



## TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA CIVIL

Medellín, cinco (5) de abril de dos mil veinticuatro (2.024).

MAGISTRADO: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS  
APELACIÓN DE AUTO: 05001 31 03 020 2019 00325 01

Proceso: Declarativo - simulación.  
Demandante: JUAN DAVID BARRETO PALACIO  
Demandados: LUIS FELIPE DOMÍNGUEZ MEJÍA y otros.  
Extracto: De la aplicación de la sucesión procesal prevista en el artículo 68 del C. G. del P., vista en armonía con el artículo 70 ibídem. Revoca.

### ASUNTO A TRATAR

Se resuelve la apelación formulada mediante apoderado por DANIELA SERNA LONDOÑO, contra el auto calendado el veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2.023), proferido por el JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de Medellín.

### ANTECEDENTES

JUAN DAVID BARRETO PALACIO demandó a JOSÉ ROSEMBERG DOMÍNGUEZ ACEVEDO, LUIS FELIPE DOMÍNGUEZ MEJÍA y a JOSÉ FERNANDO MACHUCA SIERRA, pretendiendo se declare la simulación (relativa o absoluta), de las compraventas celebradas mediante las Escrituras Públicas 3566 del 15 de mayo de 2018 y 5055 del 5 de julio de 2018, en las que DOMÍNGUEZ MEJÍA adquirió los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias (M.I.) 001-

1068583, 001-1068442, 001-1068443 y 001-1068444<sup>1</sup>, demanda admitida el 19 de noviembre de 2.019 al paso que se decretó su inscripción de la demanda sobre los aludidos bienes<sup>2</sup>.

Los demandados contestaron a la demanda<sup>3</sup>, y luego de surtirse la audiencia inicial<sup>4</sup> se informó que DOMÍNGUEZ MEJÍA a través de la Escritura Pública 1674 del 12 de octubre de 2021, vendió dichas propiedades a JORGE LUIS PALMAR PRIETO<sup>5</sup>, quien a su vez mediante la Escritura 2307 del 30 de agosto de 2023 las enajenó a LEONELA LONDOÑO CARMONA y DANIELA SERNA LONDOÑO<sup>6</sup>.

Esta última y quien hoy funge como recurrente, allegó escrito aduciendo ser propietaria del 50% de los inmuebles en controversia, por lo que deprecó se le considere litisconsorte cuasinecesaria<sup>7</sup>; sin embargo, ello le fue negado mediante la providencia recurrida<sup>8</sup>, respecto a lo cual apeló insistiendo en que adquirió porcentaje sobre los bienes en controversia, siendo ese su interés para actuar, por lo que solicitó revocar decidido, y en su lugar considerar su intervención<sup>9</sup>.

Así, tratándose de providencia apelable (artículo 321.2 C. G. del P.), se resuelve de plano tal como lo prevé el artículo 326 ibídem, previas:

## CONSIDERACIONES

---

<sup>1</sup> Ver folios 1-15 del archivo 02 y folios 9-23 del archivo 04.

<sup>2</sup> Folios 24 y 49 archivo 04.

<sup>3</sup> Contestaciones: JOSÉ FERNANDO MACHUCA SIERRA (archivo 13) y JOSÉ ROSEMBERG DOMÍNGUEZ ACEVEDO y LUIS FELIPE DOMÍNGUEZ MEJÍA (archivos 44 y 52).

<sup>4</sup> Archivos 41 y 42

<sup>5</sup> Archivo 59. PALMAR PRIETO solicitó intervenir en este pleito como litisconsorte cuasinecesario, pero le fue negado el 15 de agosto de 2.023, archivo 61.

<sup>6</sup> Archivo 65.

<sup>7</sup> Ídem.

<sup>8</sup> Archivo 69.

<sup>9</sup> Archivo 70

Según el artículo 320 procesal civil, el recurso de apelación tiene como objetivo que el Superior Funcional examine la cuestión decidida en primera instancia, con el fin de revocarla o reformarla, sentido en el cual se dirigirá el siguiente análisis, eso sí, considerando el principio de limitación regulado en el artículo 328 del mismo ordenamiento.

En las presentes la demanda se admitió el 19 de noviembre de 2.019, providencia en la que se decretó su inscripción sobre los inmuebles en controversia, lo que si bien no pone los bienes fuera del comercio, quien los adquiriera está sujeto a los efectos de la sentencia, tal como lo prevé el artículo 591 del C. G. del P.; y si tal decisión fuere favorable al actor, se ordenará su registro y la cancelación de, entre otras, las transferencias de propiedad, que se efectuaran con posterioridad de aquella inscripción.

De otro lado, el artículo 68 del C. G. del P., en su parte pertinente señala que: *“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.”*, punto del que la doctrina especializada en la materia, ha indicado:

“... no existe un litisconsorcio necesario entre el nuevo y el antiguo propietario del inmueble objeto del proceso, pues lo cierto es que entre éstos no concurre una relación sustancial que impida al juez resolver la controversia sin la intervención de alguno de ellos o que implique que los dos tengan que participar en el litigio para poder definir el proceso.

“Por el contrario se encuentra es que el actual dueño, reemplaza la posición de quien fue originalmente demandado y que con anterioridad figuraba como dueño del inmueble (...)

“3. Al respecto, debe recordarse que los pleitos civiles ordinariamente son de larga duración y dentro de su transcurso pueden originarse modificaciones en las partes o sus representaciones. De tal suerte que pueda afirmarse, en principio, que la calidad de parte principal en un litigio se mantenga hasta su terminación, más en la realidad acontece con poca frecuencia que una parte deje de serlo por sucesión o cesión.

“Es así que puede ocurrir que una persona natural o jurídica, ocupe el lugar o posición procesal de otra en una controversia, por haberse convertido en el titular de los derechos de dominio de la cosa en litigio.

“De manera que (...) si en el transcurso del proceso el bien pasa a ser titularidad de otra persona, esta debe suceder al inicialmente demandado dentro del litigio, pues es quien figura en el certificado como dueño y el que estaría llamado a soportar las resultas del juicio.

“Pero no puede ser éste vinculado en calidad de litisconsorte de la persona a la que originalmente se accionó, pues tal figura se refiere a que deba resolverse con la participación de ambos dueños, lo que no corresponde (...) ya que lo que se requiere es que el trámite continúe con el actual, pues es éste el titular de derechos de dominio y el anterior ya no ostenta la calidad de propietario y no podría actuar, por tanto, como parte demandada. (...).

“Ahora bien, el hecho de que se siga el trámite con el nuevo propietario, no puede generar que se retrotraiga la toda la actuación y se le concedan nuevos términos al actual dueño, porque ello implica desconocer los derechos del extremo demandante que cumplió con la carga de vincular a quien correspondía al momento de interponer su demanda y de inscribir la correspondiente medida cautelar, para que los terceros conocieran de la existencia de su litigio.

“De forma que, quien adquirió el predio con el conocimiento de que en relación a éste se encontraba en curso un proceso (...), debe vincularse a dicha controversia en el estado en el que se encuentre y continuar el trámite. (...).” Subrayado fuera del texto, Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia STC9011-2015, reiterada en la STC10677-2023

De lo anterior se tiene que en eventos como el que nos ocupa, donde se presenta cambio de propietario de los bienes objeto del proceso, los nuevos adquirentes adquieren interés en el asunto y son llamados a intervenir en el mismo.

En las presentes se acreditó que con posterioridad al registro de la demanda, hubo transferencia del derecho de dominio en favor de la hoy recurrente, según negocio plasmado en la Escritura 2307 del 30 de agosto de 2023 corrida en la Notaría Primera del Círculo de Medellín, acto en que se consignó:

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En relación con las limitaciones al dominio, los inmuebles soportan las inherentes al **régimen de propiedad horizontal**, antes mencionado. Salvo: una demanda en proceso verbal (Rdo. 219-00325-00) según oficio 2642 del 04 de diciembre de 2019 del Juzgado 20 civil del circuito de Medellín, de la cual tiene conocimiento LA PARTE COMPRADORA

Entonces, quien pretende intervenir tiene interés jurídico, legítimo y serio de cara a las presentes, por lo que es del caso considerar su intervención en los términos del inciso 3° del artículo 68 del C. G. del P., visto en armonía con el canon 70 de igual Estatuto Procesal.

Por lo expuesto se revocará la decisión impugnada, sin que se condene en costas pues no se advierte que se hubieren causado (artículo 365.8 C. G. del P.).

Por lo expuesto, el Tribunal:

### RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto del veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2.023), proferido por el JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de Medellín, para en su lugar, considerar la intervención de DANIELA SERNA LONDOÑO, en los términos de los artículos 68 (inciso 3°) y 70 del C. G. del P., según lo motivado.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, vuelva el expediente al Despacho de origen. Sin costas.

Notifíquese:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS  
MAGISTRADO