



Dr. RODRIGO PARRA CARRIZOSA
DOM. COOPERATIVA DE COLOMBIA
ABOGADO.



La retención se utiliza como garantía para que la parte que debe ya sea cierta cantidad de dinero y sus intereses, indemnizaciones o pagos de perjuicios, a la otra parte, se vea obligada a cancelar dichos valores a cambio que le sea entregado el bien que fue retenido.

Hay que tener en cuenta que, está prohibido por la ley, según lo preceptuado en el **inciso segundo del artículo 2417 del Código Civil**, retener una cosa del deudor en seguridad de una deuda, sin su consentimiento, excepto en los casos que las leyes expresamente designan. Con todo lo anterior no es posible, legal ni permitido acceder a esta solicitud, menos cuando el propietario del terreno no tuvo "ni la ciencia ni la paciencia" de lo allí plantado.

4. Me opongo, pues el señor demandado Medardo de Jesús Guerra Jaramillo, pretende que El Juzgado Civil del Circuito de Chaparral, le haga entrega del predio El Vallecito, el cual le fue entregada su manejo, cuidado y Administración a un funcionario Auxiliar de Justicia y luego este lo regreso al Juzgado Civil del Circuito de Chaparral y no al acá demandado, por tanto cualquier condena, indemnización, costas y agencias en derecho deberán ser reclamadas a la rama judicial - Administración de Justicia y al Auxiliar de Justicia.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMANDANTE

El señor demandante Eber Perdomo Gutiérrez, ha desplegado comportamientos temerarios y de mala fe, no solo en con la intensión mostrada en esta alzada, sino en comportamientos previos a ella, en otras actuaciones procesales al presentar incidentes o solicitudes o actuaciones ilegales, pues el hecho de hacer oposición a la entrega del bien, estando este por fuera del comercio y por cuenta de este Despacho Judicial, con el pleno conocimiento de ello, de que el bien se encontraba bajo la custodia del despacho y sin la posibilidad de hacer oposición, pues su oportunidad lo era en la diligencia de secuestro del mismo bien inmueble.

Mostrándose, el demandante, como un obstáculo que ha torpedeado la diligencia de entrega a través de mecanismos y escritos inexactos en su proceder, impidiendo el desarrollo normal y expedito del proceso.

Sírvase declarar probada esta excepción de mérito y reconocerla oficiosamente en la sentencia a favor de la Parte demandada y condenar en costas al demandante.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

El demandante, señor Eber Perdomo Gutiérrez, no se encuentra legitimado para actuar en esta causa, pues por plena disposición legal del artículo 739 del Código Civil Colombiano, pues él mismo indica:

"CONSTRUCCION Y SIEMBRA EN SUELO AJENO. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de

**Carrera 6 N° 6-24 Teléfono 311 541 10 22. Email: parritarodrigo@hotmail.com
CHAPARRAL – TOLIMA.**



Dr. RODRIGO PARRA CARRIZOSA
DOM. COOPERATIVA DE COLOMBIA
ABOGADO.



121

buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

*"Si se ha edificado, plantado o sembrado a **ciencia y paciencia** del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera".*

Así las cosas, se tiene que el planteamiento normativo, contrario a como lo quiere acomodar el solicitante es un derecho que le otorga la Ley al dueño del terreno donde otra persona plantó cultivo, pueda hacer como suyo el plantío, pagando una indemnización, si quiere; y si no quiere, puede exigir, de manera obligatoria, al dueño del cultivo, el pago de la ocupación del terreno con los intereses a que haya lugar, por el tiempo que ha estado en su poder y al que sembró a pagarle la renta junto con el pago de los perjuicios. Todo lo anterior bajo la acción directa que está en cabeza del dueño del terreno. Con lo anterior y con las pruebas que se recaudaran a lo largo del proceso, es palpable y tangible avizorar, que el señor Medardo de Jesús Guerra Jaramillo, no ha autorizado, avalado, consentido, permitido o legitimado al señor Eber Perdomo Gutiérrez para que plante cultivos y/o instale mejoras en los terrenos de su propiedad, como tampoco ha hecho derecho de su acción de directo, además actualmente el demandante aún se encuentra ocupando el bien que se entregará por parte de este despacho judicial sin atender ninguna otra oposición.

Sírvase declarar probada esta excepción de mérito y reconocerla oficiosamente en la sentencia a favor de la Parte demandada y condenar en costas al demandante.

APLICACIÓN DEL MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE LAS COSAS – ACCESIÓN

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC-19052019, radicación 11001310304120110027101 de junio 4 de 2019, M.P. Margarita Cabello; explicó que las mejoras se hacen en una cosa preexistente para efectos de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla, según la conveniencia o gusto del poseedor.

Así, tratándose de un edificio, por ejemplo, la apertura de una o más ventanas, componer el techo o agregar una o más piezas son obras o trabajos que se conceptúan mejoras.

Y con referencia a un predio rústico lo son, así mismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y ensanchar las plantaciones que allí había cuando el individuo entró en posesión de la finca. En cambio, las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas son mejoras, en la acepción común de la palabra, mas no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria.

El artículo 739 del Código Civil, como modo originario de adquirir el dominio, consagra unos particulares supuestos que permiten adquirir la propiedad de una cosa o que, en algunos eventos, se configure el derecho a ser indemnizado por lo que a ella se adhiere, partiendo del postulado de que lo accesorio corre la suerte de lo principal.

Carrera 6 N° 6-24 Teléfono 311 541 10 22. Email: parritarodrigo@hotmail.com
CHAPARRAL – TOLIMA.



Dr. RODRIGO PARRA CARRIZOSA
ADM. COOPERATIVA DE COLOMBIA
ABOGADO.



Lo anterior implica que se le confiere al propietario del terreno la facultad de conservar la propiedad del predio haciéndose dueño de las mejoras, previa indemnización al poseedor por el valor de las mismas, o, también, puede despojarse de ese dominio obligando al que construyó a pagarle el justo valor del lote, con los intereses por todo el tiempo en que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta e indemnizarle los perjuicios.

Precisamente, cuando se unen dos o más cosas de diferente dueño, de tal forma que una vez unidas constituyen un todo indivisible (accesión continua), el propietario de la cosa principal se hace dueño de la cosa accesoria y hay aumento de la propiedad, por efecto de una adquisición nueva.

Y si ese aumento ocurre por un hecho humano se hace indispensable que exista carencia absoluta de un título contractual, porque, de lo contrario, lo realizado se registrará por las específicas reglas de ese convenio.

Ahora bien, la Sala Civil precisó que si bien hay eventos en que las obras elaboradas constituyen un incremento, modificación o reparación de las ya existentes, ello no implica que pueda predicarse, con carácter absoluto, la configuración de la accesión, porque no desdibuja el carácter de mejoras la cuantía de la inversión que implicó su realización, sino la condición fáctica en que las mismas se ejecutan.

Esto porque en la accesión es posible que exista pleno reconocimiento del titular del derecho de propiedad del suelo respecto de las dos cosas que se acceden, pretendiendo siempre hacerse dueño de la que se junta, sin que medie un convenio entre las partes o la entrega voluntaria del suelo en donde se ejecutaron las obras por el propietario, quien puede conocer o no de la edificación o plantación. Mientras que en las mejoras originadas en virtud de una relación comercial distinta no necesariamente va implícita esa finalidad, en tanto pueden darse, incluso, con ocasión de una mera relación de tenencia y no con el ánimo de adquirir o juntar el dominio del predio en que se ejecutan con las mejoras mismas, más allá de la eventual obligación de reembolso que se pueda reconocer al mejorante.

Así las cosas se tiene que lo accesorio corre la suerte de lo principal, entonces las mejoras que reclama el demandante Perdomo Gutiérrez, hacen parte del predio El Vallecito, de propiedad del demandado, por no existir convenio o contrato entre estos, y si existir una orden de entrega del bien inmueble a su propietario, Guerra Jaramillo; máxime cuando el mejorista no tenía la autorización del propietario para el mejoramiento del terreno, y el propietario desconocía, carecía de la "ciencia y paciencia" de la plantación de estas.

Por lo anterior, sírvase declarar probada esta excepción de mérito y en su lugar condene en costas al demandante.

NO COLABORACION DE LA PARTE ACTIVA CON EL PERITO (ARTÍCULO 233 C.G.P)

Conforme a lo señalado por el artículo 233 del C.G.P, el señor demandante Eber Perdomo Gutiérrez, no prestó ninguna colaboración con el perito contratado por la parte pasiva, señor Julio Elias Aragón, para facilitar el acceso al predio El Vallecito y a los lugares donde se encuentran las

Carrera 6 N° 6-24 Teléfono 311 541 10 22. Email: parritarodrigo@hotmail.com
CHAPARRAL – TOLIMA.



D. RODRIGO PARRA CARRIZOSA
UN. COOPERATIVA DE COLOMBIA
ABOGADO.



19

mejoras por él relacionadas, lugares que son necesario para el desempeño de su cargo y de tasación de las sumas reclamadas por ambas partes y la objeción a la estimación juramentada, situación que se encuentra relacionada mediante constancia en el trabajo de peritación presentado.

Así las cosas, ruego al señor Juez, presumir por ciertos los hechos susceptibles de confesión que pretendemos demostrar con el dictamen que acompaña esta contestación de demanda y demanda de reconvenición, además de imponer la multa entre cinco (5) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo del señor Eber Perdomo Gutiérrez.

Sírvase declarar probada esta excepción de mérito y reconocerla oficiosamente en la sentencia a favor de la Parte demandada y condenar en costas al demandante.

INSUFICIENTE PODER PARA ACTUAR EN REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE

Conforme a lo señalado en el artículo 73 y siguientes del C.G.P y en concordancia con las modificaciones y adiciones del artículo 5 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, en el poder especial otorgado por el demandante se indicará "EXPRESAMENTE", la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

La anterior exigencia legal, brilla por su ausencia, tan solo con avizorar a groso modo el poder otorgado para que el Doctor Gildardo Tique Malambo, asuma la representación judicial del demandante, excepción ésta que a su vez configura una excepción previa; pues, el hecho que señale en el escrito de la demanda en el acápite de las notificaciones su correo electrónico, per se no supe esta exigencia de orden legal y normativo.

Sírvase declarar probada esta excepción de mérito y reconocerla oficiosamente en la sentencia a favor de la Parte demandada y condenar en costas al demandante

LAS QUE ADVIERTA EL FUNCIONARIO DE JUSTICIA

Ruego al Señor Juez, decretar de oficio, cualquier excepción que advierta, o que resulte probada dentro del proceso. Ha hecho carrera en la doctrina y principalmente en la jurisprudencia, al amparo de la reivindicación del principio de la primacía de la realidad sobre las formalidades, que las circunstancias fácticas constitutivas de "excepción" que se pruebe dentro del trámite procesal, se declararán en la respectiva sentencia, por lo cual se eleva esta respetuosa solicitud, en ejercicio de la defensa a favor de los demandados.

El anterior criterio, lo hace suyo el Profesor Hernán Fabio López Blanco, en su obra Derecho Procesal Civil Colombiano, al decir: "...el Estado puede, por conducto del Juez, reconocer de oficio las excepciones perentorias que resulten probadas en la actuación, aunque el demandado no las haya presentado; esto patentiza una clara diferencia entre demandante y demandado, porque el Juez no puede ir más allá de lo que el demandante pidió (están proscritas las sentencias ultra petita o extra petita) pero sí pueden reconocer excepciones no propuestas por el demandado, salvo las de nulidad relativa, prescripción y compensación, que por expresa disposición legal, deben ser

Carrera 6 N° 6-24 Teléfono 311 541 10 22. Email: parritarodrigo@hotmail.com
CHAPARRAL – TOLIMA.



Dr. RODRIGO PARRA CARRIZOSA
ION. COOPERATIVA DE COLOMBIA
ABOGADO.



alegadas, lo que determina un mayor campo de acción oficioso por parte del Juez en beneficio de la parte que ha sido demandada".

LA INNOMINADA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, en el evento en que el señor Juez encuentre probados los hechos constitutivos de otras excepciones de mérito o previas y que no se hubieren alegado por escrito en la oportunidad debida, sírvase declararlas probadas y reconocerlas oficiosamente en la sentencia a favor de la Parte demandada.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO (ART 206 C.G.P)

Como quiera que el artículo 206 del C.G.P, como quiera que la estimación de las indemnizaciones reclamadas se soportan en un dictamen pericial, ocurrido dentro del asunto Proceso Ejecutivo Hipotecaria que se sigue ante este mismo Despacho Judicial, bajo el radicado 1999-00301-00, del Banco Ganadero y en contra del acá demandado, no es menos cierto que dicho dictamen pericial, fue rendido por el señor "perito", José Walter Cano Mosquera, quien no tiene la capacidad y conocimiento para realizar experticias avaluatorias de mejoras, ni cumple con las exigencias contenidas en el artículo 226 del C.G.P, ni se encuentra Registrado en el Registro Nacional de Avaluadores, instrumento de certificación de evaluadores emanado del sector privado a través de FEDELONJAS y de la Sociedad Colombiana de Avaluadores S.C.d.A., como un mecanismo de "auto-protección" de la sociedad, cuyo objetivo primordial es "Propender por la profesionalización, la seguridad, la calidad y el mejoramiento continuo de la actividad valuatoria en Colombia y por la promoción de acciones encaminadas a un adecuado conocimiento y aplicación de las técnicas y metodologías valuatorias, velando por la preservación de una estricta autorregulación de la actividad en beneficio del desarrollo económico y social del país y de la comunidad en general.

Por no aportarse con la demanda el trabajo de peritación, se hace casi imposible, hacer un estudio de los valores tasados en la reclamación; máxime estando el trabajo de peritación en manos del demandante, señor Eber Perdomo Gutiérrez.

Sin embargo, al valor pretendido por la unidad sanitaria, por la suma de \$4'000.000, con una edad aproximada de 2 años, no existe certeza de dicho valor, ya que todo apunta, según las pruebas solicitadas y declaraciones rendidas dentro del incidente de oposición a la diligencia de entrega dicha unidad sanitaria fue un subsidio de mejoramiento entregado por el Gobierno al demandante, lo cual no es propio reclamarlo como de su esfuerzo o peculio.

La siembra del cultivo de guanábana, con edad de 5 años, no se hace diferencia ni mención a que aras de terreno, se encuentra el plantío de guanábana, ni cuanta corresponde dicha edad, o si existen plantíos de guanábana de otras edades; por demás no hay certeza de cuantos árboles de guanábana se encuentran sembrados, ni la distancia existente entre estos, para así poder determinar que el número de árboles plantados por hectárea.

Cerca de púas de varias edades, no se especifica las edades que señala, cuantos metros lineales por edad de cerca, ni cuantas líneas tiene cada cerca, lo que hace imposible fijar un monto exacto como lo discrimina el actor.

Carrera 6 N° 6-24 Teléfono 311 541 10 22. Email: parritarodrigo@hotmail.com
CHAPARRAL – TOLIMA.