

SEÑOR:
JUEZ 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO (CUNDINAMARCA)
E.S.D.

REF: PERTENENCIA No. 2020-102.
DEMANDANTE: TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ.
DEMANDADO: ANA VEGA ROCHA Y OTROS.

JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en calidad de apoderado judicial del tercero interesado, señor, **LUIS DANIEL PEÑA**, encontrándome dentro del término legal, comedidamente acudo a su despacho, a fin de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto de fecha 12 de noviembre del 2021 y solicitar control de legalidad de ciertas actuaciones.

Lo anterior, conforme a los siguientes:

PROVIDENCIA IMPUGNADA

Auto de fecha 12 de noviembre del 2021.

HECHOS

1.- En el Juzgado 01 Civil del Circuito de Villeta (Cundinamarca) mi poderdante adelanta proceso verbal de resolución de promesa de compraventa contra el aquí demandante, **TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ**, bajo el radicado No. 2020-00089, por el no pago e incumplimiento de lo acordado en promesa de venta de fecha 18 de marzo del 2011, sobre los inmuebles identificados con la matriculas inmobiliarias **No.156-47897, No. 156-47898, 156-47899 y 156-22008.**

2.- El demandante señor, **TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ** no pagó, ni cumplió con las obligaciones adquiridas en la mencionada promesa de venta, adquiriendo la posesión y propiedad de los inmuebles objeto de la misma de manera irregular, en particular de los inmuebles identificados con la matriculas inmobiliarias **No.156-47897 y No. 156-4789**, que se reclaman en este proceso y en el proceso de pertenencia No. 2020-101, de conocimiento también de este despacho.

Lo anterior nos indica claramente que el demandante no tiene la posesión de los inmuebles por haber adquirido en forma irregular al no pagar el precio de los mismos, lo cual indica que su posesión no es quieta, pacífica, pública y legal.

3.- En la contestación de la demanda hecha el día 16/07/2021 y obrante en el proceso, se solicitó la suspensión del proceso por prejudicialidad.

4.- En auto de fecha 12 de noviembre del 2021, este despacho manifestó en el decreto de pruebas, frente a la solicitud de prejudicialidad:

“(…) este despacho no encuentra presentes los presupuestos que trata el artículo 161 del CGP, además de la ausencia de identidad de partes entre el presente asunto y el ventilado en el proceso verbal que según se afirma se viene ventilando en el juzgado civil del circuito de Villeta. Lo anterior aunado al hecho que el transcurso del termino prescriptivo en forma pública, pacífica e ininterrumpida, son presupuestos de la presente acción y desvirtuarlo o demostrarlo es situación propia de esta demanda frente al recaudo probatorio allegado por las partes.”

RAZONES DE MI INCONFORMIDAD.

1.-Los presupuestos de que trata el art. 161 del CGP concurren en el presente asunto, habida cuenta de que: **a) se está solicitando antes de la sentencia; y b) la sentencia depende necesariamente de lo que se decida en el otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción.**

2.- Así las cosas, es innegable, que se probó la existencia del proceso tal y como lo indica el art. 162 del CGP, allegando copia de la demanda, su auto admisorio, y contestación, en la que es claro que se pretende declarar que el señor, **TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ** no pagó, ni cumplió con las obligaciones adquiridas en la mencionada promesa de venta, adquiriendo la posesión y propiedad de los inmuebles objeto de la misma de manera irregular, en particular de los inmuebles identificados con la matriculas inmobiliarias **No.156-47897 y No. 156-4789**, que se reclaman en este proceso y en el proceso de pertenencia No. 2020-101, de conocimiento de este despacho.

En el proceso adelantado en el Juzgado civil del circuito de Villeta, se está solicitando la resolución del contrato de compraventa, y al estar demostrado que no pago el precio, habrá de declararse la resolución del contrato, lo cual dejaría sin piso la pretendida pertenencia, por tener que devolver los predios, y una pertenencia sin los predios en cabeza del demandante no podría existir.

Es necesario conocer los resultados del proceso verbal a efectos de determinar, si el demandante cumple a cabalidad con los requisitos establecidos para adquirir la propiedad de los inmuebles por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, pues no es admisible, que se abrogue el inicio de su posesión, ni la suma de posesiones con la escritura de compraventa que suscribió con el señor, **ELIBARDO GÓMEZ**, en ratificación de la promesa de venta que celebró con mi poderdante, sin haber cumplido con las prestaciones a su favor, y sobre todo sin haber cancelado su precio, situación que este despacho no puede desconocer y relevar de importancia jurídica.

Si bien es cierto, los presupuestos de la presente acción es situación propia de esta demanda, también es cierto, que en el proceso verbal se está discutiendo acerca de la resolución de la promesa de venta y en consecuencia del contrato de compraventa que se hizo de los inmuebles pretendidos en usucapión, y que le dio inicio a la supuesta posesión que alega tener el demandante.

Resulta inadmisibles, que se decida continuar con el proceso, inclusive fijar fecha y hora para audiencia, cuando cursa un proceso verbal en el juzgado civil del circuito de Villeta en el que se discute que el demandante no pagó el precio de los inmuebles que pretende en usucapión y que se abroga de haber adquirido pacíficamente y de buena fé. Resulta claro, que lo que se decida en el proceso verbal índice directamente en la sentencia que aquí se profiera, pues de allí se lograría determinar la forma en que inició la supuesta posesión el demandante, **si fue pacífica, de buena fé**, ininterrumpida y pública, no hacerlo de dicha manera, comportaría que el actuar del demandante es un abuso del derecho, recibe el beneficio de la promesa de venta y compraventa, no paga su precio y posteriormente reclama la adjudicación plena de la propiedad, alegando que empezó su posesión desde la suscripción de la escritura pública, desconoce la promesa de venta y que además suma posesiones que le anteceden, situaciones que este despacho no debe cohonestar.

La resolución del contrato de promesa de venta referido, no se puede excepcionar, ni pretender en demanda de reconvención dentro de este proceso, situación por la cual terminan de configurarse los presupuestos y requisitos exigidos en el art. 161 y ss del CGP.

3.- No es dable confundir la figura de la suspensión por prejudicialidad con la cosa juzgada o el pleito pendiente, ultimas figuras procesales en las que debe existir identidad de las partes, tanto en el presente proceso como en el ventilado en el proceso verbal, como equivocadamente lo señala el despacho en el estudio que hace de la solicitud de prejudicialidad.

4.- En cuanto a la contestación de la demanda del proceso de la referencia, esta se hizo en tiempo y es la que obra en el expediente de folio 85 al 123, no de folio 116 y ss, como erróneamente se señaló en la providencia impugnada.

La contestación que refiere el despacho como adosada posteriormente, es la que corresponde al proceso de pertenencia No. 2020-101, allegada el día 9/11/2021, con idénticas partes y objeto, situación que debe corregirse, pues se trata de dos procesos presentados en forma separada y que de la misma forma se contestaron en tiempo, por lo que dicha contestación debe anexarse al expediente No. 2020-101.

5.- De otra parte, en aras al control de legalidad, y de evitar futuras nulidades, se le señala al despacho lo siguiente:

5.1.- El proceso de pertenencia No. 2020-101 y el de la referencia, tienen las mismas partes y el mismo objeto, la prescripción adquisitiva extraordinaria del predio "EL SECRETO" -LOTE PRIMERO Y SEGUNDO. Situación que se le ha informado al despacho en repetidas ocasiones en ambos procesos y que ha pasado por alto, a pesar de que en aras al principio de economía procesal ambos procesos deben acumularse, razón por la cual solicito al despacho que efectué un control de legalidad al respecto y decida acerca de su acumulación.

Resulta inexplicable que en este despacho se estén ventilando dos procesos con identidad de partes y de objeto y que aún no lo sepan, se trata de dos radicados diferentes 2020-101 y 2020-102, por esta razón han confundido las contestaciones que dentro del término legal se han hecho en cada uno.

5.2.- El avalúo catastral allegado a este proceso 2020-102 y al proceso No. 2020-101 no corresponde al área del terreno descrito en las escrituras públicas del predio EL SECRETO (PRIMERO Y SEGUNDO), ni mucho menos su valor tiene concordancia, a saber:

5.2.1 - A folio digital No. 29 y 30 del expediente de la referencia, en anexos de la escritura No.2041 del 8 de agosto del 2012, reposan dos certificados catastrales del año **2012** del predio vendido EL SECRETO lote primero y segundo, con un área total de **3 hectáreas y 3000 m2** por el valor de **\$ 33.990.000**.

5.2.2- A folio digital No.50 del expediente de la referencia, reposa certificación catastral del año **2020** del predio EL SECRETO sobre un área total de **1 hectárea y 390 metros**, por el valor de **\$12.447.000**.

5.2.3.- A folio digital No. 48 del expediente de pertenencia No. 2020-101, reposa certificación catastral del año **2020** del predio EL SECRETO sobre un área total de **0 hectáreas y 9112** metros por el valor de **\$10.916.000**.

5.2.4.- El área total de las certificaciones catastrales arrimadas al proceso de pertenencia No. 2020-101 y 2020-102 no corresponde con la totalidad del área pretendida en usucapión y descrita en las escrituras públicas del predio EL SECRETO- LOTE PRIMERO Y SEGUNDO (3 hectáreas y 3000 m²), ni mucho menos su valor, situación que debe ser tenida en cuenta por este despacho en el control de legalidad que imparta a la actuación y para efectos de determinar la competencia y la clase de proceso a tramitarse.

Son tantas las irregularidades que se presentan en este proceso, que no se entiende como pueden pasar desapercibidas, aun cuando se han señalado dichas falencias.

PRETENSIONES

1.- Se revoque o modifique el auto de fecha 12 de noviembre del 2021, bajo el entendido de aceptar la solicitud de prejudicialidad propuesta por el suscrito en nombre de señor, LUIS DANIEL PEÑA, por hallarse presentes los presupuestos del art. 161 y ss del CGP.

2.- Se revoque o modifique el auto de fecha 12 de noviembre del 2021, bajo el entendido de tener en cuenta la contestación de la demanda allegada dentro del término legal obrante a Fls. 85 al 123, y anexar la contestación hecha el día 9/11/2021 al proceso de pertenencia No. 2020-101.

3.- En aras al control de legalidad, se sirva ordenar la acumulación de los procesos de pertenencia No. 2020-101 y No. 2020-102 que se adelantan en este despacho judicial, que recaen sobre el mismo objeto, con identidad de partes y pretensiones.

4.- En aras al control de legalidad, se sirva requerir a la parte demandante para que aclare el área pretendida en usucapión y en consecuencia oficiar a la SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO para que aclare el cambio del área del predio EL SECRETO reportado, primero en certificación No. 2012000363 del 14 de julio del 2012, por un área total de 3 hectáreas y 3000 m² y luego el reportado en la certificación de paz y salvo No. 202000049 del 24 de enero del 2020, por un área total de 0 hectáreas y 9112 metros; y en certificación de paz y salvo 202000051 del 24 de enero del 2020, por un área total de 1 hectárea y 390 metros, y como resultado de ello resuelva acerca de su competencia y la clase de proceso a tramitarse.

De no aclararse tal situación en debida forma, se estaría configurando un fraude procesal por parte del demandante, al tratar de hacer caer en error al señor juez y defraudar a la contraparte, con el fin de obtener una providencia favorable.

ANEXOS:

1. Certificación catastral No. 2012000363 del 14 de julio del 2012, predio EL SECRETO, expedida por la Secretaria de Hacienda de San Francisco y que hace parte de los anexos de la escritura pública No.2041 del 8 de agosto del 2012. (Obra en el expediente, Fl.29 y 30 digital)
2. Certificación de paz y salvo No. 202000051 del 24 de enero del 2020, predio EL SECRETO, expedida por la Secretaria de Hacienda de San Francisco. (Obra también en el expediente, Fl.50 digital)

3. Certificación de paz y salvo No. 202000049 del 24 de enero del 2020, predio EL SECRETO, expedida por la Secretaria de Hacienda de San Francisco. (Obra en el expediente de pertenencia No. 2020-101, Fl.48 digital)

En consecuencia, sírvase proceder de conformidad.

Del señor Juez;

Atentamente:



JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA
C.C No. 19.235.247 de Bogotá D.C
T.P No. 63414 del C.S de la Jud.

RECURSO DE REPOSICIÓN AUTO 12/11/2021/// PERTENENCIA No. 2020-102.

jose alfonso vivas bautista <alfonso-vivas@hotmail.com>

Jue 18/11/2021 15:47

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - San Francisco <jpmsanfranciscosales@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: abogadowilmermoreno@hotmail.com <abogadowilmermoreno@hotmail.com>; LUIS HERNAN INFANTE CASALLAS <infanteabog_80@hotmail.com>

SEÑOR:

JUEZ 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO (CUNDINAMARCA)

E.S.D.

REF: PERTENENCIA No. 2020-102.

DEMANDANTE: TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ.

DEMANDADO: ANA VEGA ROCHA Y OTROS.

Mediante la presente y encontrándome dentro del término legal, comedidamente acudo a su despacho, a fin de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto de fecha 12 de noviembre del 2021 y solicitar control de legalidad de ciertas actuaciones.

Con copia al correo electrónico del apoderado de la parte demandante y al curador ad litem, conforme lo dispone el D. 806/2020.

Del señor Juez;

Atentamente:

JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA

C.C No. 19.235.247 de Bogotá D.C

T.P No. 63414 del C.S de la Jud.