

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT – CUNDINAMARCA

j04cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA : ACCIÓN REIVINDICATORIA
Demandantes : NYDIA CAMACHO DE VARÓN Y OTROS
Demandada : BANCOLOMBIA S.A. Y OTROS
Radicado : 25307400300420190000100

Asunto : EXCEPCIONES PREVIAS

HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ, en mi condición de apoderado de la entidad financiera demandada **BANCOLOMBIA S.A (absorbente de LEASING BANCOLOMBIA S.A.)**, mediante el presente documento me permito formular **EXCEPCIONES PREVIAS** en contra demanda interpuesta.

I. FALTA DE INTEGRACIÓN DE LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVA – LOCATARIO EN CONTRATO DE LEASING

La aludida excepción previa deviene de la premisa establecida en el numeral 9 del artículo 100 del Código General del Proceso, mediante el cual se expresa que:

“ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

(...)

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.”

Encontrándonos dentro de la oportunidad legal resulta necesaria la integración en el contradictorio de aquellas personas que puedan resultar afectadas con la decisión que dirima el conflicto presentado en la litis y cuya comparecencia resulta de

obligatoria aplicación de acuerdo con los parámetros del artículo 61 del Código General del Proceso.

Así, con sustento en el contrato de leasing habitacional No. 177193 celebrado en fecha 14 de abril de 2.015 entre **LEASING BANCOLOMBIA S.A. (Absorbida por BANCOLOMBIA S.A.)**, en condición de entidad financiadora, y **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA**, en su condición de locatario, el cual tiene por objeto la regulación a adquisición de la **CASA 48 BLOQUE B CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA** identificado bajo matrícula inmobiliaria No. 307-82635, se genera la perentoria obligación de integrar al extremo pasivo al locatario en el precitado contrato para que ejerza la defensa de sus intereses de acuerdo con los hechos y pretensiones de la demanda.

Debe considerarse que la decisión que sea adoptada en el curso del proceso judicial tiene el alcance de afectar un área que se encuentra comprometida bajo la descripción de zona común anexa al régimen de propiedad horizontal del **CR LA FONTANA** y que por ende se integra como derecho propio de la titularidad que ejercen los propietarios del conjunto residencial o de la expectativa misma que tiene el locatario en adquirir el bien inmueble que fue sometido al contrato de leasing habitacional con la entidad que represento, más allá de la responsabilidad que a su cargo tiene de mantener indemne de todo perjuicio al establecimiento de crédito que sirve de mero dispensador de recursos.

Se aclara que la relación financiera que vincula a mi representada y al señor **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA** se manifiesta a través del contrato de leasing No. 177193 y el instrumento público mediante el cual se protocoliza la adquisición del bien inmueble con M.I. 307-82635, siendo entendidos estos actos como coligados por su relación íntima con la finalidad del leasing como instrumento de crédito.

Esta posición respecto al litisconsorcio necesario ha sido objeto de plantamiento jurisprudencia por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, mediante decisión de fecha 19 de junio de 2.020 (rad. 2019-066), según expreso:

“el contrato de compraventa, que tiene sus propios elementos esenciales y obligaciones a cargo de los contratantes, y el de arrendamiento financiero igualmente, en este caso tuvieron una función práctica o económica social característica y su cohesión no condujo a otro contrato, sino una función única, realizable únicamente por su confluencia y el nexo o vínculo entre ellos dos, pues no sobra recordar que el actor había celebrado promesa de compraventa con los vendedores, pero finalmente la adquisición la hizo Bancolombia, para entregarlo en leasing al primero, es decir, “por las exigencias del tráfico moderno en ejercicio de la libertad contractual, libertad de contratación y autonomía privada dispositiva, siendo admisibles en cuanto procuren intereses susceptibles de reconocimiento y tutela normativa, se ajusten al ordenamiento jurídico y, en particular, al orden público y las buenas costumbres”.

En conclusión, el litisconsorcio necesario no surge de que el locatario demandante hubiese sido parte en el contrato de compraventa, porque en verdad no lo fue, surge del ligamen entre este contrato y el de arrendamiento financiero que vincula al demandante con Bancolombia, y por la especialísima naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, que como lo ha dicho la jurisprudencia, no encaja estrictamente en el arrendamiento tradicional, pero tampoco en la compraventa, sin que pueda desconocerse que si bien el locatario puede hacerse dueño al final si hace uso de la opción de compra, pagando un precio que –mirado aisladamente sería muy inferior al valor real del bienes porque en cada canon pagado, en alguna medida, ha ido amortizando el precio del bien.”

En condición a lo expuesto, se insta al Despacho a la integración en el extremo pasivo al señor **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA**, persona que podrá ser ubicada en la **CASA 48 BLOQUE B CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA** ubicado en Girardot.

Atentamente,



HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ

T.P. No. 201.105 del C.S.J.