

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Señor (a)
JUEZ QUINTO CIVIL
Tuluá - Valle.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS DE MENOR
CUANTIA

DEMANDANTE: MARTHA LUCIA HERNANDEZ MARIN

DEMANDADO: MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO.

RADICACION: 2021-000156-000

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado del señor FRANKLIN JOSE RUEDA NOREÑA, identificado con la cedula de ciudadanía No 94.510.136, expedida en Cali (V), vinculado al presente proceso en calidad de LITISCONSORTE CUASINECESARIO, por medio del Interlocutorio No 0715 del 24 de junio de 2021, con respeto, señora Juez, me permito manifestar:

- 1- Que del Auto admisorio de la demanda referido, pudo tener conocimiento mi representado, el día 24 de febrero de 2022, gracias a que su señora esposa Teresa Montoya, realizaba búsqueda de archivos en su correo personal **teresamg11@hotmail.com**, encontrando el archivo, que contiene además del Auto 0715, la demanda y los anexos enviado desde la dirección electrónica myabogados@hotmail.com, el día 15 de diciembre de 2021.
- 2- Que la dirección electrónica **teresamg11@hotmail.com**, es el correo personal de la Señora Teresa Montoya y no el de mi representado y que esta dirección electrónica, con la debida autorización de su titular fue aportada para ser usada únicamente dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el señor Franklin José Rueda Noreña contra la señora María Victoria Cruz, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación **76-834-31-03-002-2017-00183-00**, ya que para la fecha de presentación de la demanda hipotecaria y por un tiempo indefinido, el señor Franklin Rueda, no tenía acceso a internet y era ella, su esposa, quien estaba pendiente de lo que se notificara por ese medio.
- 3- La dirección electrónica personal, donde mi representado Franklin José Rueda, recibe normalmente notificaciones es **fjrueda95@gmail.com**

Teniendo en cuenta lo antes expuesto y como directamente afectado con los efectos jurídicos de la Sentencia que se profiera en el presenta proceso, con todo respeto, me permito contestar

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218
hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

la demanda, proponer excepción previa de nulidad conforme lo establecido en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P y ss, proponer excepciones de mérito de falta de legitimación por activa, abuso del derecho, temeridad y mala fe, lo fundamento de la siguiente forma:

FRENTE A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, que ente los señores LUIS ALFONSO CHAVERRA MILLAN y MARTA LUCIA HERNANDEZ MARIN, celebraron contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble lote 10 de la manzana 29 de la Urbanización buenos aires de Tuluá, identificado con la matricula inmobiliaria 384-111815, pero cabe aclarar, que, al momento de celebración de la promesa de venta y tal como consta en el contrato aportado, el señor LUIS ALFONSO CHAVERRA, manifiesta que actúa en calidad de propietario del inmueble, sin serlo y no como el esposo de la "propietaria", tal como lo quieren hacer ver la demandante y su apoderado, cuando dicen "ENTRE MI PROCURADA MARTHA LUCIA HERNANDEZ Y EL SEÑOR LUIS ALFONSO CHAVERRA MILLAN (**ESPOSO DE LA SEÑORA MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO PROPIETARIA DE LA PROPIEDAD EN MARRAS**) (negrilla dentro del texto)"...., manifestación que no hace parte de la promesa de venta referida, pero que puede generar una indebida interpretación y servir como argumento para asignar una calidad de comparecencia diferente al promitente vendedor Luis Alfonso Chaverra, en el contrato.

AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO: Pues como se aprecia claramente en el contenido del contrato el promitente vendedor, LUIS ALFONSO CHAVERRA, sin ser el propietario del inmueble, promete en venta el lote y la casa descrita y alinderada en el contrato referido, esto queda probado en el mismo documento cuando las partes de común acuerdo manifiestan en la cláusula primera: "**SE ACLARA QUE DENTRO DE ESTA VENTA SE INCLUYE LA CONSTRUCCION ANTES CITADA, LA CUAL ESTA EN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y POR LO TANTO AUN NO SE HA DECLARADO LEGALMENTE, TRAMITE QUE REALIZARA SIMULTANEO CON LA VENTA**". (negrilla dentro del texto).- PARAGRAFO: SE DEJA CONSTANCIA QUE LA CONSTRUCCIÓN ES COMPLETAMENTE NUEVA.

Lo anterior se prueba además en la cláusula ADQUISICIÓN, donde el promitente vendedor LUIS ALFONSO CHAVERRA MILLAN, dice que adquirió "POR MEDIO DE PROMESA DE VENTA FIRMADA Y AUTENTICADA CON EL SEÑOR CELSO MARIA LOPEZ LLANOS, EL 17 DE MAYO DEL 2016, LA CUAL SE LEGALIZARA POR ESCRITURA PÚBLICA EL 25 DE MAYO DE 2.016 EN LA NOTARIA TERCERA DE TULUA-VALLE" afirma además el señor LUIS ALFONSO CHAVERRA que "**LA CONSTRUCCION SE LEVANTA CON RECURSOS PROPIOS Y SE LEGALIZARA SU**

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

PROTOCOLIZACIÓN UNA VEZ SE VAYA A FIRMA LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA A LA NUEVA PROPIETARIA". (Negrilla dentro del texto).

Constituye una afirmación temeraria y de mala fe, cuando la demandante y su apoderado en el hecho segundo, pretenden CAMBIAR EL OBJETO DEL CONTRATO, que es de promesa de compraventa del lote y la casa, por el de un contrato de obra, cuando manifiestan al despacho **"CABE RESALTAR QUE MAS QUE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA FUE UN CONTRATO DE OBRA, CONTRATO QUE SE SUSCRIBIO CON EL SEÑOR LUIS ALFONSO CHAVERRA, QUIEN EJECUTO PARTE DE LA OBRA"** (negrilla dentro del texto).

Basta leer el contenido del contrato para establecer su objeto real, que es el de promesa de compraventa del lote y casa que se construiría sobre este y que el compromiso adquirido por el señor Luis Alfonso Chaverra, promitente vendedor, era el de hacer la entrega material del predio (lote con casa) a la promitente compradora el 30 de octubre de 2.016 (ver clausula quinta del contrato).

Es de resaltar, que el señor LUIS ALFONSO CHAVERRA, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa el 20 de mayo de 2.016, con la señora MARTHA LUCIA HERNÁNDEZ, no era, el propietario del inmueble, pues él, solo era un promitente comprador frente al señor CELSO MARÍA LÓPEZ, promesa que se quedó en eso, en una promesa de compraventa, pues no existe escritura pública que demuestre que Luis Alfonso Chaverra haya comprado al señor Celso María López el lote identificado con la matrícula inmobiliaria 384-111815, que quien en realidad adquiere el LOTE, es la señora MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO, mediante escritura pública No 1.467 de fecha 25-05-2.016, otorgada en la Notaria Tercera de Tuluá, registrada el día 02 de junio de 2.016, como anotación 03 del folio de la matricula inmobiliaria 384-111815 y es María Victoria Cruz, en calidad de titular de derecho real de dominio completo, quien constituye hipoteca abierta de primer grado y de cuantía indeterminada, a favor del señor EDGAR HERNAN TRUJILLO DIAZ, mediante escritura pública No 1.212 de fecha Junio 27 de 2.016, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Tuluá- Valle, crédito que por medio de documento privado, de fecha 03 de Diciembre de 2.016, CEDE EN TODAS SUS PARTES, a favor del señor FRANKLIN JOSE RUEDA NOREÑA, identificado con la cedula de ciudadanía No 94.510.136, expedida en Cali (V).

Como se puede apreciar desde el **27 de junio del año 2.016**, es el predio Lote de terreno, el que garantiza el pago de la obligación hipotecaria, siendo la señora MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO, la propietaria y poseedora del inmueble dado en garantía y tal como lo establece la cláusula novena de la escritura de hipoteca, esta "SE EXTIENDE A TODAS LAS MEJORAS, EDIFICACIONES Y DEPENDENCIAS PRESENTES Y FUTURAS"; por lo que la edificación-casa, se

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

reputa como inmueble por adhesión permanente sobre el lote, tal como lo establece el artículo 656 del Código Civil: **ARTICULO 656. <INMUEBLES>**. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles, por lo tanto, esta construcción queda gravada por la hipoteca constituida por escritura pública No 1.212 de fecha junio 27 de 2.016, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Tuluá, conforme lo preceptuado en el artículo 2445 del Código Civil Colombiano. **ARTICULO 2445. <EXTENSION DE LA HIPOTECA A BIENES INMUEBLES POR ACCESION, AUMENTOS Y MEJORAS>**. La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles, según el artículo 658; pero deja de afectarlos desde que pertenecen a terceros.

La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.

En la misma fecha en que se hizo la cesión del crédito, La deudora MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO, suscribió y acepto a favor del nuevo acreedor señor FRANKLIN JOSE RUEDA NOREÑA, una (1) letra de cambio que respalda el crédito hipotecario, por valor de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.000.000.0), para ser cancelada el 27 de junio de 2.017; la demandada canceló los intereses por el plazo, pero se constituyó en mora desde el 27 de junio de 2.017 y ante la renuencia al pago del capital e intereses adeudados, mi representado presenta demanda ejecutiva para efectividad de la garantía real, el día 20 de octubre de 2017, correspondiéndole tramitar el proceso al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación **76-834-31-03-002-2017-00183-00**.

A finales del mes de octubre de 2.017, el acreedor Franklin José Rueda, pasa por el sitio donde está el lote y la edificación gravadas con hipoteca y al ver que está ocupada recientemente, toca y le informa al señor GUSTAVO FLOREZ, sobre la existencia del crédito y de la demanda, en curso, dando como respuesta, que es el señor Luis Alfonso Chaverra, quien está obligado a solucionar el problema, es así como el señor Flórez, no ejerce ninguna acción en defensa de sus derechos e intereses, solo hasta el día 24 de enero de 2.019, fecha en que se efectúa el secuestro del inmueble, el señor Gustavo Flores y Martha Lucia Hernández, deciden alegar posesión sobre el predio, para lo cual contratan los servicios del doctor MOISES AGUDELO AYALA, quien alegando la calidad de poseedores de los señores Gustavo Antonio Flórez y Martha Lucia Hernández, presenta incidente de oposición al secuestro.

De acuerdo a lo probado por los mismos incidentalitas (hoy demandantes), al aportar los recibos de pago, en los cuales claramente se aprecia que Los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Flórez están pagando al promitente vendedor, el precio pactado por concepto de la COMPRA LOTE CON CASA BARRIO BUENOS AIRES, en los que queda constancia de que el saldo al diez de octubre de 2.017, es de \$ 28.700.000.0 y no como lo pretenden hacer ver al Despacho,

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

que compraron un lote de terreno y que contrataron los servicios del señor LUIS ALFONSO CHAVERRA, PARA QUE LES CONSTRUYERA LA CASA. Pruebas que, en su contenido, cronológicamente demuestran, que los pagos se hicieron a favor del señor Luis Alfonso Chaverra.

- Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires)
- Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos Aires)
- Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo)
- Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires)
- Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0).

Con las mismas pruebas aportadas por los incidentales, se establece claramente, que ellos Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, el 31 de agosto de 2.017, entraron a ocupar la casa prometida en venta, por la entrega que les hiciera el promitente vendedor, señor Luis Alfonso Chaverra, quien para esa fecha no era el propietario del inmueble, pero si sabía que el predio se encontraba hipotecado por su verdadera dueña María Victoria Cruz Buitrago, según consta en la escritura pública No 1.212 de fecha Junio 27 de 2.016, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Tuluá y que solo a partir del 31 de agosto de 2.017, los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, empiezan a comprar materiales **para la obra blanca**, quedando demostrado que es completamente falso lo afirmado por los demandantes, cuando por intermedio de su apoderado dicen "**Cabe resaltar que más que una compraventa fue un contrato de obra; contrato que se suscribió con el señor Luis Alfonso Chaverra, quien ejecuto parte de la obra**": (negrilla dentro del texto).

Lo que, si es cierto, es que el señor Luis Alfonso Chaverra, promitente vendedor de lote con casa, incumplió con el contrato al no terminar la casa prometida en venta y que fue por este motivo, que este hizo entrega de la casa en obra negra a los señores Martha Lucia Hernández y su familia, quienes se encargaron de la obra blanca, incumple además el señor Chaverra, con el compromiso de otorgar la escritura de venta, lo cual era completamente imposible, pues como está probado, al no ser propietario del inmueble con matrícula inmobiliaria 384-111815, NO PODIA TRANSFERIR SU DOMINIO.

El Incidente de oposición al secuestro del inmueble con matrícula 384-111815, fue resuelto mediante **el AUTO No 056 DEL 26 DE ENERO DE 2021**, en cuya Audiencia se escucharon los testimonios rendidos por los señores **Martha Lucia Hernández** minutos **19:56 a 23:43**, Minutos **27:19 a 27:50**, minuto **30:21 a 32:55**, minuto **34:42 a 37: 27**, minuto **41:18 a**

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

42:35, - minuto **44:28 a 48:00**. **Gustavo Antonio Flórez**, Minuto **52:10 a 54:37**, minuto **59:20, 1:02:29**, Minuto **1:04:10 a 1:06:28**, **Minuto 1:13 a 1:19:10, y 1:19:11...Luis Alfonso Chaverra**: Minuto **1:45:30 a 1:47:35**, Minuto **1:51:10**, donde dejan claramente probado que el objeto real del contrato, era la promesa de compraventa de una casa y no la construcción de una casa, como lo manifestaron los hoy demandantes y su apoderado, en el presente proceso.

En esta misma Audiencia, se escuchó la declaración de la señora **MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO**. Minuto 12:22:50 a 1:28:00 y hasta finalizar su declaración, se evidencia que la absolvente a pesar de ser la propietaria inscrita del inmueble con matrícula 384-111815, de forma extraña y reiterada, manifiesta al Despacho desconocer todos los términos y la forma como se realizó la negociación entre Luis Chaverra y los opositores, que ella solo firmaba, pero no sabía que firmaba, porque su esposo era quien hacía los negocios, que solo se enteró de este negocio, el 24 de enero de 2019, por los reclamos hechos por Franklin José Rueda, Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, posterior a la práctica de la diligencia de secuestro, no siendo entendible como una persona con pleno uso de facultades mentales y legales, esgrima tales argumentos.

Como el AUTO No 056 DEL 26 DE ENERO DE 2021, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, fue desfavorable a mi representado, se interpuso Recurso de Apelación, el cual fue resuelto también desfavorablemente por la Magistrada MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA, del Tribunal Superior de Buga Sala Civil Familia, mediante Fallo de fecha Marzo 09 de 2021 y por considerar que los fallos antes mencionados eran violatorios de los derechos del Señor Franklin José Rueda Noreña, instaure ACCION DE TUTELA, contra el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá y contra el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga-Sala Civil-Familia-Magistrada María Patricia Balanta Medina, por VIOLACION AL DEBIDO PROCESO POR ERROR DE HECHO EN LA VALORACION DE LAS PRUEBAS, POR LA NOVALORACION DE PRUEBAS APORTADAS Y PRACTICADAS, POR ERROR EN LA INTERPRETACION Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUSTANCIALES Y POR LA NO APLICACIÓN DE NORMAS APLICABLES AL ASUNTO, correspondiendo por reparto al Magistrado de la Corte Suprema de Justicia, doctor Luis Armando Tolosa Villabona, bajo radicación No 11001020300020210126400, quien mediante FALLO de fecha seis (06) de mayo de 2.021, **RESUELVE**: PRIMERO: CONCEDER el amparo promovido por Franklin José Rueda Noreña frente a la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, concretamente frente a la magistrada María Patricia Balanta Medina, con ocasión del juicio del juicio “ejecutivo hipotecario” adelantado por el aquí actor a María Victoria Cruz Buitrago. SEGUNDO: Por consiguiente, se ordena a la sala enjuiciada, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas, contado a partir del momento en que sea enterada de la presente

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

decisión, previa recepción del expediente, deje sin efecto el auto reprochado por esta vía -9 de marzo de 2021-, y todos los otros pronunciamientos derivados del mismo y, en su lugar, desate, nuevamente, la alzada deprecada por el tutelante frente al auto que aceptó la oposición incoada en el caso bajo estudio, atendiendo a lo aquí discurrido. Por secretaría remítase copia de esta providencia.

Cumpliendo lo ordenado por La Corte Suprema de Justicia, la Magistrada María Patricia Balanta, el diez (10) de mayo de 2021, profiere nuevo fallo, mediante el cual **RESUELVE: Primero.** REVOCAR el auto interlocutorio n.º 056 que la juez 2ª civil del circuito de Tuluá profirió en audiencia de enero 26 de 2021 y, en su lugar, negar el levantamiento del embargo y secuestro que solicitaron los opositores. **Segundo.** Condenar a los opositores Martha Lucía Hernández Marín y Gustavo Antonio Flórez Osorio al pago de una multa de \$4'542.630 a favor del Consejo Superior de la Judicatura. Ejecutoriada esta decisión, la secretaría deberá expedir la certificación de que trata el inc. 2 del art. 367 del C.G.P. **Tercero.** Sin costas en esta instancia. **Cuarto.** Devolver la actuación digitalizada al despacho de origen. **Quinto.** Conforme lo dispuesto en el art. 326 del C.G.P., inmediatamente y por cualquier medio la secretaría deberá comunicar a la juez de primera instancia la presente decisión. **Sexto.** Remitir copia de esta decisión a la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia para que obre como cumplimiento al fallo de tutela STC4930 de 2021 proferido dentro de la acción de tutela radicada 11001-02-03-000-2021-01264-00.

Pese a las decisiones antes mencionadas, los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, por intermedio de su apoderado doctor Moisés Agudelo, IMPUGNAN el fallo de tutela proferido el 6 de mayo de 2021, impugnación que fue resuelta mediante Sentencia STL9178-2021 Radicación n.º 93457 Acta 27, de fecha 21 de julio de 2021, Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, Magistrada ponente CLARA CECILIA DUEÑAS QUEVEDO, **RESUELVE: PRIMERO:** CONFIRMAR el fallo impugnado, por las razones expuestas en precedencia. **SEGUNDO:** NOTIFICAR a los interesados en la forma prevista en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. **TERCERO:** REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

De la Audiencia Celebrada el 26 de enero de 2021 y de los fallos antes mencionados anexo los respectivos archivos pdf.

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, que el señor Luis Alfonso Chaverra incumplió con la terminación y la finalización de la obra, lo que, si es cierto y quedo demostrado con lo antes expuesto, es que el señor Luis Alfonso Chaverra, en calidad de promitente vendedor de lote

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

con casa, incumplió con entrega de la casa terminada y que ante este incumplimiento, hizo entrega a los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, de la casa en obra negra, aproximadamente el 31 de agosto de 2017 y estos terminaron la obra blanca. (ver respuesta al hecho segundo)

Respecto al monto económico invertido por los demandantes, debe probarse, así como deben probarse los demás argumentos de este hecho.

AL HECHO TERCERO: Como este hecho quedo mencionado dos veces, pero con diferente contenido, me permito contestar: Existe incongruencia entre los valores asignados a las mejoras, pues en el hecho segundo dicen que su valor supera los \$ 90.000.000.0, pero no determina exactamente el valor y en el segundo hecho tercero, manifiestan que el valor de las mejoras es de \$ 97.748.762.0, no pudiendo establecerse el valor real de las "mejoras", con los recibos aportados (ver respuesta a la estimación de la cuantía)

AL HECHO CUARTO: DEBE PROBARSE, ya que según las pruebas aportadas por los hoy demandantes, dentro del incidente de oposición al secuestro y la audiencia celebrada el 26 de enero de 2021, expuestos al dar respuesta al hecho segundo de esta demanda, está plenamente demostrado, que quien construyo la casa prometida en venta, fue el señor Luis Alfonso Chaverra y que este en el mes de septiembre de 2017, hizo entrega de la casa en obra negra a los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez y se encargaron de la obra blanca.

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO: pues de acuerdo a la declaración rendida por la señora MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO, dentro de la Audiencia celebrada el 26 de enero de 2021, dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, Minuto 12:22:50 a 1:28:00 y hasta finalizar su declaración, se evidencia que la absolvente a pesar de ser la propietaria inscrita del inmueble con matrícula 384-111815, de forma extraña y reiterada, manifiesta al Despacho desconocer todos los términos y la forma como se realizó la negociación entre Luis Chaverra y los opositores, que ella solo firmaba, pero no sabía que firmaba, porque su esposo era quien hacia los negocios, que solo se enteró de este negocio, el 24 de enero de 2019, por los reclamos hechos por Franklin José Rueda, Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, posterior a la práctica de la diligencia de secuestro, no siendo entendible como una persona con pleno uso de facultades mentales y legales, esgrima tales argumentos.

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

y está plenamente demostrado con los argumentos expuestos al contestar los hechos anteriores, en especial al hecho segundo.

AL HECHO SEXTO: DEBE PROBARSE

Los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez al parecer no han llegado a ningún acuerdo con el señor Luis Alfonso Chaverra, sobre el problema generado por el incumplimiento con el objeto del contrato, ya que primero intentaron ser reconocidos como poseedores del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 384-111815, dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, al presentar incidente de oposición al secuestro, proceso en el cual no les prospero su petición y que como quedó expuesto al contestar el hecho segundo, ya cuenta con fallo de fondo, ahora mediante el presente proceso, pretenden el reconocimiento y pago de mejoras en terreno ajeno, con argumentos que pretenden cambiar el verdadero objeto del contrato y que ya fueron desvirtuados con las pruebas por ellos mismos aportadas y con las practicadas en el proceso que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito antes mencionado, relacionadas al dar respuesta a los hecho 1, 2,3, 3, 4, omitiendo deliberadamente aportar en el presente proceso los comprobantes de pago, **a-)** Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires,- **b)** Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos Aires),- **c-)** Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo), **d-)** Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires), - **e-)** Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0), que fueron aportado como pruebas dentro del incidente y con los cuales además del respectivo contrato se demuestra que lo prometido en venta por el señor Luis Alfonso Chaverra, no fue un lote y posteriormente contrato de obra, SINO, la promesa de compraventa de un lote con casa.

Con las actuaciones judiciales antes mencionadas, se han causado perjuicios económicos y morales al señor Franklin José Rueda Noreña, tanto en el proceso bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, que cursa en Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá y ahora dentro del presente proceso, al verse obligado a comparecer mediante apoderado para defender sus derechos e intereses sobre el predio dada en garantía hipotecaria por la señora María Victoria Cruz Buitrago, por medio de la escritura pública No 1.212 de fecha Junio 27 de 2.016, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Tuluá- Valle, cuyo acreedor hoy es el señor FRANKLIN JOSE RUEDA NOREÑA, identificado con la cedula de ciudadanía No 94.510.136, expedida en Cali (V).

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

AL HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO y en este hecho se evidencia la inexactitud y carencia de información suministrada a este Despacho por los demandantes y su apoderado, quienes a pesar de tener pleno conocimiento de que en realidad el predio LOTE CON CASA, identificado con la matrícula inmobiliaria 384-11815, está siendo objeto de demanda para la efectividad de la garantía real, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, propuesto por el señor FRANKLIN JOSE RUEDA NOREÑA contra la señora MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO, proceso en el cual los señores Martha Lucia Hernández, Gustavo Antonio Flórez, por intermedio del doctor Moisés Agudelo Ayala, presentaron incidente de oposición al secuestro, incidente que ya fue resuelto de fondo a favor de mi representado, negando a los incidentalitas la calidad de poseedores alegada, tal como quedo detalladamente probado, al dar respuesta el hecho segundo de la demanda, por lo que es evidente la omisión por parte de los demandantes y su apoderado, de aportar esta información, por lo tanto, NO ES CIERTO cuando ellos afirman "**Este predio está siendo objeto de persecución en proceso ejecutivo que se adelanta en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo la radicación: 2017-00083-00**" (negrilla y subrayado dentro del texto).

AL HECHO OCTAVO: es cierto.

RESPECTO DE LA ESTIMACION DE LA CUANTIA: DEBE PROBARSE, pero debe tenerse en cuenta lo argumentado por los demandantes, al manifestar que todo lo anterior está soportado en cada una de las facturas y recibos que se aportan como material probatorio, PERO que revisadas las facturas y recibos aportados, se puede establecer que algunas de estas facturas no hacen parte de la compra de materiales para la construcción de la casa objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Luis Alfonso Chaverra y Martha Lucia Hernández el 20 de mayo de 2.016, pues claramente se puede apreciar que estas compras de materiales fueron hechas antes de la suscripción del contrato referido, documentos que seguidamente relaciono:

- Se aporta el contrato de fecha 16/05/2016, por valor de \$ 408.780, para ser tenido en cuenta como compra de materiales y posteriormente se aporta el recibo de pago por el mismo valor \$ 408.780, sin aclarar que es por el mismo concepto de materiales.
- La factura No 0012942 de fecha 08/10/2016 por valor de \$ 1.096.805, se presenta en dos oportunidades, cuando en realidad es una sola factura.
- La factura No 226687 de fecha 27/01/2016, por valor de \$ 328.900, claramente se aprecia, que se compran materiales por Luis Chaverra, en el mes de enero de 2016, mucho antes de la celebración del contrato con la señora Martha Lucia Hernández, que fue el 20 de mayo de 2.016.

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

- La factura o remisión 0011331 de fecha 17/05/2016, por valor de \$ 3.500, es por compran materiales de Luis Chaverra antes de la celebración del contrato con la señora Martha Lucia Hernández, que fue el 20 de mayo de 2.016.
- La factura No 60441 de fecha 27/01/2016, es por la compra materiales por Luis Chaverra, en el mes de enero de 2016, mucho antes de la celebración del contrato con la señora Martha Lucia Hernández, que fue el 20 de mayo de 2.016.
- Las facturas No 0011318 de fecha 16/05/2016, por valor de \$ 18.350, es por compran materiales de Luis Chaverra antes de la celebración del contrato con la señora Martha Lucia Hernández, que fue el 20 de mayo de 2.016.
- La factura de fecha 22/04/2016, por valor de \$ 163.300, es por compran materiales de Luis Chaverra antes de la celebración del contrato con la señora Martha Lucia Hernández, que fue el 20 de mayo de 2.016.
- La factura No 36467 de fecha 29/01/2016, por valor de \$ 87.500, por concepto de compra de materiales por Luis Chaverra, en el mes de enero de 2016, mucho antes de la celebración del contrato con la señora Martha Lucia Hernández, que fue el 20 de mayo de 2.016.

Es evidente que los demandantes y su apoderado además omiten presentar al Despacho los recibos de los pago hechos al señor Luis Chaverra, por concepto de la compra del lote con casa, los que seguidamente detallo: **a-)** Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires,- **b)** Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos Aires),- **c-)** Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo), **d-)** Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires), - **e-)** Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0), recibos que fueron relacionadas al dar respuesta a los hecho 1, 2,3, 3, 4, de la presente demanda, con los cuales queda probado que lo prometido en venta por el señor Luis Alfonso Chaverra, no fue un lote y posteriormente contrato de obra para construir una casa, SINO, que el verdadero objeto de ese contrato de promesa de compraventa, era venta de un lote con casa y que su valor era de \$ 110.000.000.0.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMER PRETENSION: ME OPONGO y con todo respeto pido al Despacho, se abstenga de hacer el reconocimiento de mejoras, sobre el inmueble LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, descrito y alinderado por los demandantes, el cual se identifica con la matricula inmobiliaria 384-111815 y con la cedula catastral No 01-01-1297-0010-000, de acuerdo a los argumentos expuestos por el suscrito, al dar respuesta a los hechos de la demanda, donde

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

claramente quedó demostrado que entre los señores Martha Lucia Hernández y Luis Alfonso Chaverra, se suscribió el 20 de mayo de 2.016, contrato de promesa de compraventa de LOTE y las parte de este contrato manifiestan "SE ACLARA QUE DENTRO DE ESTA VENTA SE INCLUYE LA CONSTRUCCION ANTES CITADA, LA CUAL ESTA EN PROYECTO DE CONSTRUCCION Y POR TANTO AUN NO SE HA DECLARADO LEGALMENTE, TRAMITE QUE SE HARA SIMULTANEAMENTE CON LA VENTA", por lo tanto estamos frente a un contrato de promesa de compraventa de una casa y no frente a un contrato de obra, lo que queda probado en el mismo contenido del contrato y en el punto anterior cuando se da respuesta a la estimación de la cuantía, donde se relacionan los comprobantes de pagos hechos al señor Luis Alfonso Chaverra, por concepto de la casa, los que no fueron aportados por los demandantes en esta demanda, pero fueron presentados en Incidente de oposición al secuestro dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, además en la relación de facturas presentadas como soporte de la compra de materiales hecha por el mismo Chaverra, es claro, que algunas eran para la construcción de la casa prometida en venta y otras que pretenden hacer valer, fueron hechas antes de que se suscribiera el contrato de promesa de compraventa, facturas que fueron relacionadas en el punto anterior (ver la respuesta a los hechos de la demanda y las estimación de la cuantía). Por lo antes expuesto, manifiesto que ME OPONGO A LA PRETENSION SEGUNDA: pues está debidamente demostrado que las mejoras de la vivienda NO fueron construidas por cuenta de los señores MARTHA LUCIA HERNANDEZ y GUSTAVO ANTONIO FLOREZ, sino por el señor LUIS ALFONSO CHAVERA, con el fin de cumplir con el objeto del contrato suscrito entre él y la señora Martha L. Hernández, el 20 de mayo de 2.016.

A LA PRETENSION TERCERA: ME OPONGO y respetuosamente pido no se reconozca que el costo de dicha construcción se estima en la suma de \$ 97.748.762, ya que, según los comprobantes de compra aportados por los demandantes, no suman ese valor (ver respuesta a la estimación de la cuantía), donde claramente se evidencia que hay facturas por concepto de compra de materiales hechas por el señor Luis Alfonso Chaverra, antes de la firma del contrato hecha el 20 de mayo de 2.016 y que ahora pretenden se reconozcan como compras para la construcción de la casa prometida en venta (ver respuesta a los hechos de la demanda)

A LA PRETENSION CUARTA: ME OPONGO: Ya que los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, por no haber sido quienes construyeron las mejoras alegadas, no están legitimados por Activa para adelantar el presente proceso contra la señora María Victoria Cruz Buitrago, propietaria del inmueble. Así lo establece la jurisprudencia mediante Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro:

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

*«Tal regulación, cumple decirlo, se ocupa de aquellas situaciones **en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno** y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder.» (negrilla dentro del texto)*

Le corresponde al dueño decidir qué opción tomar, indemnizar por las mejoras o vender el terreno a quien construyó las mejoras.

Lo que sí no puede suceder es que el dueño del terreno expulse a quien construyó en él sin pagarle nada.

Cuando se construye con el consentimiento del dueño del terreno.

Si la construcción en terreno ajeno se hace con el consentimiento o autorización del dueño de ese terreno, se aplica lo señalado en el inciso segundo del artículo 739 del código civil, que dispone: (subrayado dentro del texto)

*«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.» (negrilla dentro del texto)*

En el primer caso, el dueño puede optar por indemnizar a quien construyó, o exigirle que le compre el terreno sobre el que construyó.

En el segundo caso, la única opción que tiene el dueño del terreno es indemnizar a quien construyó la obra.

En cualquiera de los dos casos, la indemnización procede sólo si el dueño del terreno quiere recuperarlo, y sobre ello dijo la Corte en la misma sentencia (subrayado dentro del texto)

*«**No obstante, la jurisprudencia ha entendido que en cualquiera de esos dos supuestos es presupuesto para que el mejorista obtenga el reembolso de su inversión que el propietario intente recobrar el fundo, pues su derecho no es real sino personal, en tanto que constituye, a ojos vistas, un crédito que está ligado a la pérdida de la detentación del inmueble, por lo que antes de que se aspire a recuperar el predio aquél no puede ser ejercido en forma autónoma**» (negrilla dentro del texto)*

Es decir que, si el dueño no reclama nada, quien construyó no puede exigirle pago alguno por sus mejoras, pues la obligación de indemnizar surge cuando el dueño reclama el predio.

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Así, el que construyó en terreno ajeno, no tiene otro camino que seguir poseyendo su construcción hasta tanto el dueño decida recuperar lo que es suyo, como lo señala la corte en la misma sentencia: (subrayado dentro del texto)

«Ese tratamiento legal, antes que ser equivocado, cual lo pregona la censora, luce atinado, porque quien solicita el pago de lo levantado en tierra de otro reconoce dominio ajeno y también carece de legitimación para pedir que se haga la consecuente entrega al tratarse de una facultad puesta únicamente al servicio del dueño; además, porque si el plantador conserva el bien sin disputa nada le impide continuar así, esto es, usufructuándolo a su manera, ello, en principio, no desdice de la propiedad del titular del terreno, habida cuenta que éste solamente estaría desprovisto de su tenencia, siendo posible que la obtenga al contar con los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento en caso de existir disputa entre las partes.»

No obstante, lo anterior, el dueño del terreno no debe perder de vista que si se configura la posesión por parte de quien ha construido en su terreno, puede dar lugar a la prescripción adquisitiva del dominio.

Conforme a lo antes expuesto y al hecho de que al resolverse de fondo el incidente de oposición al secuestro dentro del dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, no se reconoció como poseedores a los incidentalitas Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, quienes ahora por intermedio de su apoderado Moisés Agudelo Ayala, en calidad de demandantes, en el presente proceso, buscan que se les reconozca y pague una mejoras en terreno ajeno, que en realidad ahora hacen parte por ACCESION, AUMENTOS Y MEJORAS del bien dado en garantía hipotecaria por la señora María Victoria Cruz Buitrago.

Con esta actuación, los demandantes están causando perjuicios a mi apoderado en calidad de acreedor hipotecario, pretendiendo obtener protección jurisdiccional inmerecida de sus presuntos "derechos como mejoristas", ocultando información como los recibos de los pagos hechos a favor del señor Luis Alfonso Chaverra, en calidad de promitente vendedor del lote con casa, la información de las actuaciones adelantadas por ellos dentro del proceso hipotecario que se adelanta en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá y pretendiendo cambiar sin argumentos, el verdadero objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora Martha Lucia Hernández (promitente compradora) y Luis Alfonso Chaverra (promitente vendedor), demostrándose así la actuación temeraria, de mala fé y abuso del derecho.

En el presente caso, tanto el Lote de terreno como las construcciones se encuentran gravadas con hipoteca, tal como los establece el artículo 2445 del Código Civil Colombiano: **ARTICULO 2445. <EXTENSION DE LA HIPOTECA A BIENES INMUEBLES POR ACCESION, AUMENTOS Y MEJORAS>**. La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles, según el artículo 658; pero deja de afectarlos desde que pertenecen a terceros.

La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218
hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

A LA QUINTA PRETENSION: ME OPONGO: y con todo respeto pido se niegue el derecho de retención del inmueble objeto de esta demanda, teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior y en la contestación de los hechos de la demanda que anteceden.

Con fundamento en la contestación de la demanda hecha, con todo respeto me permito interponer las siguientes:

EXCEPCION PREVIA DE NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACION DE LITISCONSERTE CUASINECESARIO: la cual fundamente de la siguiente manera:

- 1- Que del Auto admisorio de la demanda referido, pudo tener conocimiento mi representado, el día 24 de febrero de 2022, gracias a que su señora esposa Teresa Montoya, realizaba búsqueda de archivos en su correo personal **teresamg11@hotmail.com**, encontrando el archivo, que contiene además del Auto 0715, la demanda y los anexos enviado desde la dirección electrónica myabogados@hotmail.com, el día 15 de diciembre de 2021.
- 2- Que la dirección electrónica **teresamg11@hotmail.com**, es el correo personal de la Señora Teresa Montoya y no el de mi representado y que esta dirección electrónica, con la debida autorización de su titular fue aportada para ser usada únicamente dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el señor Franklin José Rueda Noreña contra la señora María Victoria Cruz, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación **76-834-31-03-002-2017-00183-00**, ya que para la fecha de presentación de la demanda hipotecaria y por un tiempo indefinido, el señor Franklin Rueda, no tenía acceso a internet y era ella, su esposa, quien estaba pendiente de lo que se notificara por ese medio.
- 3- La dirección electrónica personal, donde mi representado Franklin José Rueda, recibe normalmente notificaciones es **fjrueda95@gmail.com**
- 4- La indebida notificación además en el presente asunto se configura según lo establecido en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P, parágrafo quinto del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, por lo tanto, no se ha integrado debidamente el litisconsorcio cuasi necesario en cabeza del señor Franklin José Rueda Noreña, acreedor hipotecario y quien se vería seriamente afectado por la decisión que se tome en el presente proceso.

«Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.»

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Por lo antes expuesto, respetuosamente pido se declare la Nulidad del proceso por la indebida notificación al señor Franklin José Rueda, en calidad de litisconsorcio necesario y acreedor hipotecario dentro del proceso referido en el numeral segundo.

EXCEPCIONES DE MERITO

FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA: Esta se prueba de la siguiente forma:

Los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, no están legitimados en activa para adelantar el presente proceso, toda vez que está debidamente probado, que dicha edificación la levantó el señor LUIS ALFONSO CHAVERRA, en cumplimiento al objeto del contrato de promesa compraventa del LOTE Y LA CASA, suscrito con la señora Martha Lucia Hernández, el cual fue aportado a este proceso como prueba y que inexplicablemente NO APORTARON dentro del incidente de oposición al secuestro propuesto dentro del proceso para la efectividad de la garantía real adelantado por el señor Franklin José Rueda Noreña contra la señora María Victoria Cruz (propietaria del inmueble), que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación **76-834-31-03-002-2017-00183-00**

Que el 31 de agosto de 2.017, LUIS ALFONSO CHAVERRA, hace entrega a la señora MARTHA LUCIA HERNANDEZ MARIN y su esposo, la CASA EN OBRA NEGRA, correspondiéndole a los promitentes compradores la obra blanca, por lo tanto, quien en verdad construyó la casa fue LUIS ALFONSO CHAVERRA y es él, quien está facultado para hacer la reclamación de las construcciones o mejora y no los señores MARTHA LUCIA HERNANDEZ Y GUSTAVO ANTONIO FLOREZ.

Se prueba además la falta de legitimación por activa por parte de los demandantes alegada como excepción de mérito, con los comprobantes de pago hechos por estos, por el pago de la casa objeto de la promesa de compraventa a favor del señor Luis Alfonso Chaverra y no como pago de un contrato de obra, Recibos que seguidamente relaciono: **a-)** Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires,- **b)** Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos Aires),- **c-)** Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo), **d-)** Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires), - **e-)** Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0), que fueron aportado como pruebas dentro del incidente de oposición al secuestro antes referido y que deliberadamente omiten aportar en este proceso, siendo estos de gran valor probatorio para determinar el verdadero objeto del contrato, el cual es LA VENTA DE LOTE Y CASA y NO

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

la venta de un lote y el contrato de obra para la construcción de la casa, como lo pretenden hacer creer al Despacho. (ver respuesta a los hechos y pretensiones de la demanda aquí expuestos).

Se prueba también con las pruebas testimoniales rendidas dentro del Incidente de oposición al secuestro del inmueble con matrícula 384-111815, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, que fue resuelto mediante **el AUTO No 056 DEL 26 DE ENERO DE 2021**, en cuya Audiencia se escucharon los testimonios rendidos por los señores **Martha Lucia Hernández** minutos **19:56 a 23:43**, Minutos **27:19 a 27:50**, minuto **30:21 a 32:55**, minuto **34:42 a 37: 27**, minuto **41:18 a 42:35**,- minuto **44:28 a 48:00**. **Gustavo Antonio Flórez**, Minuto **52:10 a 54:37**, minuto **59:20, 1:02:29**, Minuto **1:04:10 a 1:06:28**, Minuto **1:13 a 1:19:10, y 1:19:11**...**Luis Alfonso Chaverra**: Minuto **1:45:30 a 1:47:35**, Minuto **1:51:10**, donde dejan claramente probado que el objeto real del contrato, era la promesa de compraventa de una casa y no la construcción de una casa, como lo manifestaron los hoy demandantes y su apoderado, en el presente proceso.

En el contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de mayo de 2016, las partes de común acuerdo manifiestan en la cláusula primera: **"SE ACLARA QUE DENTRO DE ESTA VENTA SE INCLUYE LA CONSTRUCCION ANTES CITADA, LA CUAL ESTA EN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y POR LO TANTO AUN NO SE HA DECLARADO LEGALMENTE, TRAMITE QUE REALIZARA SIMULTANEO CON LA VENTA"**. (negrilla dentro del texto).- PARAGRAFO: SE DEJA CONSTANCIA QUE LA CONSTRUCCIÓN ES COMPLETAMENTE NUEVA.

en la cláusula ADQUISICIÓN, del contrato, el promitente vendedor LUIS ALFONSO CHAVERRA MILLAN, dice que adquirió "POR MEDIO DE PROMESA DE VENTA FIRMADA Y AUTENTICADA CON EL SEÑOR CELSO MARIA LOPEZ LLANOS, EL 17 DE MAYO DEL 2016, LA CUAL SE LEGALIZARA POR ESCRITURA PÚBLICA EL 25 DE MAYO DE 2.016 EN LA NOTARIA TERCERA DE TULUA-VALLE" afirma además el señor LUIS ALFONSO CHAVERRA que **"LA CONSTRUCCION SE LEVANTA CON RECURSOS PROPIOS Y SE LEGALIZARA SU PROTOCOLIZACIÓN UNA VEZ SE VAYA A FIRMA LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA A LA NUEVA PROPIETARIA"**. (Negrilla dentro del texto).

Teniendo en cuenta lo antes expuesto y que los demandantes señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, no fueron quienes levantaron las mejoras-casa dentro del predio Lote identificado con la matrícula inmobiliaria 384-111815, de propiedad de la señora María Victoria Cruz Buitrago, a lo contemplado en el inciso segundo del artículo 739 del Código Civil y lo contenido en la Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018, Sala Civil de la Corte

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro, se demuestra que, La señora Martha Lucia Hernandez y Gustavo Antonio Flórez, NO ESTAN LEGITIMADOS POR ACTIVA PARA PRESENTAR ESTA DEMANDA.

Así lo establece la jurisprudencia mediante Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro:

Si la construcción en terreno ajeno se hace con el consentimiento o autorización del dueño de ese terreno, se aplica lo señalado en el inciso segundo del artículo 739 del código civil, que dispone: (subrayado dentro del texto)

«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.» (negrilla dentro del texto)

En el primer caso, el dueño puede optar por indemnizar a quien construyó, o exigirle que le compre el terreno sobre el que construyó.

En el segundo caso, la única opción que tiene el dueño del terreno es indemnizar a quien construyó la obra.

En cualquiera de los dos casos, **la indemnización procede sólo si el dueño del terreno quiere recuperarlo**, y sobre ello dijo la Corte en la misma sentencia (subrayado y negrilla dentro del texto)

«No obstante, la jurisprudencia ha entendido que en cualquiera de esos dos supuestos es presupuesto para que el mejorista obtenga el reembolso de su inversión que el propietario intente recobrar el fundo, pues su derecho no es real sino personal, en tanto que constituye, a ojos vistas, un crédito que está ligado a la pérdida de la detentación del inmueble, por lo que antes de que se aspire a recuperar el predio aquél no puede ser ejercido en forma autónoma» (negrilla dentro del texto)

Es decir que, si el dueño no reclama nada, quien construyó no puede exigirle pago alguno por sus mejoras, pues la obligación de indemnizar surge cuando el dueño reclama el predio.

Así, el que construyó en terreno ajeno, no tiene otro camino que seguir poseyendo su construcción hasta tanto el dueño decida recuperar lo que es suyo, como lo señala la corte en la misma sentencia: (subrayado dentro del texto)

«Ese tratamiento legal, antes que ser equivocado, cual lo pregonan la censora, luce atinado, porque quien solicita el pago de lo levantado en tierra de otro reconoce dominio ajeno y también carece de legitimación para pedir que se haga la consecuente entrega al tratarse de una facultad puesta únicamente al servicio del dueño; además, porque si el plantador conserva el bien sin

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

disputa nada le impide continuar así, esto es, usufructuándolo a su manera, ello, en principio, no desdice de la propiedad del titular del terreno, habida cuenta que éste solamente estaría desprovisto de su tenencia, siendo posible que la obtenga al contar con los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento en caso de existir disputa entre las partes.»

No obstante, lo anterior, el dueño del terreno no debe perder de vista que si se configura la posesión por parte de quien ha construido en su terreno, puede dar lugar a la prescripción adquisitiva del dominio.

EXCEPCION DE MERITO POR ABUSO DEL DERECHO DE ACCION:

El abuso del derecho se puede definir como: Aquel acto u omisión que tanto por la intención de su autor, como por su objeto o por las circunstancias en que se realiza, sobrepasa manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño a tercero

En el presente caso, queda probado cuando los demandantes y su apoderado a pesar de haber intentado que se reconocieran como POSEEDORES del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 384-111815, al presentar Incidente de Oposición al Secuestro, dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real, propuesto por el señor Franklin Jose Rueda Noreña contra la señora María Victoria Cruz Buitrago, bajo radicado 76-834-31-03-002-2017-00183-00, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, Incidente resuelto por medio del AUTO No 056 DEL 26 DE ENERO DE 2021, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, que fue desfavorable a mi representado, por lo que se interpuso Recurso de Apelación, el cual fue resuelto también desfavorablemente por la Magistrada MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA, del Tribunal Superior de Buga Sala Civil Familia, resuelto desfavorablemente a mi representado, mediante Fallo de fecha Marzo 09 de 2021, ante lo cual por interpose ACCION DE TUTELA contra el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá y contra Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia, magistrada María Patricia Balanta Medina, por VIOLACION AL DEBIDO PROCESO POR ERROR DE HECHO EN LA VALORACION DE LAS PRUEBAS, POR LA NOVALORACION DE PRUEBAS APORTADAS Y PRACTICADAS, POR ERROR EN LA INTERPRETACION Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUSTANCIALES Y POR LA NO APLICACIÓN DE NORMAS APLICABLES AL ASUNTO, correspondiendo por reparto al Magistrado de la Corte Suprema de Justicia, doctor Luis Armando Tolosa Villabona, bajo radicación No 11001020300020210126400, quien mediante FALLO de fecha seis (06) de mayo de 2.021, RESUELVE CONCEDER el amparo promovido por Franklin José Rueda Noreña frente a la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga,

Cumpliendo lo ordenado por La Corte Suprema de Justicia, la Magistrada María Patricia Balanta, el diez (10) de mayo de 2.021, profiere nuevo fallo, mediante el cual **RESUELVE: Primero.** REVOCAR el auto interlocutorio N° 056 que la juez 2ª civil del circuito de Tuluá profirió en audiencia de enero 26 de 2021 y, en su lugar, negar el levantamiento del embargo y secuestro que solicitaron los opositores. **Segundo.** Condenar a los opositores Martha Lucía Hernández

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Marín y Gustavo Antonio Flórez Osorio al pago de una multa de \$4'542.630 a favor del Consejo Superior de la Judicatura. Ejecutoriada esta decisión, la secretaría deberá expedir la certificación de que trata el inc. 2 del art. 367 del C.G.P. **Tercero.** Sin costas en esta instancia. **Cuarto.** Devolver la actuación digitalizada al despacho de origen. **Quinto.** Conforme lo dispuesto en el art. 326 del C.G.P., inmediatamente y por cualquier medio la secretaría deberá comunicar a la juez de primera instancia la presente decisión. **Sexto.** Remitir copia de esta decisión a la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia para que obre como cumplimiento al fallo de tutela STC4930 de 2021 proferido dentro de la acción de tutela radicada 11001-02-03- 000-2021-01264-00.

Pese a las decisiones antes mencionadas, los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, por intermedio de su apoderado doctor Moisés Agudelo, IMPUGNAN el fallo de tutela proferido el 6 de mayo de 2.021, impugnación que fue resuelta mediante Sentencia STL9178-2021 Radicación N° 93457 Acta 27 , de fecha 21 de julio de 2.021, Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, Magistrada ponente CLARA CECILIA DUEÑAS QUEVEDO, **RESUELVE:** PRIMERO: CONFIRMAR el fallo impugnado, por las razones expuestas en precedencia. SEGUNDO: NOTIFICAR a los interesados en la forma prevista en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. TERCERO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Es así como los demandantes y su apoderado, teniendo pleno conocimiento de los fallos antes mencionados, mediante los cuales NO SE LES RECONOCE COMO POSEEDORES del predio LOTE Y CASA identificado con la matricula inmobiliaria 384-111815, presentan DEMANDA DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS EN TERRENO AJENO DE MENOR CUANTIA, alegando ahora la calidad de mejoristas del inmueble descrito y alinderado en el hecho primero de la demanda, sin serlo, buscando con esto, no solo afectar los derechos del acreedor hipotecario Franklin José Rueda, sino también presuntamente inducir en error al Despacho, para obtener un fallo favorable.

Es de aclarar, que los hoy demandantes y su apoderado deliberadamente omiten aportar a este Despacho toda la información correspondiente a lo actuado como incidentalitas y a los resuelto dentro del proceso hipotecario bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, de igual forma no aportan los comprobantes de pago hechos por estos, por el pago de la casa objeto de la promesa de compraventa a favor del señor Luis Alfonso Chaverra y no como pago de un contrato de obra, Recibos que seguidamente relaciono: **a-)** Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires,- **b)** Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Aires),- **c-**) Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo), **d-**) Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires), - **e-**) Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0), los que fueron aportado como pruebas dentro del incidente de oposición al secuestro, siendo que estos son de gran valor probatorio para determinar el verdadero objeto del contrato, el cual es LA VENTA DE LOTE Y CASA y NO la venta de un lote y el contrato de obra para la construcción de la casa, como lo pretenden hacer creer al Despacho. (ver respuesta a los hechos y pretensiones de la demanda aquí expuestos).

Me permito transcribir extracto jurisprudencial sobre el abuso del derecho:

El derecho de acción o propiamente como lo ha llamado la jurisprudencia nacional, el derecho de litigar, es la potestad que una persona tiene de recurrir al aparato jurisdiccional del Estado con miras a resolver sus situaciones litigiosas. En esa medida, puede materializarse este derecho en la presentación de demandas, en el denuncia penal, y en la práctica de medidas cautelares, como los embargos excesivos. Recurrir al aparato jurisdiccional del Estado, como anteriormente se comentaba, es un atributo propio de cualquier persona, pero el ordenamiento jurídico colombiano desde hace ya décadas, ha venido sosteniendo la tesis de que el exceso en el litigio constituye un abuso del derecho, debido a que la persona que ha puesto en funcionamiento el aparato jurisdiccional del Estado no ha actuado con diligencia ni cuidado o lo ha hecho con la intención de causar perjuicio, es decir, cuando la actuación ha sido negligente, temeraria o con malicia, para obtener una protección jurisdiccional inmerecida; hecho es inadmisibles en un Estado de derecho o social de derecho como el postulado en la Constitución de 1991, porque cuando así se actúa se configura la teoría del abuso y con ella, como consecuencia, se genera un tipo especial de responsabilidad civil extracontractual, en la cual según la jurisprudencia nacional y según la doctrina planteada por Josserand, constituye una especie particular de culpa aquiliana en la que se puede ir desde la culpa más grave, equivalente al dolo, en la que el agente procede movido por la intención de causar daño, animus nocendi, hasta el daño ocasionado por simple negligencia o imprudencia no intencionada (Corte Suprema de Justicia de Colombia, abril 28 de 2011, 2011)2 .

TEMERIDAD Y MALA FE: ARTICULO 79 C.G.P

En el presente caso existe temeridad y mala fe, tanto de la parte demandante como de su apoderado y queda demostrado así.

- En el hecho primero de forma temeraria el abogado demandante manifiesta: "ENTRE MI PROCURADA MARTHA LUCIA HERNANDEZ Y EL SEÑOR LUIS ALFONSO CHAVERRA

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

MILLAN (**ESPOSO DE LA SEÑORA MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO PROPIETARIA DE LA PROPIEDAD EN MARRAS**) (negrilla dentro del texto)“....,

manifestación que no hace parte de la promesa de venta referida, pero que puede generar una indebida interpretación y servir como argumento para asignar una calidad de comparecencia diferente al promitente vendedor Luis Alfonso Chaverra, en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de mayo de 2.016 (Ver contrato y respuesta al hecho primero).

- Incorre nuevamente en acción temeraria cuando en la Pretensión Segunda pide Reconocer que dichas mejoras de la vivienda fueron construidas por cuenta de los señores Martha Lucia Hernández Marín y Gustavo Antonio Flórez Osorio, pues al dar respuesta a los hechos y pretensiones de la demanda quedó plenamente demostrado que las mejoras de la vivienda NO fueron construidas por cuenta de los señores MARTHA LUCIA HERNANDEZ y GUSTAVO ANTONIO FLOREZ, sino por el señor LUIS ALFONSO CHAVERA, con el fin de cumplir con el objeto del contrato suscrito entre él y la señora Martha L. Hernández, el 20 de mayo de 2.016. Esto queda demostrado además cuando en la en la cláusula primera las partes manifiestan: **“SE ACLARA QUE DENTRO DE ESTA VENTA SE INCLUYE LA CONSTRUCCION ANTES CITADA, LA CUAL ESTA EN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y POR LO TANTO AUN NO SE HA DECLARADO LEGALMENTE, TRAMITE QUE REALIZARA SIMULTANEO CON LA VENTA”**. (negrilla dentro del texto).- PARAGRAFO: SE DEJA CONSTANCIA QUE LA CONSTRUCCIÓN ES COMPLETAMENTE NUEVA y en la cláusula ADQUISICIÓN, donde el promitente vendedor LUIS ALFONSO CHAVERRA MILLAN, afirma además que **“LA CONSTRUCCION SE LEVANTA CON RECURSOS PROPIOS Y SE LEGALIZARA SU PROTOCOLIZACIÓN UNA VEZ SE VAYA A FIRMA LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA A LA NUEVA PROPIETARIA”**. (Negrilla dentro del texto).
- Constituye una afirmación temeraria y de mala fe, cuando la demandante y su apoderado en el hecho segundo, pretenden CAMBIAR EL OBJETO DEL CONTRATO, que es de promesa de compraventa del lote y la casa, por el de un contrato de obra, cuando manifiestan al despacho **“CABE RESALTAR QUE MAS QUE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA FUE UN CONTRATO DE OBRA**, CONTRATO QUE SE SUSCRIBIO CON EL SEÑOR LUIS ALFONSO CHAVERRA, QUIEN EJECUTO PARTE DE LA OBRA” (negrilla dentro del texto).
- Constituye una afirmación temeraria y de mala fe, cuando la demandante y su apoderado en el hecho segundo, pretenden CAMBIAR EL OBJETO DEL CONTRATO, que es de promesa de compraventa del lote y la casa, por el de un contrato de obra, cuando manifiestan al despacho **“CABE RESALTAR QUE MAS QUE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA FUE UN CONTRATO DE OBRA**, CONTRATO QUE SE SUSCRIBIO CON

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

EL SEÑOR LUIS ALFONSO CHAVERRA, QUIEN EJECUTO PARTE DE LA OBRA" (negrilla dentro del texto). (ver contrato)

- Recurre nuevamente en acción temeraria cuando en el hecho quinto dice que dichas mejoras fueron de conocimiento tanto por la señora María Victoria Cruz Buitrago y el señor Luis Alfonso Chaverra Millán, ya que como se mencionó anteriormente este incumplió el contrato....., siendo de pleno conocimiento del abogado y los demandantes que la señora Cruz Buitrago, solo se enteró de las construcciones el día 24 de enero de 2.019, ante los reclamos hechos por Franklin José Rueda, Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, posterior a la práctica de la diligencia de secuestro. Esto está probado en la declaración rendida por la señora **MARIA VICTORIA CRUZ BUITRAGO**, dentro de la Audiencia celebrada el 26 de enero de 2021, dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, Minuto 12:22:50 a 1:28:00 y hasta finalizar su declaración, se evidencia que la absolvente a pesar de ser la propietaria inscrita del inmueble con matrícula 384-111815, de forma extraña y reiterada, manifiesta al Despacho desconocer todos los términos y la forma como se realizó la negociación entre Luis Chaverra y los opositores, que ella solo firmaba, pero no sabía que firmaba, porque su esposo era quien hacia los negocios, que solo se enteró de este negocio, el 24 de enero de 2019, por los reclamos hechos por Franklin José Rueda, Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, posterior a la práctica de la diligencia de secuestro.
- Constituye además una acción temeraria y de mala fe, por parte de los demandantes y su apoderado cuando teniendo en su poder documentos que sirven como prueba para demostrar el verdadero objeto del contrato, de forma deliberada omiten presentar al Despacho los recibos de los pago hechos al señor Luis Chaverra, por concepto de la compra del lote con casa, los que seguidamente detallo: **a-)** Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires,- **b)** Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos Aires),- **c-)** Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo), **d-)** Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires), - **e-)** Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0), recibos que si fueron aportados dentro del incidente de oposición al secuestro dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, bajo radicación 76-834-31-03-002-2017-00183-00, cuando alegaban la calidad de POSEEDORES y que les fue negada (ver respuesta hecho segundo y estimación de la cuantía). Además, ocultan información sobre el trámite del incidente de oposición y los fallos proferidos.

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

- Queda demostrada la temeridad y mala fe de parte de los señores Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, cuando Interponen ACCION DE TUTELA contra SALA DE CASACION CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION LABORAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUGA y mediante providencia del 03/02/2022, el H. Magistrado (a) Dr. (a) DRA.MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ, profirió AUTO AVOCA CONOCIMIENTO. Dentro del escrito de tutela que anexo, en el Numeral 3 INCISO SEGUNDO: las actividades relacionadas con la posesión quedaron probadas dentro del proceso, dichas actividades son anteriores a la escritura de hipoteca e inclusive a la cesión de hipoteca que de manera premeditada y dolosa hizo el señor Franklin José Rueda y el señor Edgar Hernán Trujillo. Afirmación contraria a la verdad y a lo probado en el proceso radicado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito, toda vez que mediante FALLO DE TUTELA de fecha seis (06) de mayo de 2.021, bajo radicación No 11001020300020210126400, la Corte Suprema de Justicia, magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, RESUELVE CONCEDER el amparo promovido por Franklin José Rueda Noreña frente a la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga Y Cumpliendo lo ordenado por La Corte Suprema de Justicia, la Magistrada María Patricia Balanta, el diez (10) de mayo de 2.021, profiere nuevo fallo, mediante el cual **RESUELVE: Primero.** REVOCAR el auto interlocutorio N° 056 que la juez 2ª civil del circuito de Tuluá profirió en audiencia de enero 26 de 2021 y, en su lugar, negar el levantamiento del embargo y secuestro que solicitaron los opositores, de igual manera la Impugnación al fallo de Tutela, fue resuelta mediante Sentencia STL9178-2021 Radicación N° 93457 Acta 27 , de fecha 21 de julio de 2.021, Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, Magistrada ponente CLARA CECILIA DUEÑAS QUEVEDO, **RESUELVE: PRIMERO:** CONFIRMAR el fallo impugnado, por las razones expuestas en precedencia. **SEGUNDO:** NOTIFICAR a los interesados en la forma prevista en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. Demostrándose así, que las actividades relacionadas con la posesión NO quedaron probadas dentro del proceso y por el contrario, fueron negadas.
- En el Numeral 3 INCISO TERCERO: Los accionantes manifiestan “Los hechos relacionados con nuestra posesión se remontan hacia el mes de enero del año 2.016, en esa época contrate como maestro de obra al señor LUIS ALFONSO CHAVERRA y con el cómo constructor, así quedo probado en el proceso, inicie la construcción de lo que es hoy mi casa. Afirmación temeraria y falta a la verdad, ya que como quedó demostrado con las pruebas testimoniales rendidas dentro del Incidente de oposición al secuestro del inmueble con matrícula 384-111815, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, que fue resuelto mediante **el AUTO No 056 DEL 26 DE ENERO DE 2021**, en cuya Audiencia se escucharon los testimonios rendidos por los señores **Martha Lucia**

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

Hernández minutos **19:56 a 23:43**, Minutos **27:19 a 27:50**, minuto **30:21 a 32:55**, minuto **34:42 a 37: 27**, minuto **41:18 a 42:35**, - minuto **44:28 a 48:00**. **Gustavo Antonio Flórez**, Minuto **52:10 a 54:37**, minuto **59:20, 1:02:29**, Minuto **1:04:10 a 1:06:28**, Minuto **1:13 a 1:19:10, y 1:19:11...Luis Alfonso Chaverra:** Minuto **1:45:30 a 1:47:35**, Minuto **1:51:10**, donde dejan claramente probado que el objeto real del contrato, era la promesa de compraventa de una casa y no la construcción de una casa, SUSCRITO EL 20 DE MAYO DE 2.016 y que los accionantes entraron a ocupar el inmueble el 31 de agosto de 2.017, al momento que el promitente vendedor Luis Alfonso les hace entrega de la casa en obra negra, por lo tanto, NO ES CIERTO, que los señores Martha Lucia HERNANDEZ Y SU FAMILIA estén en posesión del inmueble desde el mes enero de 2.016. (ver contrato de fecha 20 de mayo de 2.016 y contestación a los hechos)

- En el Numeral 3 INCISO QUINTO: Temerariamente los accionantes manifiesta "**He de reiterar que como prueba dorsal se acredito que jamás hice contrato de promesa de compraventa ni con la señora María, Victoria Cruz ni con el señor Chaverra, pues a ese lo contrate para que en su condición de maestro me dirigiera la construcción de la obra, todo este asunto quedo probado ampliamente en el proceso, razón por la que el Juez Segundo Civil del Circuito de Tuluá-Valle, profirió el Auto No 056 del 26 de enero de 2.021.** Tal afirmación no solo es temeraria, sino que constituye y queda probado un fraude procesal, ya que como los expresaron los señores Martha Lucia Hernández, Gustavo Antonio Flórez, Luis Alfonso Chaverra, en el escrito de oposición y en los testimonios rendidos, estos celebraron por escrito un contrato de promesa de compraventa de un lote con casa, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 384-111815, contrato que por no convenirles, ya que en este se demuestra el verdadero objeto, que es el de la venta de un lote con casa y no un contrato de obra, deliberadamente no fue aportado dentro del incidente, pero como sus pretensiones fueron negadas por los fallos de Tutela y en la impugnación, POSTERIORMENTE y con el fin de inducir en error al Despacho que conociera de este asunto, Los señores Martha Lucia Hernández, Gustavo Antonio Flórez, por intermedio del doctor Moisés Agudelo Ayala, quien además los representó dentro el incidente de oposición al secuestro, PRESENTAN DEMANDA VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS DE MENOR CUANTIA, que cursa en el Juzgado quinto civil municipal de Tuluá, bajo radicación 2021-000156-00, proceso dentro del cual si aportaron el contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de mayo de 2.016, dejando claro que si existe este documento y que temerariamente y de mala fe, manifiestan en el escrito de tutela que actualmente conoce la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que dicho contrato nunca se celebró, incurriendo además en fraude procesal. Esta posición maliciosa se reitera dentro de todo el escrito de tutela y que fácilmente se puede verificar al leer el documento contrato y dentro de las actuaciones surtidas dentro del incidente de oposición al secuestro ampliamente detallado, con las pruebas aportadas, las practicadas, los fallos proferidos, la demanda verbal de Reconocimiento y pago de mejoras de menor cuantía y

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY

ABOGADO

UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

sus pruebas aportadas, en la presente contestación de demanda y proposición de excepciones previas y de mérito y en la acción de tutela que actualmente conoce la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia bajo radicación No 11001-02-03-000-2021-02595-00, comunicada el dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2022), las cuales anexo.

De esta forma me permito integrar el contradictorio por parte de mi representado en calidad de listisconsorcio cuasi necesario, contestando la demanda y proponiendo las excepciones previas y de mérito.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- Las aportadas por los demandantes, en especial El contrato de Promesa de Compraventa de fecha 20/05/2.016 y las facturas aportadas como soporte de compra de materiales por Luis Alfonso Chaverra.
- Copia de los comprobantes de pago de la casa hecho por los demandante a favor de Luis Chaverra, que seguidamente relaciono: **a-)** Recibo por \$ 44.000.000.0, de fecha junio 07 de 2.016 (abono compra lote con casa barrio B. Aires,- **b)** Recibo por \$ 6.000.000.0, de fecha julio 25 de 2.016 (abono casa Barrio Buenos Aires),- **c-)** Recibo por \$ 5.000.000.0, de fecha agosto 30 de 2.017 (Abono venta casa saldo), **d-)** Recibo por \$ 10.000.000.0, de fecha septiembre 04 de 2.017 (Abono casa B. Aires), - **e-)** Recibo por \$ 1.300.000.0, de fecha octubre 10 de 2.017 (Abono casa B. Aires, saldo \$ 28.700.000.0).
- Expediente en archivo escaneado del proceso ejecutivo hipotecario que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, donde se encuentran el incidente de oposición al secuestro con las pruebas aportadas y los fallos proferidos en primera, segunda instancia y fallo de tutela.
- Copia de la acción de tutela interpuesta por Franklin José Rueda contra el Juzgado 2 Civil del Circuito Tuluá, contra el Tribunal superior de Buga Sala Familia-magistrada María patricia Balanta.
- Copia Tutela presentada por Martha Lucia Hernández y Gustavo Antonio Flórez, contra SALA DE CASACION CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION LABORAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUGA y mediante providencia del 03/02/2022, la H. Magistrado (a) Dr. (a) DRA.MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ avoca conocimiento.

CALLE 30 No 27-64 TULUA-VALLE. TELEFONO 3157688218

hmolinaechverry@hotmail.es

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

TRASLADADA

Respetuosamente pido al Despacho, solicite al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tuluá, copia del video de la Audiencia Celebrada el 26 de enero de 2021, en la cual se profirió el profirió el Auto No 056, mediante el cual se resuelve el incidente de oposición y donde consta además las declaraciones rendidas por los señores Martha Lucia Hernández, Gustavo Antonio Flórez. Luis Alfonso Chaverra y María Victoria Cruz Buitrago.

PRETENSIONES

Conforme a lo expuesto anteriormente, solicito a su despacho, proceda a efectuar las siguientes declaraciones y condenas:

- 1-) Declarar probadas las EXCEPCIONES PROPUESTAS.
- 2-) NO ACEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL
- 4-) Ordenar la cancelación de la demanda inscrita en la matricula 384-111815
- 3-) Condenar en costas a la parte demandante

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor que obra en el expediente, los documentos aducidos como pruebas, copia de la demanda para el archivo del Juzgado.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho, las siguientes disposiciones legales aplicables en el presente asunto: Decreto 806 artículos 6-8, artículo, 82 numerales 10 y 11, artículo 79, artículo 133 numeral 8, artículo 134 y ss del Código General del Proceso, artículo 739 inciso segundo del Código Civil. JURISPRUDENCIALES: Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro, : (Corte Suprema de Justicia de Colombia, abril 28 de 2011, 2011)2 .

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Es usted competente Señora Juez, por estar tramitando la demanda inicial.

NOTIFICACIONES

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

El apoderado de la parte demandante y sus representados, en las direcciones aportadas en la demanda.

El suscrito, en la calle 30 No 27-64 de Tuluá, teléfono 315-7688218, dirección electrónica **hmolinaecheverry@hotmail.es**

Mi representado en la Carrera 45 No 38-60 de Tuluá , teléfono 3103592155 dirección electrónica **fjrueda95@gmail.com**

De la Señora Juez,

Atentamente,

Handwritten signature of Humberto Molina Echeverry in cursive script, followed by a circular stamp or seal that is partially obscured and difficult to read.

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY.
C.C. No. 6.114.835 de Andalucía.
T.P No. 92233 del C. S.J.

HUMBERTO MOLINA ECHEVERRY
ABOGADO
UNIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D. C SALA CIVIL DE DECISION
Bogotá D.C. Primero (1º.) de abril del año dos mil once (2011) Referencia: Ejecutivo Mixto Demandante:
Ahorrmas Demandado: Edificio Santa Ana Ltda y otros. Magistrado Ponente: ALVARO FERNANDO
GARCIA RESTREPO

Ninguna cabida tiene entonces la censura del recurrente, puesto que a pesar de haberse suscrito el pagaré por los que fueron vendedores de los ejecutados, es la ley la que señala que dada la garantía real, en este caso, hipoteca sobre un lote de mayor extensión sometido a régimen de propiedad horizontal y por ende, sobre las unidades en él levantadas, al acreedor le asiste la facultad de perseguir el bien en cabeza de quien se encuentre, es decir, que así no haya firmado el documento contentivo de la obligación, es el bien el 11 que responde y por eso está legitimado por pasiva el actual propietario del inmueble, pues es éste el que debe responder por la obligación.

Así las cosas, como se mencionó anteriormente, se tiene que la hipoteca constituida sobre el inmueble objeto de gravamen en el presente proceso, es una garantía de carácter real, lo cual quiere decir que se persigue la cosa y no a la persona, tal como lo señala el artículo 665 del código civil. “Artículo 665. DERECHOS REALES. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las otras acciones reales.” Lo anterior nos muestra cómo el acreedor hipotecario tiene la facultad de demandar sobre el derecho real que tiene sobre el inmueble.....

En cuanto a la excepción de “Protección a la Propiedad Privada”, señala como punto de inconformidad el impugnante que el a-quo en el fallo proferido vulnera el derecho a la propiedad privada, consagrado en el artículo 58 de la Constitución Nacional, en razón a los mismos argumentos expuestos en el medio de defensa que antecede, es decir, por no tener la condición de deudores en razón a no haber firmado ningún documento que acredite esa condición, se advierte de entrada que tales argumentaciones no pueden enervar las pretensiones, pues como quedó estudiado en el anterior medio de defensa tampoco puede tener éxito, porque la acción ejecutiva hipotecaria contra persona distinta al hipotecante obedece al derecho de persecución consagrado en el artículo 2452 del Código Civil a favor del acreedor.....