



CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor Juez, el presente proceso con el informe que ya se surtió el traslado de excepciones previas, del cual hizo uso el extremo demandante. Sírvase proveer.

Suaita, 12 de noviembre de 2.021

El secretario,


JORGE ANDRÉS RUEDA SOLANO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER
Doce (12) de noviembre de dos mil veintiuno (2.021)
Radicado: 687704089001-2021-00035-00

El demandado JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, a través de su apoderado judicial, propuso excepciones previas las que subsumió en los supuestos de los numerales 2 y 9 del CGP, (COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA y NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS).

En este orden de ideas y con apego a las reglas del numeral 2 del artículo 101- del CGP, cuando no se haga necesario, la práctica de pruebas para resolver sobre las excepciones previas, como en este asunto ocurre, estas deberán desatarse antes de la audiencia inicial; en consecuencia procede el despacho a resolverlas en los siguientes términos:

1. DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA”

El profesional que representa los intereses de la parte demandada, básicamente funda esta excepción, con apoyo en la existencia de los contratos de promesa de compraventa que se han arrimado al proceso por la parte demandante para de acuerdo a su sentir (*el de la parte demandante*) acreditar el tiempo de la posesión y porqué ingresó al predio pretendido en usucapión, argumentando, el proponente de la excepción, que en este documento se adquirieron una serie de compromisos como por ejemplo, utilizar el predio para la construcción de una casa (*clausula segunda de la promesa de compraventa de fecha 15 de julio de 1.998*), entregar saneado el predio conforme a la ley (*clausula tercera de la promesa de compraventa de fecha 15 de julio de 1.998*), firmar la escritura de compraventa el 15



de diciembre de 1.998 (*clausula cuarta de la promesa de compraventa de fecha 15 de julio de 1.998*) entre otras tantas que fueron enrostradas en el escrito exceptivo.

En esencia, el ataque estriba en que esos compromisos no se cumplieron (*no se utilizó el bien comprado para la construcción de una vivienda, no se saneó el predio, no se firmó la escritura el día y hora señalado en la promesa de compraventa*), En consecuencia, en sentir del abogado HERMANN GUSTAVO GONZÁLEZ, y en razón al principio de autonomía de la voluntad de los contratantes, quienes son libres para crear, modificar o extinguir las relaciones jurídicas convencionales, todo contrato es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por mutuo acuerdo o por disposición legal, y como en los mencionados contratos, estaban plasmadas dichas cláusulas que al parecer no fueron cumplidas, se abre paso a esta excepción de la cláusula compromisoria, razón por la que ni siquiera se debió convocar como pasivo de esta acción al señor JOSÉ JULIÁN RAMOS por cuanto éste no suscribió ningunos de estos documentos con el demandante, insistiendo que el compromiso o clausula compromisoria contenida en las promesas de compraventa no se cumplieron.

DE LA RESPUESTA A ESTA EXCEPCIÓN POR LA PARTE DEMANDANTE

La apoderada de la parte demandante, se opone a la prosperidad de la excepción mentada, arguyendo en resumen, que lo que se persigue en este caso es una declaración de pertenencia por vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la cual no se centra en cuestionar el cumplimiento o no de un contrato, sino en establecer si se adquiere la propiedad por el modo de la prescripción en virtud del tiempo en que el interesado ha durado poseyendo el bien, por lo que insiste en que las pretensiones de la demanda no estriban sobre los contratos que acompañan la demanda y que sirven de sustento por parte del demandado para cimentar esta excepción, puesto que estos documentos (*promesas de compraventa*) tienen como fin acreditar el por qué el demandante ingresó en posesión del predio y que dicha posesión no obedece a actos violentos, clandestinos o abruptos, nada más.

Así mismo, relieves una imprecisión legal por parte del profesional excepcionante al momento de formular esta excepción, pues explica que la excepción denominada “COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA” tiene una aplicación jurídica diferente a la planteada por el extremo pasivo, que esta se encamina a un pacto previo entre las partes con el objeto de someter un eventual litigio no a la justicia ordinaria, sino a consideración de un tribunal de arbitramento, bajo las condiciones y procedimiento señalados en el contrato, por lo que en su sentir no debe ser de recibo de esta instancia judicial, el medio exceptivo planteado y se debe ser resuelto desfavorablemente en contra del demandado.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO FRENTE A ESTA EXCEPCIÓN

Desde ya se dirá que la citada excepción está llamada al fracaso, en tanto es claro que el compromiso o clausula compromisoria como excepción previa o procesal, estriba únicamente en establecer si el conflicto debe ser asumido por



la jurisdicción ordinaria (*jueces de la Republica*) o la arbitral (*tribunal de arbitramento*), cuando la demanda presentada es de origen y pretensiones netamente contractuales (*nullidad absoluta o relativa, rescisión, simulación, resolución, etc*), lo que aquí no ocurre pues se trata de una acción de usucapión, que por su propia naturaleza no admite la figura del compromiso o clausula compromisoria porque siempre serán los jueces de la república, a quienes por competencia privativa corresponde conocer de las pretensiones de la pertenencia como modo de adquirir el dominio.

Ahora bien, aunque ello no es de resorte de este proceso, en relación con el contenido de los compromisos contractuales a que hace referencia el abogado excepcionante, debe decirse que si eventualmente llegare a existir legitimación para ello, el legislador ha previsto mecanismos, tramites y procedimientos en causa diferente a la presente, para discutir sobre la existencia, validez y eventual cumplimiento de los contratos que menciona, según sea el caso.

De otro lado el eventual incumplimiento de dichas clausula incluso en cualquier otro tipo de proceso, tampoco daría paso a la prosperidad de la excepción de compromiso o clausula compromisoria de la que habla el artículo 100-2 del C.G.P y que aquí se invoca, pues el legislador incluyó esta excepción entre las taxativamente denominadas como previas con propósitos de saneamiento procesal (*establecer de manera temprana jurisdicción y competencia*), y no para el fin planteado por la parte demandada (*que es resolver de fondo sobre las pretensiones de la demanda, que en el escenario que plantea el excepcionante sería sobre un eventual incumplimiento contractual*).

El compromiso o clausula compromisoria, tal cual como acertadamente lo menciona la parte demandante, busca la resolución de un eventual litigio a través de un tribunal de arbitramento y no de un Juez de la república, es decir, que los contratantes deciden (*desde el momento de suscribir el contrato*) arrebatar del conocimiento de un eventual proceso a los jueces y dejar la decisión en manos de un tribunal de arbitramento, en cuyo caso, el juez de la republica carecería de jurisdicción para conocer del proceso y de haber asumido competencia funcional, eventualmente podría prosperar la excepción previa de que estamos hablando.

Al respecto se ha pronunciado la honorable Corte Constitucional en sentencia C-662/04 en la que nos enseña:

“...La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que, si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de ésta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del



asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto...”

Así mismo, la doctrina también se ha pronunciado al respecto cuando dijo:

<<...el compromiso y la cláusula compromisoria determinan la renuncia a hacer valer las pretensiones consiguientes ante los jueces, por lo cual en caso de que existiendo ellos se someta la cuestión a la jurisdicción ordinaria, el demandado puede hacer valer la excepción previa de compromiso (C. de P.C., art. 97), pero si no lo hace se entiende que las partes aceptan las operancias de los jueces ordinarios, salvo que con la demanda o durante el proceso se acredite la existencia del compromiso o de la cláusula compromisoria, pues si ello ocurre en el primer momento el juez no puede darle curso a la demanda por carencia de jurisdicción, y en el segundo debe decretar de plano la nulidad de lo actuado por igual motivo, porque dicha causal es insaneable>> (Curso de Derecho Procesal Civil, Parte Especial, 7ª edición, Ed. ABC, Bogotá, p. 423).

Bajo el anterior panorama, refulge con diáfana claridad que esta clase de excepción tiene su génesis en la posibilidad de atribuir jurisdicción para conocer y resolver un proceso en particular a un tribunal de arbitramento, sustrayéndosela al Juez de la república, y no como erradamente lo interpretó el apoderado de la parte demandada, al considerar que este remedio procesal era útil para discutir eventuales incumplimientos de cláusulas contractuales que se aportan como prueba, pero de los que (*conforme a la naturaleza de este proceso, no corresponde determinar sobre su existencia, validez o cumplimiento*); En conclusión, el único problema jurídico a resolver frente a una excepción previa de compromiso o clausula compromisoria, es ¿sí el competente para conocer del proceso es la jurisdicción ordinaria (*jueces de la Republica*) o un tribunal de arbitramento?, nada más, cualquier otra consideración o problema jurídico escapa de la órbita de la naturaleza de esta excepción y en este caso como el memorialista excepcionante no pone en duda que el competente para conocer de este asunto es la jurisdicción ordinaria representada en este caso por el presente despacho judicial, fuerza declarar impróspera la presente excepción de COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA.

2. DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA <<NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS>>

Para sustentar el profesional excepcionante menciona la subdivisión material que se llevó a cabo a través de la escritura pública 273 de 2.018 de la Notaria Única de Suaita, en la cual se dividió el predio denominado BUENOS AIRES y de cuya segregación surgió el inmueble denominado LA ESTRELLA, (*predio objeto de usucapión parcial*).

En la división anteriormente referida, intervinieron MARLEN TIRADO CIFUENTES, JESÚS ANTONIO BLANCO NARANJO, NELLY TIRADO CIFUENTES y MARÍA ALIRIA SÁENZ SÁNCHEZ, arguyendo además el profesional que representa al extremo pasivo, que el demandante, aun sabiendo de las intenciones de los propietarios del predio BUENOS AIRES, de realizar la división que se hizo no



presentó objeción u oposición respecto de estas actuaciones, por lo que no le es posible pretender ahora en trámite de pertenencia la porción de terreno que busca usucapir.

Por lo anterior concluye el memorialista, que es a estos señores (MARLEN TIRADO CIFUENTES, JESÚS ANTONIO BLANCO NARANJO, NELLY TIRADO CIFUENTES y MARÍA ALIRIA SÁENZ SÁNCHEZ) a quienes se debe llamar al contradictorio como extremo pasivo de la presente demanda, y no a JOSÉ JULIÁN RAMOS, quien no tuvo nada que ver con la suerte que siguió el predio de mayor extensión (*buenos aires*) del cual surgió el predio la estrella (*del que se pretende parte en pertenencia*), pues el señor JOSÉ JULIÁN RAMOS, no está en la obligación de soportar los agravios por parte del demandante y de las autoridades, pues no existe en él, ninguna responsabilidad derivada de los contratos firmados por el demandante, por lo que itera que son los señores MARLEN TIRADO CIFUENTES, JESÚS ANTONIO BLANCO NARANJO, NELLY TIRADO CIFUENTES y MARÍA ALIRIA SÁENZ SÁNCHEZ quienes deben ser convocados al litigio y excluir al señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, como extremo pasivo de la Litis.

DE LA RESPUESTA ENTREGADA POR LA PARTE DEMANDANTE

El extremo demandante, se opone a la prosperidad de esta excepción, argumentando que la demanda está dirigida contra quien figura como titular de derecho real de dominio, el señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, el cual fue confirmado por parte de la ORIP Socorro, a través del certificado especial de pertenencia número 127, de tal manera que no existía obligación de demandar a otra u otras personas.

Cuestiona, que no es de recibo que el demandado pretenda “tergiversar” el objeto del proceso, pues itera que se está en presencia de un trámite que busca es la declaratoria de pertenencia del demandante, y no entrar a cuestionar los contratos que ataca el demandado.

Además menciona, que si el demandado, se siente afectado por la presente demanda, lo que debió acudir a otra línea o vía procesal, en la que entrara a cuestionar las compraventas y subdivisiones, en las que el demandante no tiene injerencia alguna, concluyendo entonces que no debe prosperar la excepción previa denominada NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO FRENTE A ESTA ÚLTIMA EXCEPCIÓN.

El despacho desestimaré la excepción, por lo siguiente:

Resulta necesario recabar que la naturaleza del proceso de pertenencia consiste únicamente en establecer si el demandante acredita o no los presupuestos axiológicos para adquirir por el modo de la prescripción sea ordinaria o extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble o franja que pretenda, nada más.



El proceso de pertenencia, como proceso declarativo especial, tiene una regulación singular que se encuentra plasmada en el artículo 375 de la norma procesal vigente, de la cual se extraen de manera suficientemente clara de un lado, sobre la legitimación en la causa por activa¹, por pasiva y sobre la naturaleza del litisconsorcio.

En la mencionada norma, en su numeral 5, diamantino se lee, que la demanda en lo que a legitimación por pasiva se refiere², deberá dirigirse únicamente contra todo aquel que en el certificado especial del Registrador de instrumentos públicos figure como titular de derechos reales principales sujetos a registro, y citarse en la demanda al acreedor prendario o hipotecario si lo hubiere, debiendo el juez en el auto admisorio de la demanda ordenar el emplazamiento de todas aquellas personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien. En conclusión, el extremo actor no debía convocar a este proceso a nadie más que al propietario inscrito aquí demandado.

En este orden de ideas si el único titular de derecho real de dominio sobre el terreno que aquí se pretende por el modo de la usucapión, es el señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, bien hizo la demandante al accionar, como se lo impone el legislador, solo contra esta persona y no contra las que mencionó quien presenta la excepción, pues de haber sido así estos últimos estarían claramente ilegítimos en la causa por pasiva para ser demandados pues no cumplen con el requisito objetivo y restringido de ser titulares de derechos reales principales sujetos a registro, ni tampoco podían ser citados en tanto no se advierten acreedores ni prendarios ni hipotecarios. Entenderlo de manera diferente sería tanto como a título de mero ejemplo, en un proceso ejecutivo con título valor (acción cambiaria), pretender librar mandamiento de pago contra aquel que no haya firmado como obligado cambiario o a favor de aquel que no figure como acreedor, lo que al romperse se advertiría totalmente desacertado.

Se muestra altamente equivocado pensar que en un proceso de pertenencia, por su especial naturaleza se pretenda excluir como demandado a quien figura como titular de derecho real de dominio, y ser reemplazado además por personas que no cumplen con la condición³ que el legislador estableció para ser demandados en un proceso de pertenencia.

Es al titular(es) de derechos reales principales y a nadie más a quien (es) por mandato legal si lo desea(n) le(s) corresponde resistir las pretensiones del usucapiente, y a quien(es) se le(s) debe garantizar su derecho de contradicción, confrontación y defensa, pues es a el(los) y no a otra u otras personas a quien(es) en últimas afectaría el hecho de llegar eventualmente a prosperar las pretensiones de la demanda, razón por la que el o los titulares de derechos reales no pueden ser excluidos de esta clase de procesos.

De otra parte debe decirse que los supuestos jurídicamente relevantes que el excepcionante menciona y que hacen relación a cláusulas contenidas en los contratos a que hace referencia en el sustento de la excepción, son asuntos que

¹ Poseedor sea o no comunero, en este último caso que hubiese poseído el bien común o parte de él con exclusión de los demás condueños y por el término de la prescripción extraordinaria.

² Litisconsorcio necesario.

³ Demandar a titulares de derechos reales y citar eventuales acreedores hipotecarios o prendarios.



de ser el caso deben dirimirse en cuerda procesal diferente al proceso de pertenencia y en principio entre aquellos que fueron parte en cada uno de esos actos y contratos.

Por estas razones esta excepción también fracasa.

Por último y de conformidad con lo reglado por el inciso segundo del numeral primero del artículo 365 del Código General del proceso y en razón a las desestimación se las excepciones previas, se condenará en costas al señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, incluyéndose como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$200.000).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepción previas de COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA y NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, a favor del demandante GINO SÁENZ VERDUGO, inclúyase como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 200.000).

TERCERO: Dese cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2 y 9 del Decreto 806 de 2020 y artículos 28 y 29 del acuerdo PSCJA20-11567 del 5 de junio del 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y en consecuencia NOTIFÍQUESE electrónicamente la presente providencia a la parte interesada en el micro sitio de este despacho en la página web de la Rama Judicial.

NOTIFÍQUESE

El Juez⁴,



EDISON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA

Para notificar a las partes el auto anterior, se anota en el ESTADO que se fija en lugar visible de la sede judicial de este despacho y en el micro sitio del mismo en la página de la rama judicial, a partir de las 8:00 am del día 16 de noviembre de 2.021.

⁴ El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del decreto legislativo 491 del 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada”.