



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

FIJACIÓN Y TRASLADO No. 143

A las ocho 8:00 a.m., de hoy 28 de septiembre de 2017, se fija en lugar visible de la oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia y por el término de un (1) día, la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso.

A las ocho 8:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en Secretaría, los tres (3) días de término de TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN visible a folio 477 a 479.


CARMEN EMILIA RIVERA GARCÍA
Profesional Universitario

NG2/RADICACIÓN: 003-2003-00494-00.

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
ABOGADO

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION
E. S. D.

REF: PROCESO HIPOTECARIO

DTE. BLANCA HERCILIA BURITICA DE CASTAÑO

DDO: EDDY LOZANO MILLAN

RADICACION: 2003/494

JUZGADO DE ORIGEN: TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI



Hugo Alberto Bolaños Bejarano, obrando como apoderado del Sr. José Eduardo Montaña Ordoñez, como obra en el expediente, tercero interesado en el presente proceso, por ser propietario de la mejora (casa de habitación de tres pisos), construida sobre el Lote de terreno de propiedad del demandado Eddy Lozano Millan, me permito, presentar RECURSO DE REPOSICION y en subsidio de Apelación contra su Auto N°. 2036 de fecha Septiembre 11 de 2017, notificado en el Estado de fecha 18 de Septiembre del mismo año, por medio del cual su Señoría dispuso tener como Avalúo del bien inmueble, el efectuado por el Perito y visible a folio 470 del cuaderno 1 (que comprende lote y mejora), a efecto que dicha providencia se REVOQUE y a contrario sensu, se tenga como Avalúo únicamente el correspondiente, al lote de terreno que fue embargado y secuestrado.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1.- La premisa esencial en la cual se fundamento Ud. Sr. Juez, consiste en que el Parágrafo 1° de la hipoteca constituida por el demandado Eddy Lozano Millan a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO establece:

".....Esta hipoteca comprende el inmueble con todas sus anexidades y dependencias y se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba."

2.- Partiendo de esa base, entonces la construcción efectuada por un tercero de buena fe, viene a acrecer el predio hipotecado, beneficiando de contera al propietario, al acreedor o a la persona a la cual se le adjudique el inmueble por remate.

3.- Se observa, que el Sr. Juez, se apega a la regla general para sacar adelante sus conclusiones, pero ocurre que en el presente caso no podemos ser tan formalistas, ni exegéticos, porque es un caso "sui generis", que amerita un estudio concienzudo y a fondo del juez, para no vulnerar derechos de un tercero, en este caso, del Sr. Eduardo José Montaña, quien fue el que construyó la casa, sobre el lote objeto de hipoteca, con dineros de su propio pecunio.

4.- Que debe entrar a estudiar y a analizar el Sr. Juez en el presente caso:

1. Es el Sr. Eduardo José Montaña, un poseedor de la mejora, de buena o de mala fe?
2. Si lo es de buena fe, a que tiene derecho?
3. Puede un Juez de la República, propiciar un enriquecimiento sin justa causa, en favor del propietario o del acreedor hipotecario?
4. Puede un Juez de la República, propiciar con una decisión judicial errónea, un detrimento patrimonial en cabeza de un tercero de buena fe, que construyó una mejora de Trecientos Millones en un terreno ajeno, sin saberlo.

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

ABOGADO

5.- Con respecto a la buena fe, me parece pertinente traer a colación una Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, (Código Civil y Legislación Complementaria – Editorial Legis – Pág. 289 – año 1.990)

JURISPRUDENCIA.- Posesión de buena fe. "La posesión de buena fe encuentra por fundamento el error. Si el dueño ejerce en plano de libertad social su derecho sobre el objeto que le pertenece, no habrá cuestión sobre su estado posesorio: se contempla la paz jurídica en que el hecho económico es adecuada manifestación del dominio. Si quien ejecuta actos de dueño sabe muy bien que el objeto no le pertenece y sin embargo se da por tal, ningún error sufre su entendimiento; es apenas poseedor de mala fe. Mas si alguien tiene el convencimiento honesto e íntimo de ser dueño de objeto que disfruta, y en realidad pertenece a otro, esta equivocado ciertamente, pero su posesión es de buena fe. Tuvo la conciencia de haber adquirido el dominio por medios legítimos, exentos de fraude y todo otro vicio. El derecho no está fundado en el error, pero sus normas no desconocen la falibilidad de la condición humana, ni olvida nunca proteger la honestidad en el vivir. Un justo yerro de hecho no se opone y antes bien explica la buena fe que el legislador presume para la progresiva cristalización de la cultura". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de diciembre 16/59).

❖ Aplicando la anterior Sentencia a el caso concreto, tenemos que el Sr. **Eduardo José Montaña**, cuando construyó la mejora, tenía el convencimiento honesto e íntimo de que era el dueño del lote, por haberlo adquirido del supuesto dueño; en ese momento el tenía el pleno convencimiento de que había adquirido el dominio por medios legítimos, es decir, por Escritura Pública, debidamente inscrita en Registro.

❖ Parte importantísima de la Sentencia, es en donde el Magistrado, hace un análisis sobre el error, sosteniendo que:
"....El derecho no esta fundamentado en el error, pero sus normas no desconocen la falibilidad de la condición humana, ni olvida nunca la honestidad en el vivir. Un justo yerro de hecho no se opone y antes bien explica la buena fe que el legislador presume para la progresiva cristalización de la cultura" (he subrayado y resaltado).

6.- En lo atinente al enriquecimiento sin justa causa, transcribo un aparte de la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, de fecha Agosto 8 de 1.972 (Código Civil y Legislación Complementaria – Editorial Legis – Pág. 281 – 1ª Edición).

Dice así:

"La ley empero ajustándose a las normas de la equidad y en procura de no hacerse cómplice de enriquecimiento sin justa causa, concede también a quien la planto derecho de retención sobre la mejora. ..." (He subrayado y resaltado)

❖ Léase bien, ni la ley y menos los jueces que son los encargados de aplicarla, pueden hacerse cómplices de un enriquecimiento sin justa causa y eso sería lo que ocurriría si se permite que la mejora construida por el Sr. Montaña, venga a acrecer el valor de un predio, que inicialmente era un lote de un avalúo aproximado a los Sesenta Millones (\$60.000.000) y que ahora, en virtud de la mejora construida por el Sr. **Eduardo José Montaña**, pasa a valorarse en mas de Trescientos Millones de Pesos (\$300.000.000).

479

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
ABOGADO

- ❖ En cuanto al tratamiento que deba dar la ley al evento, en que, las mejoras plantadas en el bien hipotecado no pertenecen al propietario, me permito transcribir un capítulo de la obra del ilustre tratadista Arturo Valencia Zea "Derecho Civil - tomo II - Derechos reales - Séptima Edición - Editorial Temis - año 1.983 - Pág. 499 - 500, en donde se refiere al tema:

III. Conflicto entre el derecho del acreedor hipotecario sobre partes integrantes y cosas accesorias, y derecho de terceros sobre esas mismas cosas.- En general, la regla expuesta se aplica a toda clase de mejoras realizadas por el propietario de la finca hipotecada, y a las partes integrantes o accesorias puestas por él en el inmueble hipotecado; pero puede ocurrir que la mejora, la parte integrante o la cosa accesoria no pertenezcan al propietario, y entonces se presentarían estas tres (sic) consideraciones:

1ª) Si se trata de mejoras puestas por un tercero, es necesario distinguir si le corresponde o no un derecho de retención sobre la finca. Según el art. 739 del Código, si alguien edifica, planta o siembra e suelo ajeno, tiene derecho a ser indemnizado en razón del valor de la obra, y además, si se encuentra en posesión de la finca, la ley le otorga un derecho de retención hasta que se le pague la indemnización (art. 790). Este derecho de retención puede hacerlo valer frente al propietario, y con mayor razón, frente al acreedor hipotecario. Pero este puede hacer suyas las mejoras pagando o asegurando su valor, y subrogarse en todos los derechos que tenía el dueño de las mejoras. Si quien ha hecho las mejoras no tiene derecho de retención sobre la finca hipotecada, la hipoteca se extiende sin más a tales mejoras.

2ª) Si el deudor ha introducido al inmueble hipotecado una cosa sobre la cual un tercero se ha reservado el dominio hasta la total cancelación del precio (compra de maquinaria agrícola con pacto de reserva del dominio en favor del vendedor), es natural que la hipoteca no se extiende a dichas cosas, pues no pertenecen al propietario del inmueble.

- ❖ Por todas las anteriores razones, considero Sr. Juez, que la providencia atacada debe revocarse y por el contrario, debe ordenarse el Avalúo únicamente del lote de terreno hipotecado, excluyendo la mejora del Sr. Eduardo José Montaña.

Atentamente

Dr. Hugo Alberto Bolaños Bejarano
C.C. # 14.959.486 de Cali
T.P. # 22.556 C. S. de la J.



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

FIJACIÓN Y TRASLADO No. 143

A las ocho 8:00 a.m., de hoy 28 de septiembre de 2017, se fija en lugar visible de la oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia y por el término de un (1) día, la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso.

A las ocho 8:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en Secretaría, los tres (3) días de término de TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN visible a folio 244 a 245.

CARMEN EMILIA RIVERA GARCÍA
Profesional Universitario

NG2/RADICACIÓN: 004-2012-00245-00.

Señora

**JUEZ 3ª CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI**

E. S. D.

**Ref: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO PROMOVIDO POR
FONVALLE EN CONTRA DE GLADYS MEDELLIN CALDERON.**

Rad. # 2012 - 245

Origen: J. 4ª CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

**Asunto: FALTA CONTROL DE LEGALIDAD SOBRE EL AVALUO
MEDIANTE EL CUAL SE PRETENDE REMATAR EL BIEN
INMUEBLE DE PROPIEDAD DE GLADYS MEDELLIN
CALDERÓN, PUES, ESTABLECIENDOSE EN LAS
OBSERVACIONES AL AVALUO COMERCIAL VISTO A FOLIOS
216 A 2228 DEL CUADERNO PRINCIPAL ESTE REALMENTE
TIENE UN VALOR REAL COMERCIAL DE
\$731'272.920,00MCTE.**

Obrando dentro del asunto de la referencia tal como soy conocido de Autos, respetuosamente, manifiesto a Usted Señora Juez, mediante el **Auto Interlocutorio N° 3009** conocido por Estado del pasado **19 de septiembre de 2017**, se da **eficacia procesal** al **avalúo comercial acreditado** por la parte actora, el cual no corresponde a la realidad, si se entiende toma como base el **avalúo catastral** que **incrementado** en un **50%** no corresponde al valor comercial del bien inmueble, máxime, cuando dentro de este expediente están glosados **dos avalúos comerciales** que le indican a esta judicatura, que el bien inmueble **realmente** tiene un **valor superior**, y que está cuantificado recientemente en la suma de **\$731.272.920,00MCTe.**, situación que no puede desconocerse, porque de esta manera dicho bien inmueble no queda valorado como lo ordena el **art. 444** del C.G.P., es decir que el avalúo esté **actualizado**.

Desde esta perspectiva, contra el Auto Interlocutorio que da **eficacia procesal** al avalúo comercial en las condiciones aquí expresas, e igualmente **fija fecha** para la diligencia de remate para el próximo 17 de octubre del año que avanza, interpongo el **recurso de reposición**, para que en su lugar se ejerce de manera efectiva el control de legalidad sobre este proceso, y se determine un avalúo actualizado realmente como lo ordena el art. 444 del C.G.P., y disponga una valoración real y coherente, que tenga en cuenta todos los ítems que dan lugar a un verdadero precio comercial, como lo entiende su señoría y lo **ha expresado en otros procesos similares a este**. En caso de no reponer este auto, contra el mismo auto interpongo subsidiariamente el recurso de apelación ante su superior.

245
Dentro del expediente, inicialmente, la parte demandada por conducto de esta
defensa técnica, presentó a un avalúo comercial a través del cual se hacen unas
observaciones al avalúo comercial acreditado por la parte actora, indicando que
su **valor real** era de **\$731.272.920,00Mcte.**, situación que no puede desconocerse,
en menoscabo de la parte demandada, ya que así se rompe el equilibrio procesal
y la igualdad de las partes, y con mayor razón si la diferencia en este caso supera
casi en un **100%** el **valor real** del inmueble, cuando su valoración **debe** ser lo más
coherente con el verdadero precio.

De la Señora Juez, con todo respeto;

OSWALDO URREA RIVAS

C.C. # 14.991.438 de Cali

T.P. # 26907 del C. S. de la J.