



**Juzgado Tercero Civil del Circuito**  
Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061  
Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

---

## **CONSTANCIA DE SECRETARIA**

Proceso: Declarativo – Reivindicatorio  
Demandante: Fernando Gómez Cardona y otros  
Demandado: Luis Enrique Hoyos Morales y otros  
Radicación Nro.76-111-31-03-003-2022-00085-00

En la fecha y siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m) se fija AVISO para dar traslado a la parte actora de las excepciones de fondo o mérito propuestas por la curadora Ad-litem de la demandada ZENEIDA HOYOS MORALES,<sup>1</sup> dentro del proceso de la referencia, por el término de cinco (5) días, atendiendo lo dispuesto en el artículo 370 Código General del Proceso, para que estos pidan, si a ello hubiere lugar, las pruebas sobre los hechos en que se fundan. Se fija en lista según el artículo 110 *ibídem*, el día 27 de junio de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniela Gallón Zuluaga'.

**DANIELA GALLÓN ZULUAGA**  
**SECRETARIA**

---

<sup>1</sup>Lo anterior, a efectos de atender lo dispuesto en la Sentencia C-420 de 2020, que declaró exequible de manera condicionada el parágrafo del artículo 9º del Decreto 806 de 2020 hoy Ley 2213 de 2022.

## CONTESTACION CURADURIA 2022-00085

Elsa Yolanda Mena Holguin <menaey@hotmail.com>

Jue 23/02/2023 10:50

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga  
<j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: JESUS HERNAN TRUJILLO <jhtrujillo54@hotmail.com>;gladivasquezv@hotmail.com  
<gladivasquezv@hotmail.com>

Cordial saludo.

Me permito acompañar, en mi condición de curadora ad-litem designada por su Despacho, escrito por medio del cual se descurre traslado de la demanda en el Proceso Reivindicatorio promovido por FERNANDO GÓMEZ CARDONA Y OTROS contra LUIS ENRIQUE HOYOS MORALES Y OTRAS, radicado bajo el número 2022-00085.

Atentamente,

**ELSA YOLANDA MENA HOLGUIN**  
**ABOGADA**

**ELSA YOLANDA MENA HOLGUIN**  
**ABOGADA**  
**UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA**  
**menaey@hotmail.com**  
**Calle 5 No. 14-61. Of. 09. Tel. 2390293-3155673365**  
**Guadalajara de Buga.**

Guadalajara de Buga, febrero 21 de 2023

Doctor  
JUAN GABRIEL PRADO PEDROZA  
Juez Tercero Civil del Circuito  
Ciudad.

**REF:** Proceso Declarativo - Reivindicatorio promovido por FERNANDO GÓMEZ CARDONA Y OTROS contra LUIS ENRIQUE HOYOS MORALES Y OTRAS. RAD.-2022-00085.

ELSA YOLANDA MENA HOLGUÍN, mayor y de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.858.291 expedida en Buga, abogada con Tarjeta Profesional número 40.733 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el presente proceso en mi condición de curadora ad-litem de la señora ZENEIDA HOYOS MORALES, por medio de este escrito y dentro del término otorgado para ello, me permito contestar la demanda de la siguiente manera:

**A LOS HECHOS:**

AL HECHO 1.- Es cierto lo afirmado en el hecho, teniendo en cuenta que a través de la Resolución Administrativa sin número del 20-01-2022, la Fiscalía 28 de Cali ordenó la cancelación de las anotaciones 5, 6, 7, 18 y 19 del folio de matrícula inmobiliaria 373-220882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, correspondiente a la casa de habitación ubicada en el municipio de Restrepo en la calle 10 No. 10-16 cuya reivindicación se pretende con este proceso.

Los linderos consignados son los que figuran en la escritura pública número 275 de 5 de noviembre de 1985 corrida en la Notaría Única de Restrepo, debidamente registrada bajo el precitado folio de matrícula inmobiliaria y, del código catastral y el avalúo del inmueble da cuenta el certificado catastral que se acompaña con la demanda.

El fallecimiento de los señores MARTHA DOLORES y SILVIO ARTURO GÓMEZ CARDONA está probado con los registros civiles de defunción anexados a la demanda.

AL HECHO 2.- Es cierto que a través de la Sentencia sin número de fecha 28 de agosto de 1987, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali les adjudicó, dentro del Proceso de Sucesión del señor ARTURO GÓMEZ SERNA, a FERNANDO, HERNÁN, MARTHA LUCIA, RUBIELA y SILVIO ARTURO GÓMEZ CARDONA la casa de habitación ubicada en la calle 10 No. 10-16 del municipio de Restrepo.

El señor ARTURO GOMEZ SERNA adquirió el inmueble a través de la escritura pública número **275** del 5 de noviembre de 1995 corrida en la Notaría Única de Restrepo existiendo error en el número de escritura pública citada en el hecho.

AL HECHO 3.- No me consta que la venta de derechos a la cual se refiere la escritura pública número 162 del 16 de abril de 1.988 corrida en la Notaría Única de Restrepo sea o no "irregular", debe ser probado. De igual manera debe probarse la falta de consentimiento pleno respecto de los señores RUBIELA y SILVIO ARTURO GÓMEZ CARDONA.

AL HECHO CUARTO.- Es cierto que la Fiscalía 28 de la ciudad de Cali a través de la Resolución Administrativa sin número del 20-01-2022, ordenó la cancelación de las anotaciones 5, 6, 7, 18 y 19 del folio de matrícula inmobiliaria 373-220882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pues esto está consignado en el certificado de tradición del inmueble.

AL HECHO QUINTO.- No me consta, debe probarse lo consignado con respecto al señor BARRERA FRANCO.  
Como lo anota el artículo 952 del Código Civil, "La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor".

AL HECHO SEXTO.- Al haber impetrado la acción de dominio o acción reivindicatoria, debe concluirse necesariamente que los demandantes no están en posesión del inmueble.  
En cuanto a la existencia de los locales y el valor aproximado de cánones de arrendamiento, no me consta, que se pruebe.

AL HECHO SÉPTIMO.- La posesión ejercida por la señora HOYOS MORALES es posesión de buena fe y a ella se suma la condición de copropietaria que igualmente, tiene de buena fe.

AL HECHO OCTAVO.- Lo afirmado en el hecho en cuanto se refiere al requerimiento de los demandados no me consta, que se pruebe. Desconozco las razones por las cuales no asistieron a la diligencia de conciliación extrajudicial.

AL HECHO NOVENO.- No es un hecho.

AL HECHO DÉCIMO.- La señora ZENEIDA HOYOS MORALES es poseedora de buena fe razón por la cual no está obligada al pago de suma alguna por concepto de frutos civiles. De otra parte, lo relativo a los cánones de arrendamiento no me consta, que se pruebe.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO.- La afirmación de que los demandados son poseedores de mala fe debe probarse.

### **A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a que se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda puesto que debe establecerse plenamente que el inmueble es verdaderamente de propiedad de los demandantes y, porque teniendo en cuenta que en virtud de la buena fe con que obró la parte demandada no hay lugar al reconocimiento y pago de suma alguna.

### **EXCEPCIÓN DE FONDO DE BUENA FE DEL COMPRADOR**

En defensa de los intereses de la demandada ZENEIDA HOYOS MORALES propongo la excepción de mérito de buena fe del comprador, con fundamento en lo siguiente:

El artículo 768 del Código Civil Colombiano define la buena fe como "la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio.

"Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato..."

Del análisis del certificado de tradición del inmueble materia de este proceso, tenemos que los señores ZENEIDA HOYOS MORALES, LUIS ENRIQUE HOYOS MORALES y MARÍA DE LOS ÁNGELES HOYOS MORALES, adquirieron derechos del 20%, 51% y 29% cada uno, respectivamente, constituyéndose en propietarios del mismo, a través de la escritura pública número 386 del 3 de octubre de 2009 corrida en la Notaría Única de Restrepo, es decir, más de 10 años después de la venta y adjudicación de derechos hecha a NELSON BARRERA FRANCO, cuando en la historia del predio figuraban ya dos compraventas, 4 hipotecas y sus respectivas cancelaciones, inclusive, una de estas hipotecas a favor de Bancafe, entidad

bancaria que existía para esa época, y, gravámenes de valorización departamental y su cancelación.

Al ver la historia de la tradición del inmueble ningún comprador hubiera siquiera sospechado que existía mala fe en la venta y adjudicación de derechos hecha a NELSON BARRERA FRANCO.

**Llama mucho la atención que los señores FERNANDO, HERNÁN, MARTHA LUCIA, RUBIELA y SILVIO ARTURO GÓMEZ CARDONA hayan iniciado una acción penal prácticamente 30 años después de haber perdido el dominio y la posesión sobre el inmueble y esta acción civil 34 años después.**

La señora ZENEIDA HOYOS MORALES adquirió derechos en un inmueble que se encuentra inscrito en un registro público pensando, que el legítimo propietario del mismo es quien indicaba el certificado de tradición como titular de derechos reales, es decir, es compradora de buena fe.

Gerardo Dallos Jabbour, sintetiza lo que es el Registro, señalándolo como “Un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que disponga su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados”. (Dallos Jabbour, 1999 p. 125)

El Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero Ponente Dr. Mauricio fajardo Gómez, en providencia del 11 de noviembre de 2009 dentro del proceso radicado bajo el número 17119 expresa:

**“...el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley.(...) Con arreglo al principio de la fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro. La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular de los derechos correspondientes en los mismos términos que resulten de los asientos y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro”.**

Con base en lo expuesto me permito solicitarle se sirva **DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN FONDO DE BUENA FE DEL COMPRADOR** y como consecuencia de ello se hagan los ordenamientos a que haya lugar con respecto al no reconocimiento y no restitución y/o pago de frutos, y, que se le abonen a mi representada, las expensas necesarias y mejoras útiles hechas en el inmueble.

### **EN RELACION CON EL JURAMENTO ESTIMATORIO**

No me es posible pronunciarme al respecto puesto que no me consta si el inmueble materia de este proceso tiene locales que puedan ser objeto de arrendamiento y en caso de que así lo sea, cual es el canon que se recibe por cada uno de ellos.

No obra en el proceso la prueba que permita determinar a ciencia cierta que existen los locales, se encuentran arrendados y el valor que se cancela a título de canon de arrendamiento.

De todas formas, y teniendo en cuenta lo consignado por el artículo 964 del Código Civil que a la letra dice “..el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda...” no habría en el presente caso lugar al pago de la suma consignada en el juramento estimatorio.

**De otra parte, tiene derecho la señora ZENEIDA HOYOS MORALES, en su condición de poseedora de buena fe a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa (art. 965 del Código Civil) y a que se le abonen las mejoras útiles (art. 967 del Código Civil), en el evento de que sea vencida en el proceso.**

### **PRUEBAS:**

Sírvase Señor Juez tener como tales aquellas que obran en el proceso.

### **A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Las normas consignadas existen.

## **NOTIFICACIONES:**

La parte demandante las recibirá en la dirección que figura en el escrito de demanda.

Las mías y las de la parte que represento en mi condición de curadora ad-litem las recibiré en la secretaría del Juzgado, en mi oficina ubicada en este municipio en la Calle 5 No. 14-61 oficina 9 y a través de mi correo electrónico menaey@hotmail.com.

Señor Juez,



ELSA YOLANDA MENA HOLGUÍN  
C.C. No. 38.858.291 expedida en Buga  
T.P. No. 40.733 del C.S.J.