



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 22 de marzo de 2023, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del C.G.P.

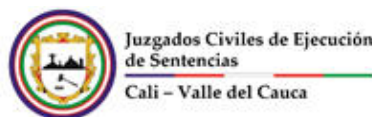
A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali, y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado de la liquidación del crédito presentada, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 60.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RV: APORTO LIQUIDACION ACTUALIZADA PRONET EN LIQUIDACION Y OTRO RAD 07-2014-470

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 15/03/2023 8:39

**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfono: (2) 889 1593

Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: Juan Carlos Henriquez Hidalgo <jchenriquez65@gmail.com>

Enviado: martes, 14 de marzo de 2023 16:24

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: APORTO LIQUIDACION ACTUALIZADA PRONET EN LIQUIDACION Y OTRO RAD 07-2014-470

Muy buenos días.

Remito archivo en pdf con liquidación de crédito actualizada en el proceso de la referencia.

Sírvase señor Juez, correr traslado de la misma a la parte demandada.

FAVOR ACUSAR RECIBO DE ESTE DOCUMENTO.

Mil gracias

Prueba electrónica: Una vez enviada esta comunicación electrónica por este medio, se entenderá por surtida

la notificación conforme a la ley vigente (ley 527 de 1999, sobre “reconocimiento de efectos jurídicos de los mensajes de datos en forma electrónica a través de las redes telemáticas” ley 2213 de 2022)

--

Juan Carlos Henríquez Hidalgo

ABOGADO

Valle del Cauca | Henríquez Torres Grupo Jurídico

juancarloshenriquezhidalgo@gmail.com

032 8825386 | 3117487213

jchenriquez65@gmail.com

Carrera 9 No.9-49 oficina 607 Edif. Res. Aristi

DEMANDADO

PRONET SA Y ARMANDO CARABALI ARARAT		
LIQUIDACION APROBADA JUZGADO		1.203.449.000
Fecha de Liquidación		28-feb-23

CAPITAL		INTERESES DE MORA				
Fecha Vencimto	CAPITAL PESOS	NUMER O DIAS	INT. BCARIO CORRIENTE	TASA MAXIMA USURA	MES VENCIDO	VALOR INTERESES MORA
LIQ APROBADA POR EL JUZGADO A junio 2021	1203449000					
1/07/2021	\$ 300,000,000.00	31	17.18%	25.77%	2.15%	\$ 6,442,500
1/08/2021	\$ 300,000,000.00	31	17.24%	25.86%	2.16%	\$ 6,465,000
1/09/2021	\$ 300,000,000.00	30	17.19%	25.79%	2.15%	\$ 6,446,250
1/10/2021	\$ 300,000,000.00	31	17.08%	25.62%	2.14%	\$ 6,405,000
1/11/2021	\$ 300,000,000.00	31	17.27%	25.91%	2.16%	\$ 6,476,250
1/12/2021	\$ 300,000,000.00	28	17.46%	26.19%	2.18%	\$ 6,547,500
1/01/2022	\$ 300,000,000.00	31	17.66%	26.49%	2.21%	\$ 6,622,500
1/02/2022	\$ 300,000,000.00	30	18.30%	27.45%	2.29%	\$ 6,862,500
1/03/2022	\$ 300,000,000.00	31	18.47%	27.71%	2.31%	\$ 6,926,250
1/04/2022	\$ 300,000,000.00	30	19.05%	28.58%	2.38%	\$ 7,143,750
1/05/2022	\$ 300,000,000.00	31	19.71%	29.57%	2.46%	\$ 7,391,250
1/06/2022	\$ 300,000,000.00	31	20.40%	30.60%	2.55%	\$ 7,650,000
1/07/2022	\$ 300,000,000.00	30	21.28%	31.92%	2.66%	\$ 7,980,000
1/08/2022	\$ 300,000,000.00	31	10.57%	15.86%	1.32%	\$ 3,963,750
1/09/2022	\$ 300,000,000.00	30	10.99%	16.49%	1.37%	\$ 4,121,250
1/10/2022	\$ 300,000,000.00	31	11.60%	17.40%	1.45%	\$ 4,350,000
1/11/2022	\$ 300,000,000.00	31	12.63%	18.95%	1.58%	\$ 4,736,250
1/12/2022	\$ 300,000,000.00	28	27.64%	41.46%	3.46%	\$ 10,365,000
1/01/2023	\$ 300,000,000.00	31	28.84%	43.26%	3.61%	\$ 10,815,000
1/02/2023	\$ 300,000,000.00	30	30.18%	45.27%	3.77%	\$ 11,317,500
						\$139,027,500

Resumen Liquidación

LIQ APROBADA POR EL JUZGADO	\$ 1,203,449,000.00
INT MORA AL 28/02/2023	\$ 139,027,500.00
Saldo Total Liquidación	\$ 1,342,476,500.00

SALDO TOTAL ADEUDADO	\$ 1,342,476,500.00
-----------------------------	----------------------------



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 22 de marzo de 2023, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del CGP.

A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado del Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 47.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

RV: MEMORIAL PRESENTANDO RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION DTE GLADYS HENAO DE MONTOYA VS BRAULIO ARTURO ORTEGA RAD 13-2006-00026-

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 15/03/2023 8:53

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de ColombiaJuzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca**SIGCMA****OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

**NINY JHOANNA DUQUE**

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali - Valle del Cauca

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfono: (2) 889 1593

Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**De:** COBRANZAS E INMOBILIARIA MLD SAS <mldinmobiliaria@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 15 de marzo de 2023 8:24**Para:** Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Alejandra Vasquez <alejandra.vasquez27@hotmail.com>; mario arenas <marioarenas@hotmail.es>**Asunto:** MEMORIAL PRESENTANDO RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION DTE GLADYS HENAO DE MONTOYA VS BRAULIO ARTURO ORTEGA RAD 13-2006-00026-

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION SENTENCIAS DE CALI

E.

S.

D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO**DEMANDANTE: GLADYS HENAO DE MONTOYA Cesionaria****DEMANDADO: BRAULIO ARTURO ORTEGA****RADICACIÓN: 2006-00026**

JUZGADO DE ORIGEN: TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

ASUNTO: PRESENTAR RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION CONTRA EL AUTO No. 290 DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2023, QUE TERMINA EL PROCESO POR FALTA DE REESTRUCTURACIÓN DEL CREDITO

DORIS ESPERANZA GOMEZ PEREA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, y estando dentro del término legal por medio del presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION**, contra el auto N o. 290 de fecha 16 de febrero de 2023, notificado por estados el 10 de marzo de 2023, mediante el cual el Despacho revoca el auto No. 977 de fecha 18 de mayo de 2022 que aprobó el remate y en su lugar procede a terminar el proceso por falta de reestructuración del crédito, para tal fin, adjunto el memorial con la sustentación pertinente.

Del señor juez

Atentamente,

DORIS ESPERANZA GOMEZ
C. C. 39.152.841 de San Andrés Islas
T.P. 69.138 DEL C. S. de la J.

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION SENTENCIAS DE CALI

E.

S.

D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: GLADYS HENAO DE MONTOYA Cesionaria

DEMANDADO: BRAULIO ARTURO ORTEGA

RADICACIÓN: 2006-00026

JUZGADO DE ORIGEN: TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

ASUNTO: PRESENTAR RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION CONTRA EL AUTO No. 290 DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2023, QUE TERMINA EL PROCESO POR FALTA DE REESTRUCTURACIÓN DEL CREDITO

DORIS ESPERANZA GOMEZ PEREA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, y estando dentro del término legal por medio del presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION**, contra el auto N o. 290 de fecha 16 de febrero de 2023, notificado por estados el 10 de marzo de 2023, mediante el cual el Despacho revoca el auto No. 977 de fecha 18 de mayo de 2022 que aprobó el remate y en su lugar procede a terminar el proceso por falta de reestructuración del crédito.

ARGUMENTOS DEL DESPACHO

El Despacho en su escrito, manifiesta que la apoderada de la parte demandada presento recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto No. 977 del 18 de mayo de 2022, por el cual se aprobó la adjudicación en remate. Además, expone, que el día 24 de febrero de 1995 el señor Braulio Arturo Ortega suscribió pagaré a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Ahorramas hoy Banco Comercial AV Villas, por el valor de 6797.9117 UPACS, equivalente a \$45.000.000, el cual debía ser cancelado en 180 cuotas mensuales.

De igual manera resalta, que el crédito fue otorgado para la compra del apartamento 101, parqueaderos Nos. 5 – 6 y deposito No. 6 del Edificio Scala ubicado en la ciudad de Cali,

ubicado en la carrera 25D No. 8 – 999, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 370 – 0339586, 370 – 0339568, 370 – 0339569 y 370 – 0339585, la cual se realizó mediante la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 0902 del 21 de febrero de 1995 de la Notaría Novena del Círculo de Cali, en la que se constituyó garantía hipotecaria.

Por lo cual el Despacho termina argumentando que, descendiendo al asunto de marras, de la revisión de los instrumentos base de la ejecución, se encuentra que el crédito cobrado al interior del plenario se constituyó para la compra de vivienda, otorgado en UPAC (fl. 2 y s.s. del Cdo. Ppal.), por el que se constituyó la garantía hipotecaria contenida en la Escritura Pública No. 0902 del 21 de febrero de 1995, supuesto que abre paso a la exigencia de la reestructuración del crédito, toda vez que aquella obligación se halla bajo el imperio de la Ley 546 de 1999 y que en ese sentido, es claro para esta Agencia Judicial que cursa un proceso ejecutivo singular en contra del ejecutado, tal como lo menciona y el que se puede colegir dada la medida de embargo de remanentes aceptada dentro del plenario por cuenta de aquella ejecución. A su vez, se cuenta con las afirmaciones del accionantes encaminadas a poner en conocimiento del Despacho que percibe mensualmente las sumas correspondientes a SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00) M/cte. por concepto de sus ingresos mensuales y UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.000,00) M/cte, por giros internacionales que realiza su residente en el extranjero realiza a su favor.

Que de acuerdo con los elementos recaudados y la documentación obrante en el plenario no hay probanzas que permitan concluir que el demandado no puede cumplir con la obligación que garantizó con el bien hipotecado, pues, incluso, manifiesta su intención de adelantar la reestructuración del crédito y llegar a un acuerdo de pago en procura de saldar la obligación que se cobra en el proceso ejecutivo singular y que por lo tanto, en ese marco, es claro para esta Agencia Judicial que no existe impedimento alguno para dar por terminada la ejecución, dado que la obligación fue contraída en UPAC en el año 1995 para la compra de vivienda y no ha sido reestructurado en los términos de la Ley 546 de 1999, requisito que al haber sido olvidado le resta exigibilidad a la obligación.

Termina concluyendo, que si bien es cierto, los argumentos propuestos por el extremo demandado no atacan el contenido de la providencia censurada, por la cual se aprobó la diligencia de remate del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370 – 0339586 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, lo es más que el título ejecutivo que dio lugar a dicho estadio procesal resulta inexigible ante la ausencia de reestructuración y, por tanto, la garantía no podía hacerse exigible, de que habrá de revocarse que la misma y, en su lugar, proceder a decretar la terminación del proceso por falta del tan mencionado requisito de reestructuración.

SUSTENTACIÓN Y MOTIVOS DE INCONFORMIDAD DE LA DECISION TOMADA POR EL JUEZ PARA TERMINAR EL PROCESO POR FALTA DE LA REESTRUCTURACION DEL CRÉDITO.

La primera inconformidad, por parte de la suscrita como apoderada de la parte demandante dentro del mencionado proceso, consiste en que el Despacho solamente se concentró en revisar detenidamente el escrito presentado por la apoderada de la parte demandada cuando presento el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto No. 977 del 18 de mayo de 2022 que aprobó la adjudicación en remate, pero en ninguno de sus apartes del fallo, menciona sobre el escrito mediante el cual la parte demandante descorre el traslado de dichos recursos presentados, donde se le hizo énfasis al Despacho que contra dicho auto no procedía ninguno de los recursos, tal como lo estipula el artículo 321 del C.G.P, donde es claro que son apelables las sentencias de primera instancia, los autos que señala de manera taxativa, proferidos en la misma instancia y los demás expresamente indicados en ese código, dentro de los cuales no se enlista como susceptible del recurso de apelación, el auto que aprueba la diligencia de remate. Tampoco autoriza ese medio de impugnación el artículo 455 del C.G.P, que regula lo relacionado con la aprobación del remate, ni las normas siguientes, puesto que las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación y como podía evidenciarse por su señoría la parte demandada no compareció al remate ni se opuso antes de la adjudicación, por tal razón el mismo fue adjudicado a la parte demandante quien siempre ha estado atenta al proceso, por ende, no están llamados a prosperar dichos recursos y mucho menos la solicitud de terminación del proceso por la supuesta falta de reestructuración.

Así mismo, se le informa al Despacho que está incurriendo en un error, que lo ha inducido la parte demandada, al dedicarse solamente al estudio del escrito presentado por la parte pasiva y al no analizar detenidamente el escrito presentado por la suscrita en representación de la parte demandante, cuando se descorrió el traslado de los recursos, donde se le explico al juez y se le hizo un recuento de lo sucedido en el proceso, para que tuviera en cuenta al momento de estudiar la solicitud de terminación por falta de reestructuración solicitada por la parte demandada, lo cual pasa a transcribir nuevamente:

En el caso que nos ocupa, se debe tener en cuenta que la parte demandada en el presente proceso, no fue la que tomó en forma primigenia el crédito para adquirir su vivienda, sino que la han ido traspasando hasta llegar en la actualidad a su propietario actual, es decir poseedor inscrito y demandado señor Braulio Arturo Ortega, quien

aparece adquiriendo mediante **escritura pública No. 953 del 12 de junio de 1995 de la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali**, registrada en la anotación No. 16 del certificado de tradición con la matrícula inmobiliaria No. 370-339586 y no como erróneamente tanto la parte demandada y el Despacho concluyen que fue por la escritura pública No. No. 0902 del 21 de febrero de 1995 de la Notaría Novena del Circulo de Cali y que el día 24 de febrero de 1995 el señor Braulio Arturo Ortega suscribió pagaré a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Ahorramas hoy Banco Comercial AV Villas, siendo estas manifestaciones totalmente falsas, por tal motivo, con respecto a la reestructuración del crédito, los beneficios que da la ley 546 de 1999, en lo que respeta a la reliquidación y a la reestructuración de los créditos para la adquisición de vivienda que inicialmente fueron adquiridos bajo el sistema UPAC, solo son aplicables a aquel que suscribió el instrumento de crédito, es decir, a favor de la señora **ANA MILENA GUERRERO JIMENEZ**, manifestación que se encuentra contenida en el capítulo VIII de la norma en cita, de la cual trata explícitamente el artículo 39 ibidem. Por lo tanto, para que se diera aplicación de dicha norma al actual demandado, debió existir subrogación del crédito en los términos del parágrafo 2 del artículo 39 de la ley 546 de 1999 y como puede evidenciarse dicha figura no operó, además ha degenerado el pagaré que en su momento sirvió para mostrar el contrato de mutuo comercial suscrito entre los primeros deudores y la entidad de crédito, tornándose indiscutible que el actual extremo pasivo no es beneficiario de la reestructuración y reliquidación del crédito, aún más cuando el inmueble objeto de la garantía no se encuentra habitado por el demandado, así se puede verificar en la diligencia de secuestro practicada que obra en el expediente y que por lo visto el Despacho tampoco entro analizar, porque como se dijo anteriormente se centró solamente en estudiar el escrito presentado por la parte pasiva, porque ni siquiera se tomó la tarea de revisar el titulo valor (apagaré) para determinar si el demandado era quien había firmado el mismo y si la entidad le había hipotecado inicialmente a él los inmuebles para vivienda como lo manifiesta erróneamente el Despacho en su escrito.

El demandado señor BRAULIO ARTURO ORTEGA, como parte pasiva dentro del mencionado proceso, como bien se mencionó previamente, se efectuó su registro como titular de la propiedad, es decir poseedor inscrito, dada en garantía de la obligación, mediante **escritura pública No. 953 del 12 de junio de 1995 de la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali**, registrada en la anotación No. 16 del certificado de tradición con la matrícula inmobiliaria No. 370-339586. Sin embargo, el tema de la titularidad de la parte pasiva no es tan sencillo si se tiene en cuenta que, **no existe legalmente una subrogación del deudor en la obligación y el solo adquiere la garantía entregada como respaldo de la obligación que es el inmueble**, en ese sentido, el demandante solo persigue la garantía en cabeza de quien se encuentre, es decir el derecho real y no personal, toda vez que para que existiera subrogación del deudor, debía existir consentimiento, ya que la operación involucra vendedor, el comprador y el acreedor hipotecario, toda vez que el nuevo deudor podía pedir la novación o

modificación de la hipoteca, pero dicha obligación en el presente caso sigue estando en cabeza aún de la titular de la deuda señor ANA MILENA GUERRERO JIMENEZ, porque así se comprueba en el título valor (pagaré) que obra en el expediente.

La subrogación en derecho es un término relacionado con la delegación o reemplazo de competencias hacia otros; es un tipo de sucesión. Se trata de un negocio jurídico mediante el cual una persona sustituye a otra en una obligación y para el presente caso no existe dicha subrogación de crédito, ni siquiera permiso de la entidad para la venta del bien inmueble que hizo la titular de la obligación, al aquí hoy demandado como poseedor inscrito de los bienes inmuebles.

Cabe resaltar que, para que exista la subrogación en la posición del deudor, dado que el deudor es el obligado al cumplimiento, es necesaria la autorización del acreedor para esta. En el caso que nos ocupa no se ha dado la subrogación de la obligación, sino que se ha realizado una transferencia de la propiedad de la garantía que la accede y por consiguiente mal podría alegarse derechos que solo están radicados en cabeza de los tomadores del crédito para vivienda o de quien por cualquier causa se haya subrogado, supuesto fáctico que no aplica para el señor demandado BRAULIO ARTURO ORTEGA, que solamente se está persiguiendo el bien en manos de quien esta.

Cabe mencionar que el demandado conocía por la anotación en el certificado de tradición del inmueble, que existía una obligación hipotecaria sin cancelar y ahora precisamente no es un acto de buena fe tratar de evadir el pago de la obligación fundamentando que no se ha realizado la reestructuración de la misma, el cual no aplica para el presente caso y ahora si demostrando una capacidad de pago, que no le corresponde a él porque no es el titular de la obligación, sino un poseedor inscrito del bien inmueble, donde solamente se está persiguiendo como se dijo anteriormente son los bienes dados en garantía, es decir el derecho real y no personal.

Toda esa conducta no denota sino la mala fe de su actuar y conforme lo ha reiterado la jurisprudencia:

"La expresión 'buena fe' indica que las personas deben celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones y, en general, emplear con los demás una conducta leal. La lealtad en el derecho se desdobra en dos direcciones: en primer lugar, cada persona tiene el deber de emplear para con los demás, una conducta ajustada a las exigencias del decoro social; en segundo término, cada cual tiene el derecho de esperar de los demás esa misma lealtad. Trátese de una lealtad (o buena fe) activa, si consideramos la manera de obrar para con los demás, y de una lealtad pasiva, si consideramos el derecho que cada cual tiene de confiar en que los demás obren con nosotros decorosamente...". Dispone el artículo 83 de la Constitución que "Las actuaciones de los particulares y de las

autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas" y **Sentencia 745 de 2012 Corte Constitucional**.

La jurisprudencia ha señalado que dicho principio constituye un verdadero postulado constitucional, y que debe entenderse como una exigencia de honestidad y rectitud en las relaciones entre los ciudadanos y la Administración. Además, ha definido el principio de buena fe ¿como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una ¿persona correcta. En este contexto, la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la ¿confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada.

El principio de la buena fe tiene por objetivo erradicar las actuaciones arbitrarias de parte de las autoridades públicas y de los particulares, ya que el fin perseguido es que los hechos de éstos se aparten de subjetividades e impulsos que generen arbitrariedad, y en consecuencia, se ciñan a niveles aceptables de certeza y previsibilidad. El principio de la confianza legítima es una manifestación concreta del principio de la buena fe.

Estos actos y hechos no están acordes con el espíritu de la ley, si como se ha dicho lleva implícito el derecho fundamental a la vivienda digna y es por ello que en forma reiterada la Corte Constitucional ha citado que “el fin primordial del legislador al expedir la ley 546 de 1999, fue proteger el derecho a una vivienda digna para los deudores en mora...” hacer la reestructuración de los créditos, en aras de procurar de manera efectiva, la tutela de la prerrogativa fundamental a la vivienda en condiciones dignas.

Tal afirmación tiene fundamento tanto en los antecedentes que se tuvieron en cuenta para la expedición de la Ley 546 de 1999, como en sus objetivos y criterios. En torno a los objetivos y criterios de la denominada Ley de Vivienda, su artículo 2º dispuso: “Objetivos y criterios de la presente ley: El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios: “1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda (...)” (subrayado fuera del texto). En este mismo sentido, es preciso tener en cuenta que el artículo 40 de la citada reglamentación, al referirse a los abonos que resultaran como consecuencia de la reliquidación de dichos créditos, estableció que “Con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda el Estado invertirá las sumas previstas en los artículos siguientes para abonar a las obligaciones vigentes que hubieren sido contratadas con establecimientos de crédito, destinadas a la financiación de vivienda individual a largo plazo (...)”. Como expresamente lo señalan las disposiciones en comento, la finalidad de la reliquidación y

los abonos previstos, consistió en contribuir a hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda. Por tanto, el derecho constitucional protegido por la ley es el que tiene todo ciudadano a una vivienda digna, que, en este caso, se concreta en la reliquidación, **que por ende debe beneficiar a los deudores que sean personas naturales cuyo fin principal era la adquisición de vivienda, y no aquellos motivados por propósitos de lucro o inversión, pues este no tiene por qué gozar de la protección prevista en el artículo 51 de la Carta Política**".

De acuerdo con lo expuesto, no resulta lógico aplicar el beneficio de reestructuración (ya que el alivio fue ya aplicado a la presente obligación), previsto en la Ley 546 de 1999 a los adquirentes posteriores de los inmuebles entregados en tal calidad y que peor aún ni siquiera son utilizados para su vivienda como es el caso del señor BRAULO ARTURO ORTEGA, que no vive en el inmueble hace aproximadamente veinticinco (25) años y así pueden dar fe todos los propietarios de la unidad y la administración, donde la hoy demandante hace diez (10) años tiene la posesión de dicho inmueble, lo cual está demostrado en la diligencia de secuestro practicada y que obra en el expediente, para que el Despacho la analice detenidamente, porque como puede observarse y por el análisis dado en el escrito donde termina el proceso por la falta de reestructuración y de la sana crítica no entró a revisar como lo debía de hacer, para evitar estos perjuicios graves que le están causando a mi poderdante por dilatar un proceso que se encuentra totalmente concluido con el remate que igualmente fue aprobado por el Despacho y que ahora no se entiende porque toma dicha determinación en darle credibilidad a escritos presentados con interpretaciones erróneas por la parte demandada, sin revisar a fondo el caso, para ver si procedía a la terminación, siendo que el demandado es un poseedor inscrito del bien inmueble y no titular de la obligación, como lo argumentan en dicho escrito.

En el caso que nos ocupa, insistimos su señoría que la titular de la obligación la señora **ANA MILENA GUERRERO JIMENEZ**, quien fue la que tomo en forma primigenia el crédito para adquirir su vivienda, ha ido traspasando la garantía que es la perseguida en esta clase de procesos, hasta llegar en la actualidad a su propietario, es decir poseedor inscrito señor BRAULIO ARTURO ORTEGA, quien aparece adquiriendo mediante **escritura pública No. 953 del 12 de junio de 1995 de la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, registrada en la anotación No. 16 del certificado de tradición con la matrícula inmobiliaria No. 370-339586 y no como erróneamente interpreta el Despacho y la parte demandada a través de su apoderada.**

De acuerdo con los argumentos antes presentados, solicitamos al Despacho se proceda a revocar el auto que está terminado el proceso por falta de reestructuración del crédito y se ordene la entrega de los oficios para la legalización del remate, toda vez, que como

se mencionó anteriormente, dentro del proceso estamos persiguiendo un derecho real y no personal, ya que la demanda se inició para perseguir el bien en manos de quien este, toda vez que el demandado no es el titular de la deuda, sino un poseedor inscrito del bien perseguido dentro del presente proceso y así se encuentra igualmente manifestado en la demanda cuando se dio inicio al presente proceso.

Además, obsérvese por su señoría, que se está vulnerando el principio de la legalidad, al desconocer el carácter vinculante de las resoluciones en firme, **“...bajo ninguna forma está permitida, así se pretenda de disfrazar con declaraciones de antiprocesalismo o de inexistencia que la ley no autoriza y que socava el orden del proceso, pues contrarían la preclusión, seguridad y firmeza de la actuación...”**.

De igual manera, solicitamos a su señoría, se compulsen las respectivas copias a la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, para que se investigue el actuar de la apoderada de la parte demandada doctora LUZ BEATRIZ PELAEZ HERNANDEZ, identificada con cédula No. 1.130.670.121 de Cali y T.P No. 299.317 del C.S.J, por dilatar el proceso sin tener argumentos jurídicos valederos para atacar el mismo y sin analizar todas las actuaciones surtidas en el proceso, toda vez, que en el escrito presentado al Despacho para atacar el auto que aprobó el remate, realiza manifestaciones falsas sobre quien es el titular de la obligación, porque si el Despacho no lo hace la suscrita, si lo presentará, con los escritos donde se le ha solicitado al Juez que realice dicha compulsión de copias, porque con este actuar de la abogada de dilatar un proceso que no le cabe la terminación por falta de la reestructuración de crédito y detener la legalización de la adjudicación de un remate, igualmente se configura como una falta grave, por causarle perjuicios a mi representada que ha estado actuando diligente en el proceso y hacer incurrir en error al Juez en sus decisiones, toda vez que en su escrito asegura en el numeral primero que el día 24 de febrero de 1995 el señor Braulio Arturo Ortega, suscribió pagaré a favor de la entidad, siendo esto totalmente falso, porque como es notorio por su señoría y de eso puede verificar en el pagaré que obra en el expediente quien suscribió el título fue la señora ANA MILENA GUERRERO JIMENEZ y no existe prueba alguna sobre la subrogación del deudor en el crédito, porque como se manifestó anteriormente no existe autorización por parte del acreedor para ello y sigue haciendo incurrir en error al Juez al decir que mediante escritura 0902 del 21 de febrero de 1995 su representado adquirió mediante compraventa los inmuebles objeto del litigio, siendo igualmente falso, toda vez que el demandado compro mediante **escritura pública No. 953 del 12 de junio de 1995 de la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, registrada en la anotación No. 16 del certificado de tradición con la matrícula inmobiliaria No. 370-339586, totalmente diferente a la que menciona en su escrito.**

Configurándose tal actuación en un fraude procesal, tal como lo reza el artículo 453 del Código Penal, que dice: El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la

ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.

Por las anteriores consideraciones, solicito a su señoría revocar el auto antes recurrido o en su defecto conceder el recurso de alzada ante su inmediato superior.

Del señor juez

Atentamente,



DORIS ESPERANZA GOMEZ
C. C. 39.152.841 de San Andrés Islas
T.P. 69.138 DEL C. S. de la J.