



FELIPE RAMOS MARRIAGA

ABOGADO ESPECIALISTA EN SEGURIDAD SOCIAL

Cartagena – B. Daniel Lemaitre Cra 17 No 70B-01 apto 1107 torre B.

Celular: 3156972006 email: felipe.ramos.m@hotmail.com

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO -BOLÍVAR

E. S. D.

Referencia: PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE SIMULACIÓN

Asunto: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION DEL AUTO DEL 12-12-2022

Demandante: NESTOR EMILIO GIRALDO RESTREPO

Demandados: GRUPO PARK CARIBE CONSTRUCTURA S.A.S. Y PROMOTORA URBANA DE SERVICIOS CALIFICADOS S.A.S

Radicado: 13-836-31-890-02-2017-00224-00

FELIPE RAMOS MARRIAGA, En mi condición conocida en autos acudo a su despacho para presentar RECURSO DE REPOSICION y EN SUBSIDIO DE APELACION contra el auto en el cual el despacho se abstuvo de estudiar el levantamiento de la inscripción de la demanda sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 060-260875 de propiedad de CAROLINA MARGARITA VILLANUEVA GARCES, por los siguientes argumentos:

PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS PRESENTADOS

El Código General del Proceso establece:

ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. *Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez,*

(...) El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. *Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*

(...) 2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Dentro de las motivaciones del despacho, contenidas en el auto del 4 de octubre del 2022 que sirvieron de base para la solicitud de levantamiento de la inscripción de demanda están:

Exige nuestro ordenamiento en primer lugar, que la medida se solicite sobre bienes que el demandante denuncie sean del demandado y que se determinen dichos bienes, así como el lugar donde se encuentren; sin otra exigencia, dado que el proceso está basado en el principio de la buena fe, lo que significa que no se puede condicionar la solicitud y decreto de la medida cautelar a la demostración de titularidad del bien.

En este razonamiento el despacho establece que para que se decrete la medida cautelar en los procesos de simulación no se exige que al demandante probar la titularidad del bien por parte de su demandado, pero resulta paradójico que ahora cuando le alega una tercería de buena fe, el despacho si le exija al que declara esta condición, la inscripción de su propiedad en la oficina de instrumentos públicos respectiva, ya que en el caso de mi poderdante basta con mirar, que efectivamente la sociedad PROMOTORA URBAN SERVICIOS CALIFICADOS SAS le vendió a los señores CANDELARIO MORENO NORIEGA y ALEJANDRA MARIA MERCADO RIVERA el inmueble con matrícula inmobiliaria 060-260875 de acuerdo a la escritura pública No 2532 del 24 de agosto de 2017 otorgada por la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE CARTAGENA e inscrita en la oficina de instrumentos públicos de Cartagena el 04 de septiembre de 2017 con radicación: 2017-060-6-17798.

Dentro de los derroteros establecidos por la Corte Suprema de Justicia para amparar los derechos de los terceros absolutos, no existe exigencia sobre la inscripción de los contratos ante la oficina de instrumentos públicos, a efectos que se le protejan los derechos de las personas que de alguna u otra manera se vieran afectadas por una medida cautelar, y más en este caso, cuando los primeros compradores y la actual adquirente del bien inmueble con medida cautelar, existió un total desconocimiento.

Solo se establece que deben ser adquirentes los legitimados para ser reconocidos por terceros absolutos, y continuado con lo argumentado por el mismo despacho tenemos:

Ahora bien, la inscripción de demanda en procesos declarativos es procedente en los casos señalados en el artículo 590 del Código General del Proceso, sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado. Indica además el artículo 591 ibídem que, el registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado...”, guardando concordancia con lo señalado en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 sobre la

inadmisibilidad del registro, estableciendo que, si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo elaborando una nota devolutiva que señalara claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución...

Según lo anterior al demostrarse que el inmueble no le pertenece al demandado y que existen otros propietarios, inscritos o no, los cuales son adquirentes a cualquier título se les debe reconocer como tal y no exigir una titularidad que la doctrina no ha exigido, lo que equivaldría exigir requisitos no establecidos. Sobre estos aspectos en la sentencia SU-268 de 2019, la Corte Constitucional, sostuvo que el exceso ritual manifiesto se configura:

"cuando el juez actúa con excesivo apego a las previsiones legales que termina obstaculizando la materialización de los derechos sustanciales, desconociendo el carácter vinculante de la Constitución, la primacía de los derechos inalienables de la persona y la prevalencia de lo sustancial sobre las formas". Y que este defecto debe declararse, "cuando la autoridad judicial, so pretexto de cumplir con las ritualidades propias del trámite, entorpece la realización de las garantías sustanciales, la verdad real y la justicia material al emitir decisiones abiertamente contrarias al ordenamiento jurídico".

Continuado con la argumentación en la providencia que ahora se impugna en juzgador razona:

Uno de los presupuestos para entrar a decidir sobre una actuación es la legitimación en la causa, entendida como la facultad otorgada por la ley para que la parte procesal pueda llevar ante el juez la pretensión o manifestar la excepción por ser sujeto de la relación jurídica sustancial y contar con interés para reclamar el cumplimiento de una obligación, o resistir su cumplimiento.

Este caso se está hablando de un tercero sustancial, que precisamente es completamente ajeno a la pretensión del demandante o de los mecanismos de defensa o excepciones que pueda alegar la parte demandada y precisamente por serle ajeno los resultados de la demanda, es que sería exagerado exigir las mismas calidades que deben tener las partes en este proceso, como lo indica el despacho la "*legitimación en la causa*".

En este aspecto hay que definir que el CGP establece cuales son los terceros procesales y están definidos en los artículos 71 y 72 del mencionado código y en este caso mi poderdante no está en ninguna de las dos posiciones, ya que en el caso del coadyuvante, no existe ninguna relación sustancial con las partes y esto se extiende inclusive si su escritura pública de compraventa está o no inscrita, ya que es completamente ajena al derecho disputado y si la parte demandada que en alguna ocasión fue propietaria del lote embargado, en esta operación no se le puede achacar en nada a mi poderdante.

SOLICITUDES

Por los hechos anteriores solicito, muy respetuosamente:

- 1.-Se reponga el auto del 12 de diciembre del 2022 y se disponga el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 060-260875.
2. Oficiar y/o comunicar a la oficina de REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda.
- 3.-En caso de no reponer la providencia impugnada, se disponga el envío al superior en sede de apelación.

Atentamente,



FELIPE RAMOS MARRIAGA.
NIT. 9.290.655-1

FELIPE RAMOS MARRIAGA

C.C No 9.290.655 de Turbaco-Bolívar
T.P 131724 C.S de la J.