

Señora
MARIA DEL PILAR RIVEROS NEITA
H. JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TAURAMENA—CASANARE.
E.S.H.D

Referencia: **REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN AL AUTO DE FECHA DIECIOCHO (18) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022), MEDIANTE EL CUAL NIEGA EL MANDAMIENTO DE PAGO**

Radicado: **854104089001—2022—00376—00**

Demandante: **GLORIA INES VALERO CASTILLO**

Demandado: **JORGE WILLIAN TRISTANCHO GUEVARA**

JEAN PIERRE STEFAN PRIETO VACA, mayor de edad e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado de la señora **GLORIA INÉS VALERO CASTILLO**, dentro del proceso arriba referenciado, me permito solicitar lo siguiente, teniendo en cuenta los siguientes:

CAPÍTULO I DE LAS PETICIONES

1.PRIMERA	Solicito de manera respetuosa se reforme y se revoque el numeral primero (1) el auto de fecha dieciocho de noviembre del hogaño y notificado en estado electrónico el día veintiuno (21) de noviembre del mismo año.
------------------	--

2.SEGUNDA	Como consecuencia de la declaración anterior solicito respetuosamente se sirva ordenar al A—quo, expida el mandamiento ejecutivo dentro de este proceso.
------------------	--

CAPÍTULO II. FUNDAMENTO DE LA PETICIÓN

Fundamento mi petición en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

Se ha de disentir de la posición que tiene la judicatura ya que si bien es cierto en una de sus consideraciones pareciera indicar que la parte demandante no se allanó al cumplimiento de sus obligaciones, lo cual no es cierto, ya que esta siempre ha ejecutado de buena fe los actos y negocios jurídicos celebrados, en su uso de su capacidad negocial.

En ese orden de ideas, de acuerdo a lo indicado por el despacho para la viabilidad de este tipo de acción se debe acreditar:

1. LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL VÁLIDO. Este elemento se ve superado con la presentación dentro de la demanda del contrato de compraventa de posesión, mas no de la supuesta promesa de compraventa de la cual hace el análisis el A—quo, lo anterior a que lo que se está transfiriendo es la posesión (hecho) que tiene consecuencias jurídicas para el derecho, mas no la propiedad del aludido inmueble objeto del contrato.

Téngase en cuenta que la venta de una posesión y sus mejoras no implica el traslado del dominio, **pues el vendedor no tiene el dominio**, por lo tanto, cualquier documento, carta venta o como le llamen, simplemente traslada la posesión del vendedor al comprador, es decir, que el comprador adquiere los derechos que tenía el vendedor como poseedor del bien.

Recordemos que la posesión se erige como presupuesto esencial para reclamar la propiedad mediante cualquiera de las formas establecidas en el ordenamiento jurídico para adquirir el dominio. Para el caso en concreto,

el título sería la resolución de adjudicación del bien baldío urbano, emitido a favor del comprador y demandado en este proceso, quien ya es titular del derecho real del aludido bien inmueble.

En ese orden de ideas, pasa por alto la judicatura que niega el mandamiento de pago que en Colombia la suma de posesiones y su venta es válida. Es por eso que cuando se compra una posesión, se compra el derecho que tenía el vendedor, lo que puede configurar la llamada suma de posesiones para efecto de cumplir con los requisitos necesarios para pretender la prescripción adquisitiva del dominio o la adjudicación del bien baldío urbano, puesto que se ocupó el bien por más de diez años, condición o requisito que exige la ley para la adjudicación de bienes baldíos urbanos.

Sin embargo, “para que proceda esa suma de posesiones se requiere que exista un documento traslativo de dominio”^[i]. **Y sucede que la promesa de compraventa no es un documento traslativo, en razón a que la promesa de compraventa implica la obligación de hacer y no de trasladar**, posición que la Corte suprema de justicia ha mantenido desde el siglo pasado.

Posición que es nuevamente recogida por el alto órgano indicando que “Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño”^[ii].

En ese orden de ideas, como la promesa de compraventa no encarna la obligación de trasladar sino de hacer, no permite la suma de posesiones, pues esta requiere que haya un traslado de la posesión y la promesa de compraventa tan sólo es un compromiso futuro de trasladar esa posesión.

Por lo anterior, además de firmar la promesa de compraventa se debe firmar la compraventa como tal de la posesión, que por supuesto es diferente a la escritura de compraventa que se inscribe en la oficina de registro. En ese orden de ideas, y analizada la documental aportada en este proceso nos encontramos ante el contrato de compraventa de posesión, ya que la aludida promesa que analiza el juez de instancia, no encuentra asidero jurídico, puesto que no se reúnen las condiciones de validez para ese acto.

La compraventa de la posesión y mejoras es un simple contrato que se puede hacer ante notario, en el que se plasma la decisión de las partes de trasladar la posesión de vendedor al comprador, junto con las mejoras, y es el documento idóneo para la procedencia de la suma de posesiones.

Es importante precisar que para la procedencia de la suma de posesiones no se requiere una escritura pública como tal, pues como ya vimos, es imposible en tanto el vendedor no es poseedor regular.

La anterior tesis tiene sustento jurisprudencial cuando la H. Corte Suprema de Justicia indica: **“Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa,**

permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; **sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara: (...)** [iii]

Ya que con acierto, la misma Corte desde el dos mil siete (2007) había modulado dicho requisito indicando: **“¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. (...)** [iv]

En conclusión, es claro que se requiere un contrato de compraventa de la posesión y las mejoras, tal y como se acreditó en este proceso, sin que sea requisito exigir una escritura pública como tal, aunque ese contrato de compraventa sí debe hacerse ante notario afín de que el traslado de la posesión sea inequívoco y permita sumar las posesiones, si se pretende generar como título para usucapir la escritura pública, mientras que en el caso que sustentamos lo que se trata es de la suma de posesiones de un bien baldío que se tenía por más de diez años, como requisito de adjudicación del mismo, a quien compró la aludida posesión, y quien figura como demandado en este proceso.

Por lo tanto, es válido afirmar que el contrato de compraventa de la posesión y sus mejoras es recomendable hacerlo incluso si no interesa la suma de posesiones, **puesto que la promesa de compraventa no es más que eso, una promesa, y el negocio sólo se concreta con la celebración del contrato prometido en la promesa de compraventa.** Ya que el negocio jurídico que celebraron ante notario fue un contrato de compraventa de posesiones, a fin de configurar los requisitos exigidos por la ley para la adjudicación del bien baldío urbano.

Entonces la elucubración del auto que se ataca no atiende al ordenamiento jurídico y mucho menos la indebida interpretación que se realiza sobre el mismo negocio jurídico; ya que el juzgado infiere que el título ejecutivo deviene de la promesa de contrato, lo cual no es cierto ya que estamos frente a un título ejecutivo compuesto, ya que se debe observar el aludido contrato y la resolución de adjudicación.

Teniendo en cuenta lo anterior se ha de analizar el contenido del artículo 422 del C.G.P, en donde se indica que: **“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, (...)** Negrita y subrayado fuera de texto.

En ese orden de ideas, se cumplen con los requisitos de que dicha obligación es expresa, ya que consta en un documento, es clara al indicar los sujetos que forman la relación obligacional, es lícita la causa de las obligaciones en él contenidas, y atiende al objeto de la aludida obligación.

Ahora bien como el reparo lo funda la censora en el hecho de que el título que se aporta carece de la exigibilidad que compone este tipo de obligaciones, dicho razonamiento parte de una conclusión errada, debido a las siguientes consideraciones.

Guarnece la decisión que se censura en el hecho de que en el contrato de compraventa de posesión, el pago de la suma de dinero quedó supeditado a que el mismo se realizaría el: “una vez se emitiera la correspondiente escritura pública, la cual en este asunto no fue aportada”.

Pasa por alto la judicatura que la configuración del título ejecutivo que se presenta a fin de que se califique **es un título ejecutivo compuesto**, de los que la jurisprudencia tiene entendido que :“El título ejecutivo puede ser singular cuando está contenido o constituido por un solo documento, por ejemplo un título valor. *Pero también puede ser complejo cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos*, por ejemplo, por un contrato más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del deudor respecto del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, etcétera.”^[v] Negrita y subrayado fuera de texto.

Y en apoyo de dicha tesis la doctrina procesal civil indica que: “en algunos casos el título ejecutivo no puede ser simple, unitario físicamente, ***sino que necesariamente es compuesto, como sucede con las obligaciones sometidas a condición, en la que a más del documento en que constan, deba acompañarse la prueba de que ocurrió la condición***, como claramente lo dispone el art. 427 del CGP, que regula la forma de demostrar que se infringió la obligación de no hacer y el cumplimiento de la condición al ordenar que “ ***a la demanda deberá acompañarse*** el documento privado que provenga del deudor, ***el documento público***, la inspección o la confesión judicial extraprocesal o la sentencia”, que pruebe el cumplimiento de la condición o el incumplimiento de la obligación de no hacer” ^[vi] Negrita y subrayado fuera de texto.

Pero la anterior norma no exige perentoriamente una de esas pruebas, sino la que obtenga el acreedor y sea pertinente según el caso, lo cual pone de presente que la idea de la unidad jurídica del título ejecutivo debe fatalmente coincidir con la unidad física, tal y como lo quiere hacer ver la decisión que es objeto de alzada, ya que esa judicatura pasa por alto la resolución de adjudicación No. 1310 de 2018, puesto que dicho acto administrativo indica en el párrafo del artículo tercero de la parte resolutive: “**ADJUDICACIÓN Y APERTURA DE FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (...) PARÁGRAFO 1: *Teniendo en cuenta que el presente acto administrativo concuerda con el literal A del artículo cuarto (4) (Sic) de la ley 1579 de 2012, es susceptible de registrarse directamente en la oficina de registros de instrumentos públicos sin necesidad de ser elevado a escritura pública***, solicitase a la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del bien fiscal urbano, delimitado en la parte motiva de la presente resolución y la anotación correspondiente a favor de (...)” Negrita y subrayado fuera de texto.

Siendo esto así, la conclusión a la que se llega en el auto que es objeto de censura, no es conforme a derecho, ya que únicamente se analiza el contrato de compraventa de posesión, dejando de la lado la resolución de adjudicación, que para este caso vendría a ser el título, que es el mismo documento al que equivale la escritura pública, ya que ambos actos tienen por fin dar publicidad a los terceros y el modo el posterior registro el cual fue llevado a cabo por la parte demandada.

Ahora bien respecto a la supuesta obligación condicional que dice la Judicatura que existe dentro del negocio jurídico la misma ya está cumplida a la voz de la resolución de adjudicación arriba referencia y teniendo en cuenta las razones jurídicas ya esbozadas.

Parte de una conclusión errada el despacho al afirmar que: "(...)situación que no es admisible, pues no puede la parte demandante, **pretender eludir sus obligaciones con una distinta a la pactada en el contrato celebrado. La inobservancia de los compromisos contraídos por la parte demandante afecta la exigibilidad del título ejecutado.**" Negrita propia.

En ningún momento, puede prejuzgar el despacho el actuar de la parte en este proceso, al contrario debe dar pie para establecer la verdad procesal de lo acaecido en el negocio jurídico y auscultar e interpretar la voluntad de las partes a fin de dar contenido y solución a los problemas jurídicos que se le presentan.

Con la conclusión que saca el juzgado pareciera que se estuviera dando aplicación a la figura del mutuo disenso tácito, excepción que nunca ha sido propuesta por el demandado, sino que anticipadamente el despacho elucubra una decisión fundada en esa figura sin atender los requisitos para su configuración.

Al contrario la parte demandante siempre se allanó a cumplir con todas sus obligaciones, la cual era la entrega de la posesión al demandado, para que ha dicho sujeto se le adjudicará el bien fiscal urbano.

2. INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDADO, TOTAL O PARCIAL, DE LAS OBLIGACIONES QUE PARA ÉL GENERÓ EL PACTO, PORQUE EN ESO CONSISTE LA REALIZACIÓN DE LA CONDICIÓN TÁCITA

El aludido incumplimiento existe en este proceso puesto que el demandado no ha pagado la suma de cuatro millones de pesos, después de cumplida la aludida obligación de entrega de la cosa por parte de la demandante, puesto, que él como adjudicatario y beneficiario de la resolución de adjudicación de bien fiscal, sabía que no era necesaria elevar dicho instrumento a escritura pública, tal y como lo dice el aludido acto administrativo de adjudicación, por tanto, se presenta un incumplimiento parcial de la obligación por el contraída.

3. QUE EL DEMANDANTE, POR SU PARTE, HAYA CUMPLIDO LOS DEBERES QUE LE IMPONE LA CONVENCION, O CUANDO MENOS QUE SE HAYA ALLANADO A CUMPLIRLOS EN LA FORMA Y TIEMPO DEBIDOS.

Dicho elemento se puede establecer en el transcurso del proceso y no es necesaria su acreditación al momento del mismo, pero mas sin embargo, podemos decir que la demandante se allanó a cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato de buena fe, entregando la posesión que detentaba sobre el bien que fue objeto de adjudicación, y siempre se ha allanado a cumplir con las obligaciones restantes, si es que hubiese alguna pendiente, ya que según manifiesta se ha comunicado con el demandado a fin de que le pague la suma de dinero que se le debe por el aludido negocio jurídico, ya que este aparece como titular del bien y auscultado el acto de adjudicación, la condición inserta en el contrato de compraventa de suma de posesiones resulta estar ya superada, al decir del mismo acto de adjudicación.

En ese orden de ideas dejó planteado el recurso de reposición y en subsidio apelación, solicitando respetuosamente se reconsiderere dicha decisión, puesto que la misma no se compadece a lo que se encuentra probado en el proceso

[i] Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC973 de 2021, radicado 68679, MP. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo

[ii] Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC12323-2015, radicado 41001, MP. Luis Armando Tolosa

[iii] Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC12323-2015, radicado 41001, MP. Luis Armando Tolosa

[iv] Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC12323-2015, radicado 41001, MP. Luis Armando Tolosa

[v] Consejo de Estado, Sentencia con radicado 89563, CP. María Adriana Marín

[vi] López Blanco, Hernán Fabio, Código General del proceso "Parte Especial". Editorial Dupre, Bogotá, 2017, Pág. 512.

Con gran respeto y admiración,

Del señor Juez, atentamente,



JEAN PIERRE STEFAN PRIETO VACA
C.C 7.185.520 de Tunja
T.P. 171.812 del C.Sup de la J.