigio, como lo sería el allanamiento, transacción, conciliación y/o desistimiento del proceso, pero en el evento de que sean realizados por el extremo que coadyuva, no puede oponerse a los mismos. Es que, en puridad, el coadyuvante es un tercero, mientras el litisconsorte cuasi-necesario es parte del proceso.

3.- Caso concreto. Se discute la procedencia o no de la intervención de quien adquirió los inmuebles objeto de cautela en este proceso, consistente en inscripción de la demanda, mediante compraventa celebrada con el demandado

con posterioridad a la fecha en que fue registrada dicha medida, y que fue solicitada por aquél con fundamento en la figura del litisconsorcio cuasinecesario contemplada en el artículo 62 del Código General del Proceso, o en su defecto, la de coadyuvancia que regula el precepto 71 del mismo Estatuto.

El a quo, conforme se indicó con antelación, consideró que no era viable dicha solicitud, a la luz de ninguna de las figuras planteadas por el peticionario, en razón de que para el momento en que se celebró el contrato de compraventa ya estaba registrada la medida de inscripción de la demanda, y que si bien ésta no ponía a los bienes por fuera del comercio, pudiendo efectivamente el propietario demandado disponer de los mismos, quien los adquiriera quedaba sometido a lo que se resolviera en dicho proceso, por lo que debía previamente verificar el certificado de tradición y libertad del bien, donde podía advertir los gravámenes que pesaban sobre éstos, no siendo admisible aducir el desconocimiento de ésta con fundamento en la buena fe y confianza en el otro contratante, pues esto no lo eximía de los efectos de la sentencia.

Al respecto, debe indicarse que efectivamente lo señalo en dichos términos por el juzgado de primera instancia es acertado, ya que es precisamente con dicha finalidad que se inscribe la demanda sobre un bien sujeto a registro; esto es, con el propósito de dar publicidad a la existencia de un debate jurídico en el que dicho bien se encuentra involucrado y que eventualmente puede resultar afectado con la decisión que allí se adopte, con el fin de que quienes no hacen parte de dicho proceso, y estén interesados en celebrar algún tipo de negocio sobre el mismo, puedan enterarse de esa situación, y decidir si persisten en la celebración de determinado acto jurídico, asumiendo los posibles riesgos que ello implique, ya que el artículo 591 del Código General del Proceso, expresamente contempla que quienes adquieran un bien con posterioridad a la inscripción de la demanda *“estará sujeto a los efectos de la sentencia”* que se profiera en dicho asunto.

Sin embargo, difiere esta Corporación de la consideración que hace el citado despacho, con relación a que dicha circunstancia impide la intervención del adquirente de los bienes sujetos a la medida cautelar referenciada, pues contrario a esto, estima esta colegiatura que es esta precisamente la razón que torna procedente la comparecencia de éste al debate procesal, ya que adquiere un interés en las resultas del proceso, ya que como lo señala el ente judicial de primer grado, al haber adquirido por compraventa Adelman Enrique Paternina

Zabala, los bienes sobre los cuales se inscribió la presente demanda, los efectos de la sentencia que aquí se profiera recaerán sobre el mismo y él se podría ver afectado indirectamente, todo lo cual supera criterios de buena o mala fe en el negocio y en la persona con la que contrató.

Ahora, examinada la relación jurídica aducida con la demandada, esto es, la celebración de contrato de compraventa, figurando actualmente como propietario de los inmuebles con matrícula No. 001-1247595 y 001-1247585, sobre los cuales recae medida de inscripción de demanda, como se acreditó con los certificados de tradición y libertad de los mismos adunados a la solicitud de intervención, puede colegirse que se cumplen los supuestos que contempla el artículo 62 del Código General del Proceso, es decir, que puede Ademar Enrique Paternina Zabaleta, actuar en este asunto, como litisconsorte cuasinecesario del demandado.

Lo anterior, en armonía con en el inciso 3° del precepto 68 del Código General del Proceso, que establece: *“El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.”*

Sobre dicho tema específico el doctrinante HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO⁴, precisa: *“En efecto el adquirente de la cosa o el derecho litigioso, podrá intervenir como listisconsorte por cuanto, así no se haga parte, queda vinculado por la sentencia precisamente por derivar sus derechos de quien era titular de la relación jurídica respectiva cuando se inició el proceso, situación aún más clara en el caso de que dentro del respectivo proceso se haya decretado y practicado la inscripción de la demanda debido a que el CGP en el art. 591 señala: “El registro de la demanda no pone a 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 aquéllos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes”, de ahí que ese litisconsorcio sea cuasinecesario.”*

Corolario con lo expuesto, es procedente, la intervención de Ademar Enrique Paternina Zabaleta, como litisconsorte cuasinecesario, y no como

⁴ En su tratado “CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. PARTE GENERAL” (2016). Pág. 370.

coadyuvante, en los términos del artículo 62 del Código General del Proceso.

CONCLUSIÓN.

En consecuencia, se revocará la decisión apelada y, en su lugar, se admitirá la intervención de Ademar Enrique Paternina Zabaleta en el presente asunto, como listisconsorte cuasinecesario del demandado Juan Camilo Jaramillo Serna.

Finalmente, no habrá lugar a condenar en costas, en razón de que la decisión del recurso de apelación le fue favorable a quien lo formuló.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, LA SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN, **REVOCA** el auto proferido por el JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, el 03 de junio de 2022, dentro del proceso VERBAL que por lesión enorme instauró Lucía Márquez de Gómez en contra de Juan Camilo Jaramillo Serna y, en su lugar,

RESUELVE.

PRIMERO. ACEPTAR la intervención de Ademar Enrique Paternina Zabaleta, como **listisconsorte cuasinecesario** del demandado Juan Camilo Jaramillo Serna, en los términos establecidos en el artículo 62 del Código General del Proceso, por las razones esbozadas en la motivación de esta providencia.

SEGUNDO. Sin lugar a condenar en costas, por haberle sido favorable la decisión al recurrente.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO
Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022