

SEÑOR  
JUEZ TERCERO (3ero) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.  
E. S. D.

Ref: PROCESO : DIVISORIO  
DEMANDANTE : FERNANDO ARIZA PELÁEZ  
DEMANDADA : RUBIELA CASALLAS SUAREZ  
PROCESO N° : 2019-824

MARTHA INES ESPITIA SANCHEZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía N° 35.508.875 de Bogotá, y tarjeta profesional N° 74.415 del C. S. J., obrando en mi condición de apoderada judicial de la Señora RUBIELA CASALLAS SUAREZ, igualmente mayor y vecina de esta ciudad, DEMANDADA dentro del proceso de la referencia; encontrándome dentro del término de traslado concedido por el ordenamiento procesal que nos rige, me permito presentar ante su despacho la **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, que corresponde al **PROCESO DIVISORIO**, interpuesto por el señor FERNANDO ARIZA PELAEZ, quien funge como DEMANDANTE, en los siguientes términos.

#### A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO 1: Es una manifestación en derecho, que además consta en la correspondiente escritura pública.

AL HECHO 2: Es cierto, aclarando que de igual forma la acá DEMANDADA, puede realizar lo propio en tal sentido.

AL HECHO 3: Es cierto, parcialmente, vale la pena aclarar que el inmueble es habitado igualmente por la joven IXIA FERNANDA ARIZA CASALLAS, hija en común de las partes, y que de paso hace parte de la cuota de alimentos que podría corresponder al padre, a pesar de suministrar icho rubro en un porcentaje de su salario.

AL HECHO 4: Es un hecho confuso en su relato, sin embargo, pretendiendo entender lo que indica el apoderado, se responde así; No es un hecho, es una afirmación en derecho que no me consta, téngase en cuenta que la comunicación a que se refiere el apoderado en este hecho no fue aportada ni mucho menos relacionada en el acápite de pruebas del escrito demandatorio. Aunado a lo anterior no resulta claro lo pretendido por el actor cuando "solicita la entrega del cincuenta por ciento (50%) sobre el inmueble materia de demanda, pues debe recordarse que el inmueble objeto del caso en comento, es una propiedad indivisible de ahí la razón para impetrar la acción de la referencia.

Ahora bien en lo que respecta a la afirmación de que el aquí DEMANDANTE, "se ha visto avocado en una demanda por parte de la administración del edificio LA ESTRELLA ETAPA I P.H., por incumplimiento del pago de las cuotas de administración , cuotas extraordinarias y demás emolumentos", es claro que la administración dio inicio al proceso ejecutivo correspondiente, ante lo cual se cauteló parte del salario del DEMANDANTE, e igualmente la acá DEMANDADA, ha estado atenta a las resultas del proceso, e igualmente ha cancelado y continúa cancelando la cuota de la copropiedad, proceso que ha presentado demoras en su terminación, sin embargo ella a través del apoderado que le representa ante dicho despacho, solicito la terminación del proceso por pago total el 29 de enero de 2019, sin que fuere posible, continuando con el cuidado y atención de dicho proceso, y las cuotas pertinentes; por ello a sabiendas que la mora causada en gran parte se dio por que el señor ARIZA PELAEZ, no atiende las obligaciones que recaen en él, respecto de la cuota parte del cincuenta por ciento (50%) del inmueble objeto de litigio, es una responsabilidad compartida entre quienes fungen como copropietarios, sin que le sea dable al apoderado del DEMANDANTE endilgar la totalidad de la responsabilidad respecto de la aquí DEMANDADA señora RUBIELA CASALLAS SUAREZ.

AL HECHO 5: No es cierto, aclarando que dicha afirmación es contraria a la verdad, pues es la hoy DEMANDADA, quien ha respondido con sus obligaciones de condueña del inmueble objeto de litigio, no solo cancelando los saldos que la administración solicita, sino el pago mensual de la cuota de administración, así como la vigilancia y control que se adelanta ante el Juzgado 14 de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple de Bogotá, dentro del radicado No. 2012-1080. Ahora, cabe llamar la atención de este despacho, y contrario a lo afirmado por el apoderado del actor, la señora **CASALLAS SUAREZ**, ha sumido en un ciento por ciento (100%) el pago de los impuestos, como consta en los desprendibles que se aportan adjunto al presente escrito, en razón a lo anterior es que a la fecha el inmueble se encuentra a paz y salvo por todo, en tal sentido, sin que el DEMANDANTE en su responsabilidad que le corresponde como copropietario del inmueble, le incumbe dichos pagos de igual manera..

AL HECHO 6: Es cierto.

AL HECHO 7: No es cierto, mi representada nunca se ha negado a celebrar un acuerdo conciliatorio, siempre ha estado dispuesta a finalizar de la mejor forma posible, la copropiedad que mantiene con el DEMANDANTE, sea por la compra de la cuota parte que alguno de los copropietarios realice, pero ajustado a un valor racional en razón a la condición de desempleada de la DEMANDADA, razón por la que no se entiende por qué el apoderado manifiesta erróneamente que la señora **CASALLAS SUAREZ** no ha estado dispuesta, si es por el hecho de la no asistencia a la audiencia de conciliación pre judicial, que fue debidamente justificada como se resalta dentro de dicha acta, además póngase de presente que el acá DEMANDANTE, tampoco asistió a la mentada audiencia, que el mismo convocó.

Aunado lo anterior, y en aras de mostrar la buena fe de mi mandante y la intención de llegar a un acuerdo para la compra de la cuota parte de propiedad del DEMANDANTE, es pertinente traer a colación que la señora **CASALLAS SUAREZ**, en dicha disposición conciliatoria acudió al Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, para llevar a cabo audiencia de conciliación con quien hoy funge como DEMANDANTE, para lo cual el señor **ARIZA PELAEZ**, fue citado para el día veintiuno (21) de noviembre de dos mil trece (2013), a las 3:30 pm, citación a la que el acá accionante no acudió.

AL HECHO 8: No es cierto, la señora **RUBIELA CASALLAS SUAREZ** justifica su inasistencia, dentro del término legal, como constan en la misma acta de conciliación que el apoderado actor aportó a la demanda, en el que agoto el requisito de procedibilidad, para iniciar el trámite que hoy nos ocupa, razón suficiente por la que no se entiende las menciones que realiza queriendo hacer incurrir en error al juzgador. Además, como ya se mencionó en líneas anteriores en el presente escrito el acá DEMANDANTE, quien actuaba en calidad de convocante dentro de la conciliación, no asistió a la audiencia de conciliación por el solicitada, de lo que fácilmente se puede colegir que lo aducido por el apoderado carece de veracidad, trasgrediendo la buena fe que mi representada siempre ha tenido.

#### EXCEPCIONES

Se procede a interponer las excepciones pertinentes, las cuales se encuentran llamadas a prosperar según lo que paso a exponer.

#### BUENA FE

Esta excepción se encuentra llamada a su prosperidad, bajo el entendido, que la Ley obliga a presumir la buena fe, en el caso que nos ocupa bajo la premisa que se logra demostrar la misma, téngase en cuenta para ello que la señora **RUBIELA CASALLAS SUAREZ** siempre ha asumido ánimo conciliatorio amparado en el principio de la buena fe, pues siempre ha cumplido con sus obligaciones de condueña, respecto de los gastos y erogaciones propios del inmueble que le correspondan o pueda corresponder, además de su cuidado y mantenimiento, propendiendo siempre en mantener el bien en una excelente condición, prueba de ello y como se determina en la relación de gastos en que ha incurrido la acá DEMANDADA, en el mantenimiento y conservación del inmueble objeto de litigio, se relacionan así:

- Cotización Cambio de pisos de 3 alcobas y pintura general, de fecha diez (10) de septiembre de 2003, por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$2'580.000.00).
- Factura de Venta Hipermaderas La Finca, por diez metros cuadrados (10 m2) de pino para techo y Cinco (5) rinconeras de 2 cm, por valor de CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$145.000.00), de fecha veintidós (22) de enero de 2016.
- Factura de Venta Ferretería Eléctricos y Mecánicos, machimbre de pino por valor de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$24.500.00).
- Factura de Venta Ferretería "Alpes", por valor de DOS MIL CIENTO CINCUENTA (2.159)
- Factura de Venta Textiles Tatiana 2, por valor de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$6.500), de fecha veintiséis (26) de enero de 2016.
- Factura de Venta Textiles Tatiana 2, por valor de VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$24.000), de fecha tres (3) de febrero de 2016.
- Factura de Venta Corti diseños, por valor de DIEZ MIL PESOS MCTE (\$10.000.) de fecha tres (3) de febrero de 2016.
- Factura de Venta Ferretería el Dorado N&S, por valor de TRES MIL PESOS MCTE (\$3.000.), de fecha doce de enero de 2016.
- Factura de Venta Macrocolor E.U., por valor de NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$97.500), de fecha diecinueve (19) de enero de 2016.
- Factura de Venta Macrocolor E.U., por valor de SIETE MIL PESOS MCTE (\$7.000), de fecha diecinueve (19) de enero de 2016.
- Factura de Venta Macrocolor E.U., por valor de VEINTIDOS MIL PESOS MCTE (\$22.000), de fecha veintidós (22) de enero de 2015.
- Factura de Venta Nuevo Ecoled SAS, por valor de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS MCTE (\$51.700), de fecha veintiuno (21) de enero de 2016.
- Factura de Venta OzonoLux de Colombia Ltda. Por valor de NOVENTA MIL PESOS MCTE (\$90.000), de fecha treinta y uno de enero de 2018.
- Factura de Venta Orlando Baez, por valor de VEINTICINCO MIL PESOS MCTE (\$25.000), de fecha trece de febrero de 2016.
- Recibo de Caja Oscar Acosta, por valor de CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$40.000.), de fecha veinticuatro (24) de diciembre de 2019.
- Factura de Venta EL Ferreterazo, por valor de SETENTA MIL PESOS MCTE (\$70.000), de fecha veintisiete de diciembre de 2019.

Como pago de las Cuotas de Administración del inmueble objeto de litigio, al haberse demandado dicha obligación por en contrarse en mora, la señora **RUBIELA CASALLAS SUAREZ**, realizo el pago de la suma de **OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS MCTE (\$8.330.761.00)**, por concepto de pago total de la obligación de la Demanda Acumulada mediante consignación de depósitos judiciales con numero de operación 236869507, a favor de la oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá, beneficiario **EDIFICIO LA ESTRELLA I ETAPA P.H.**; asimismo la señora **CASALLAS SUAREZ**, realizo el pago de la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$2.450.500.00)** mediante consignación en modalidad de depósito judicial, por concepto de pago total de la obligación.

Respecto de las cuotas de administración la señora **RUBIELA CASALLAS SUAREZ**, ha venido realizando el pago de las cuotas de administración, mediante consignación de depósitos judiciales en razón al proceso que se adelanta por parte de la administración conforme a la siguiente relación.

- Cuota Administración mes de octubre de 2019, por valor de CIENTO ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$116.690), consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 237425516 de fecha dos (2) de octubre de 2019.
- Cuota Administración mes de noviembre de 2019, por valor de CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE (\$111.700), consignación en el Banco Agrario Consignación

23

Depósitos Judiciales número de operación 238163743 de fecha cinco (5) de noviembre de 2019.

- Cuota Administración mes de diciembre de 2019, por valor de CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE (\$111.700), consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 238879955 de fecha de fecha cinco (5) de diciembre de 2019.
- Cuota Administración mes de enero de 2020, por valor de CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE (\$118.400), consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 239831231 de fecha de fecha nueve (9) de enero de 2020.

Aunado a las erogaciones antes descritas la DEMANDADA ha asumido el pago del cien por ciento del Impuesto Predial del inmueble, desde el año 2000 al 2019, encontrándose a paz y salvo por dicho concepto.

Sobre el principio de buena fe que se plantea por la suscrita, resulta claro la posición de la Honorable Corte constitucional quien ha realizado sobre este principio interesantes exposiciones, y una de ellas contenida en la sentencia C-544 de 1994, que en su parte pertinente dice:

*"Lo bueno fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionado por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de uno parte, es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, a primera vista, el artículo transcrito parecería inútil. ¿Por qué se incluyó en la Constitución? La explicación es sencilla: se quiso proteger al particular de los obstáculos y trabas que las autoridades públicas, y los particulares que ejercen funciones públicas, ponen frente a él, como si se presumiera su mala fe, y no su buena fe. En la exposición de motivos de la norma originalmente propuesta, se escribió":*

*"La buena fe, como principio general que es, no requiere consagración normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para éstas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este mandato, que por evidente parecería innecesario, estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual, para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión, sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal". (Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Álvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Potocarrero)*

Por los argumentos antes esgrimidos y la posición jurisprudencial del principio de la buena fe, esta excepción esta llamada a prosperar, pues cuenta con fundamento factico y jurídico, máxime si tenemos en cuenta que en el inmueble en litigio no solo vive la DEMANDADA si no también su hija que a la postre es hija del acá DEMANDANTE, es precisamente por el bienestar, comodidad y tranquilidad de su hija **IXIA FERNANDA ARIZA CASALLAS**, que mi poderdante quiere optar por la compra de la cuota parte que le pertenece al aquí DEMANDANTE, pues de ser como este último pretende y llevar el inmueble a subasta en Remate afectaría de gran manera la estabilidad y tranquilidad de su hija quien cuenta con un espacio suficiente y tranquilo para desarrollar su vida de forma sana y normal en el inmueble objeto del presente litigio.

#### DERECHO DE COMPRA



La señora RUBIELA CASALLAS SUAREZ, en calidad de condueña del inmueble identificado con el folio de matrícula 50C-1220368, se permite expresar su interés de compra de la cuota parte de propiedad del DEMANDANTE, por lo que se propone para tal adquisición la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$40.000.000.00)**, que serán pagados en efectivos en la fecha en que se acuerde entre las partes o la fijada por el despacho.

Cabe resaltar que el valor que se propone obedece a la capacidad de la DEMANDADA, quien es madre cabeza de familia, y se encuentra pensionada en un valor mensual de un (1) Salario Mínimo Mensual Vigente que a la fecha asciende a **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE OCHOCIENTOS TRES (\$877.803.00)**, valor con el que debe sufragar los gastos propios y los gastos que le corresponde por su hija, que como se ha mencionado en reiteradas ocasiones conviven juntas, además contando con que la joven **IXIA FERNANDA ARIZA CASALLAS**, se encuentra adelantando estudios superiores y los gastos que esto genera son considerables, aunado a una situación especial en su aspecto cognitivo.

Por lo anterior solicito sea tenida en cuenta la postulación antes presentada y ofrecida en venta la cuota parte correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del DEMANDANTE señor **FERNANDO ARIZA PELAEZ**.

#### A LAS PRETENSIONES

**PRIMERA:** Me opongo a todas y cada una de las pretensiones más aún al remate en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula 50C-1220368.

**SEGUNDA:** Como consecuencia de lo anterior, si el DEMANDANTE se opone al derecho de compra que me asiste, sírvase condenarlo en costas y gastos procesales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente proposición de excepciones en los siguientes:

Artículos 1374, 2335 y ss del Código Civil Colombiano

Artículo 406 y ss del Código General del Proceso

Sentencia C-544 de 1994., de la Honorable Corte Constitucional

#### PRUEBAS

Respetuosamente solicito al señor Juez, tener las allegadas y que obren dentro del expediente.

#### Documentales

Comendidamente me permito solicitar a su despacho sean tenidos en cuenta los siguientes documentos:

1. Consignación en el Banco Agrario depósitos judiciales con número de operación 236869507.
2. Cotización Cambio de pisos de 3 alcobas y pintura general, de fecha diez (10) de septiembre de 2003, por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$2580.000.00).
3. Factura de Venta Hipermaderas La Finca, por diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) de pino para techo y Cinco (5) rinconeras de 2 cm, por valor de CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$145.000.00), de fecha veintidós (22) de enero de 2016.
4. Factura de Venta Ferretería Eléctricos y Mecánicos, machimbre de pino por valor de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$24.500.00).
5. Factura de Venta Ferretería "Alpes", por valor de DOS MIL CIENTO CINCUENTA (2.159)
6. Factura de Venta Textiles Tatiana 2, por valor de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$6.500), de fecha veintiséis (26) de enero de 2016.
7. Factura de Venta Textiles Tatiana 2, por valor de VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$24.000), de fecha tres (3) de febrero de 2016.

- 
8. Factura de Venta Corti diseños, por valor de DIEZ MIL PESOS MCTE (\$10.000.) de fecha tres (3) de febrero de 2016.
9. Factura de Venta Ferretería el Dorado N&S, por valor de TRES MIL PESOS MCTE (\$3.000.), de fecha doce de enero de 2016.
10. Factura de Venta Macrocolor E.U., por valor de NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$97.500), de fecha diecinueve (19) de enero de 2016.
11. Factura de Venta Macrocolor E.U., por valor de SIETE MIL PESOS MCTE (\$7.000), de fecha diecinueve (19) de enero de 2016.
12. Factura de Venta Macrocolor E.U., por valor de VEINTIDOS MIL PESOS MCTE (\$22.000), de fecha veintidós (22) de enero de 2015.
13. Factura de Venta Nuevo Ecoled SAS, por valor de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS MCTE (\$51.700), de fecha veintiuno (21) de enero de 2016.
14. Factura de Venta OzonoLux de Colombia Ltda. Por valor de NOVENTA MIL PESOS MCTE (\$90.000), de fecha treinta y uno de enero de 2018.
15. Factura de Venta Orlando Baez, por valor de VEINTICINCO MIL PESOS MCTE (\$25.000), de fecha trece de febrero de 2016.
16. Recibo de Caja Oscar Acosta, por valor de CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$40.000.), de fecha veinticuatro (24) de diciembre de 2019.
17. Factura de Venta EL Ferreterazo, por valor de SETENTA MIL PESOS MCTE (\$70.000), de fecha veintisiete de diciembre de 2019.
18. consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 237425516 de fecha dos (2) de octubre de 2019., por valor de CIENTO ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$116.690)
19. Consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 238163743 de fecha cinco (5) de noviembre de 2019, por valor de CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE (\$111.700).
20. Consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 238879955 de fecha de fecha cinco (5) de diciembre de 2019, por valor de CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE (\$111.700),
21. Consignación en el Banco Agrario Consignación Depósitos Judiciales número de operación 239831231 de fecha de fecha nueve (9) de enero de 2020, por valor de CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE (\$118.400),
22. Impuesto Predial del año 2000 al 2019 con su constancia de pago
- ab

#### Interrogatorios de Parte

Solicito al señor Juez se fije fecha hora y día, para adelantar diligencia de INTERROGATORIO DE PARTE, al señor **FERNANDO ARIZA PELAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.324.001, a quien se pueden citar en las direcciones aportadas en el libelo de notificaciones de la demanda.

#### De Oficio

Solicito al señor Juez:

- Se fije fecha hora y día, para que el señor **REINEL ROJAS BERNAL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.409.980, en su calidad de perito evaluador de bienes inmuebles, ratifique el avalúo realizado al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1220368, y que fuera aportado por el extremo actor al proceso de la referencia, para ello se puede citar a la Avenida Jiménez No. 9-58 Oficina 206 de la ciudad de Bogotá D.C.
- Se oficie al Juzgado 14 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, proceso No. 2012-1080, para certifique el estado actual de dicho proceso, los rubros que están adeudando y los que fueran cancelados.

#### ANEXOS:

Los relacionados en el acápite de pruebas.

Poder para Actuar.

**NOTIFICACIONES:**

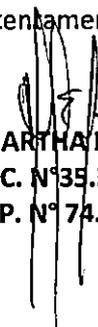
EL DEMANDANTE, en las direcciones y correos electrónicos relacionados en el escrito de demanda.

LA DEMANDADA, en las direcciones y correos electrónicos relacionados en el escrito de demanda.

LA SUSCRITA, las recibirá en la Carrera 13 No. 13-24 Of 407 Edificio Lara, de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico: marthainesespitiajuridico2@gmail.com.

Del Señor Juez

Atentamente,

  
**MARTHAINES ESPITIA SANCHEZ**  
C.C. N° 35.508.875 de Bogotá, D.C.  
T.P. N° 74.415 del C.S.J.