

Doctor  
**JULIO CÉSAR BLANCO RAMÓN**  
**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN CAYETANO**  
E. S. D.

Proceso verbal de pertenencia  
Radicado 049/ 2022

**FRANKLIN GARIB PINTO YÁÑEZ** identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma obrando en mi condición de apoderado demandante por medio del presente escrito me dirijo ante su despacho para presentar recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de fecha 16 de febrero del 2024 debidamente notificado por estado el día 19 de febrero del 2024 conforme a la siguiente:

#### **CUESTIÓN FÁCTICA**

El señor **JAVIER SEPÚLVEDA ROJAS**, solicita a través de su apoderado judicial ser reconocido dentro del proceso, conforme a los lineamientos del artículo 62 del código general del proceso, para lo cual se permite dentro de su petición aportar promesa de compraventa y actas de visitas por parte de la inspección de policía de San Cayetano.

El administrador judicial de conocimiento, juzgado promiscuo municipal de San Cayetano, mediante auto de fecha 16 de febrero de los corrientes resuelve recurso de reposición interpuesto por el apoderado del señor **JAVIER SEPÚLVEDA ROJAS** y resuelve el reconocimiento de un tercero interviniente como litisconsorte cuasi necesario establecido en el artículo 62 del código general del proceso.

#### **FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.**

El artículo 62 del código general del proceso reza “. Litisconsortes cuasinecesarios Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.”.

Para el caso que nos ocupa, se tiene que los documentos allegados para tal reconocimiento es una promesa de compraventa, que no reúne las exigencias para ser titular de un derecho por cuanto es una expectativa de llevar a cabo una solemnidad o el cumplimiento de una obligación en determinado tiempo.

La promesa de compra venta cuyo promitente comprador es el señor **JAVIER SEPÚLVEDA**, se encuentra supeditada para formalizar una de las solemnidades que requiere la compra venta de

bienes inmuebles como es el otorgamiento de la escritura pública debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos y para lo cual me permito traer a colación las siguientes precisiones:

Tradicón en los bienes inmuebles.

Tratándose de bienes inmuebles o bienes raíces, la tradición sólo se completa con la inscripción del título traslativo en la oficina de registro, como lo señala el artículo 756 del código civil:

«Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.»

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.»

Al respecto recuerda la sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020 con ponencia del magistrado Ariel Salazar:

**«La transferencia del dominio, tratándose de bienes inmuebles, se produce cuando se registra el título en la oficina correspondiente, tal y como lo ha reiterado esta Corporación:**

**Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.»**

**Cuando se compra una casa la tradición se completa y el dominio se adquiere definitivamente cuando la escritura de compraventa se inscribe en la oficina de registro, así la casa no le haya sido entregada.**

Bajo estos lineamientos señor juez podemos observar que el señor Javier Sepúlveda no ostenta un título traslativo de dominio, definido en nuestra legislación civil, para poder ser parte dentro del proceso como tercero interviniente a la luz del artículo 62 del código general del proceso.

Señor juez, por otra parte podemos observar que las pruebas allegadas por el señor Javier Sepúlveda, como lo es el informe de visita número 56 de fecha 10 de octubre del 2023, elaborado por la gestión administrativa del municipio de San Cayetano, en la página 4 de dicho informe, al folio sin numerar de las pruebas del señor Javier Sepúlveda, pero vista en la página 18, que los actos que

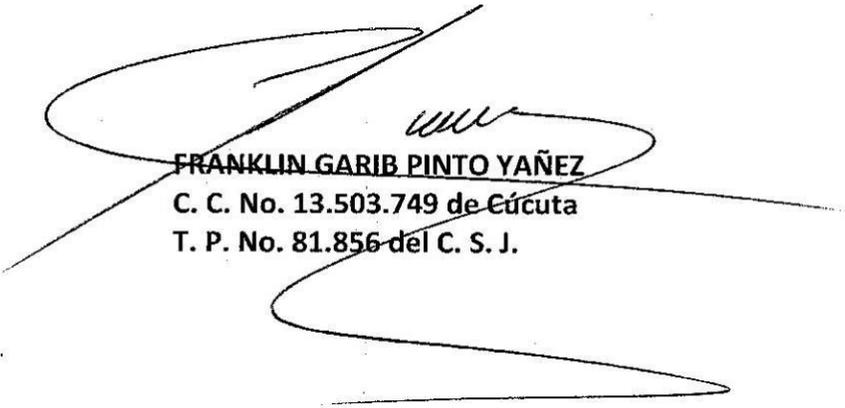
presuntamente ejerce el señor Javier Sepúlveda, se encuentran dentro del bien inmueble de propiedad del demandante HÉCTOR GAMBOA VILLAMIZAR, es decir del predio identificado con la matrícula inmobiliaria es 260 5497, dejándonos entre ver Clara y sin equívocos, que se trata de otro predio diferente al que aquí se demanda por pertenencia y que es objeto de este proceso cuya matrícula inmobiliaria es 260-92144.

Conclusión final tenemos que el señor **JAVIER SEPÚLVEDA**, no posee justo título traslativo de dominio y que los presuntos actos de posesión que ejerce de acuerdo a las pruebas allegadas por él a través de su apoderado y la que me permito adjuntar a través de este recurso de reposición se trata de otro predio o bien inmueble que nada tiene que ver con el predio que aquí se pretende obtener por pertenencia, por lo que solicito muy comedida y respetuosamente a su despacho se revoque el auto de fecha 16 de febrero del 2024, y se abstenga de reconocer al señor Javier Sepúlveda como tercero interviniente.

#### Pruebas

1. Se tenga como prueba la aportada por el apoderado del señor Javier Sepúlveda del informe de visita número 56 elaborado por la gestión administrativa del municipio de San Cayetano.
2. De libertad y tradición correspondiente a la matrícula 260 54 297 a fin de que se tenga como prueba de que el señor Javier Sepúlveda viene ejerciendo presuntos actos perturbatorios en predios diferente al predio objeto de este proceso.

Atentamente,



**FRANKLIN GARIB PINTO YAÑEZ**  
C. C. No. 13.503.749 de Cúcuta  
T. P. No. 81.856 del C. S. J.