

REMISION CONTESTACION DE LA DEMANDA RADICADA BAJO EL NUMERO 11001310300720220012400

Alexandra Garcia Rodriguez <alexandragarciaarodriguez@hotmail.com>

Mié 5/10/2022 3:03 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

<ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abogadoalvarocardozo@gmail.com

<abogadoalvarocardozo@gmail.com>;abogadamyriamdealarcon@hotmail.com

<abogadamyriamdealarcon@hotmail.com>

Buenas tardes,

De forma adjunta allego al despacho y de conformidad con el Art. 6 de la Ley 2213/22, a las partes del proceso, la contestación de la demanda del asunto para su respectivo tramite.

Gracias

Atentamente:

Alexandra García Rodríguez

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **52426152**

CABANZO BENJUMEA
APELLIDOS

YAMILE ANDREA
NOMBRES

Yamile Andrea Cabanzo Benjumea
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-OCT-1977**
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.66
ESTATURA

A+
G.S. RH

F
SEXO

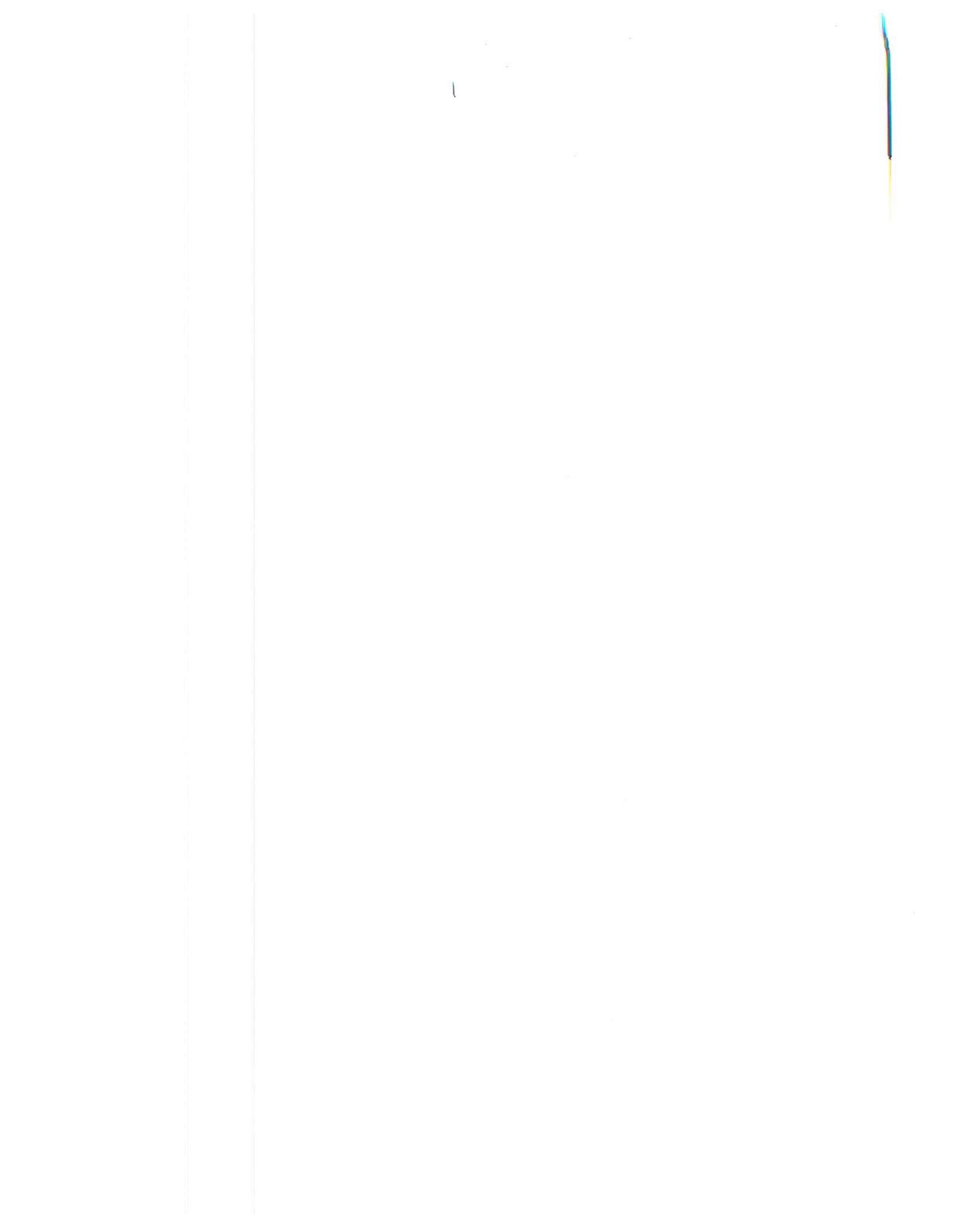
24-JUN-1996 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Ivan Duque Escobar
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500101-42093396-F-0052426152-20020119

0337902019A 02 114442963





Bogotá., enero 25 de 2021

Señor:

PEDRO CAÑÓN

Representante Legal del menor Andrés Mateo Cañón
La ciudad

Asunto: Remisión de informe contable y firma de autorización de venta

Nosotros **LUZ MARINA CABANZO SANCHEZ, LILIA CABANZO SANCHEZ Y JORGE LENIN CABANZO SANCHEZ** manifestamos por esta vía nuestra intención de venta del inmueble ubicado en la Calle 23 No 20-93, en el cual tiene participación como heredero es nuestro sobrino **ANDRÉS MATEO CAÑON CABANZO** (menor de edad) en un porcentaje del 23.41%.

Al respecto, enviamos para su firma la autorización de venta en su calidad de representante del menor de edad Andrés Mateo a favor de la inmobiliaria Castillo y Cely de la ciudad de Bogotá.

Es de aclarar, que la firma del documento para autorizar la venta del inmueble se requiere para iniciar el proceso de publicación y consecución de posibles clientes.

El objetivo es adelantar este trámite de común acuerdo para disolver la comunidad existente, repartiendo en proporción a los porcentajes el valor que se obtenga con esta venta, de una manera ágil y económica para las partes.

Ahora bien, le agradecemos que nos informe si no cuenta con disposición para firmar la autorización que se le envió, con el fin de tener claridad si en nuestra calidad de propietarios debemos dar espera a que **ANDRÉS MATEO CAÑON CABANZO** cumpla la mayoría de edad en el mes de mayo de 2021, para de este modo iniciar las respectivas conversaciones directas con el heredero de nuestra hermana Martha Cabanzo Sánchez o a los tramites que sean del caso adelantar.

Atentamente,

Luz Marina Cabanzo S.
LUZ MARINA CABANZO SANCHEZ

CC.

Lilia Cabanzo S.
LILIA CABANZO SANCHEZ

CC. *41560054 Bta.*

JORGE LENIN CABANZO SANCHEZ

CC. *14396262 Bta.*

LOS SUSCRITOS EN CALIDAD DE HEREDEROS Y CONTADOR DE:

CARLOS JULIO CABANZO
C.C. 17.031.264.

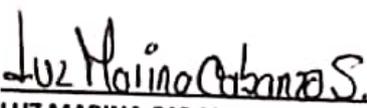
Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad el informe de Ingresos y egresos de conformidad con el decreto único reglamentario N° 2420 del 2015 incluyéndole las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible para el público de las operaciones del inmueble a 30 de noviembre. La cual no contiene vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial del mismo.

Dado en Bogotá D.C, a los quince (15) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).

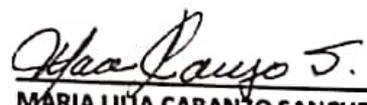
Cordialmente



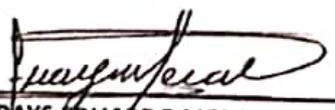
JORGE L. CABANZO SANCHEZ
CC 19.396.262



LUZ MARINA CABANZO SANCHEZ
CC.51.798.811



MARIA LILIA CABANZO SANCHEZ
C.C. 41.560.054



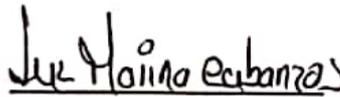
FRAYS EDUARDO MERCADO GUTIERREZ
CONTADOR PUBLICO TITULADO
T.P N° 236488-T
NIT: 1.051.660.067-0

CARLOS JULIO CABANZO
C.C. 17,031,264
INFORME DE INGRESOS Y EGRESOS
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 24 DE OCTUBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2020.

INGRESOS OPERACIONALES		<u>300.000</u>
Arrendamientos	NOTA 1	300.000
Otros Ingresos		<u>-</u>
COSTO DE VENTAS		-
Costo de ventas		<u>-</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>300.000</u>
GASTOS OPERACIONALES		<u>(873.900)</u>
Servicios publicos (inmueble)	NOTA 2	(873.900)
Gastos diversos		-
OTROS EGRESOS		<u>(380.000)</u>
Impuesto predial	NOTA 3	(380.000)
Gastos Extraordinarios		-
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(953.900)</u>
IMPUESTO DE RENTA POR PAGAR		-
RESULTADO NETA DEL EJERCICIO		<u>(953.900)</u>



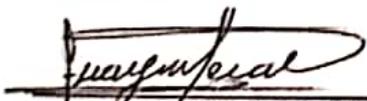
JORGE L CABANZO SANCHEZ
 CC 19.396.262



LUZ MARINA CABANZO SANCHEZ
 CC.51.798.811



MARIA LILIA CABANZO SANCHEZ
 CC.41.560.054.



FRAYS EDUARDO MERCADO GUTIERREZ
CONTADOR PUBLICO TITULADO
T.P N° 236488-T
NIT: 1.051.660.067-0

CARLOS JULIO CABANZO
C.C. 17.031.264.

NOTAS DEL INFORME DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 24 OCTUBRE AL 30 DE NOVIEMBRE 2020 QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL INFORME.

NOTA 1. INFORMACION GENERAL.

Carlos Julio Cabanzo indentificado con cedula de ciudadanía número 17.031.264, quien falleció el 24 de octubre 2020 y que por solicitud de los herederos se presenta el siguiente informe.

NOTA 2. INGRESOS OPERACIONALES

Item	Descrpción	valor
1	Canon de arriendo	\$ 300.000
Total		\$ 300.000

Los ingresos por concepto de canon de arriendo obedecen a un local en arriendo de un montallantas con un contrato verbal.

NOTA 3. GASTOS OPERACIONALES

Item	Descrpción	VALOR
1	Servicio energia - piso 1.	\$ 124.290
2	Servicio energia - piso 2.	\$ 140.180
3	Servicio agua - piso 1.	\$ 149.650
4	Servicio agua - piso 2.	\$ 296.370
5	Servicio gas - piso 1.	\$ 95.490
6	Servicio gas - piso 2.	\$ 67.920
Total		\$ 873.900

Los gastos relacionados en esta nota, obedecen a las erogaciones en las que incurre el inmueble para para su subsistencia.

NOTA 4 OTROS EGRESOS

Item	Descrpción	VALOR
1	Impuesto predial	\$ 380.000
Total		\$ 380.000

El inmueble esta sujeto a un impuesto predial el cual es cobrado anualmnete por la secretaria de hacienda de bogota y debido a la situacion mundial del covid -19 se extendió el pazo de pago hasta noviembre 2020.

NOTA 5 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El inmueble no esta dividido por apartamentos y no recibe ingresos por concepto de arriendo, es pertinente aclarar que habita una alcoba un tercero, según acuerdo verbal con el propietario(difunto) no se le cobra canon de arriendo. Esta persona paga los servicios publicos consumidos por cada periodo y se encarga de cuidar el inmueble cuando esta solo.

Tambien habita una alcoba la señora Maria Lilia Cabanzo Sanchez, que tampoco se lo cobra canon de arriendo.

NOTA 6 NOTA ACLARATORIA

El informe arrojó pérdida porque se tienen en cuenta el total de los gastos del inmueble, para equiparar la pérdida el saldo es pagado por el administrador actual del inmueble con el pequeño excedente que deja la cafetería.

Adicionalmente el presente, no contiene gastos que las personas que firman el mismo decidieron no incluir como son: administración del inmueble del administrador actual, gastos de avalúo por \$250,000 y gastos de la elaboración del informe financiero por un valor de \$500,000.

NOTA 7 DISPOSICIONES FINALES

El presente informe se preparó de fiel copia de la información suministrada por el administrador actual del inmueble la cual no contiene vicios ni errores que impidan conocer la realidad actual del predio.

Para mayor constancia firman los herederos del predio que validan y aceptan el informe con un porcentaje de participación del 76,59% sobre el predio.

Señor
Juez Séptimo Civil del Circuito de Bogotá
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL – DECLARATIVO ESPECIAL DE DIVISION MATERIAL. No. 1100131007-2022-00124-00.

Demandante:	MARÍA LILIA CABANZO SÁNCHEZ
Demandados:	LUZ MARINA CABANZO SÁNCHEZ, ANDRES MATEO CAÑON CABANZO Y LA CASA DEL KUMIS CASERO S.A.S
RADICADO	1100131007-2022-00124-00
ASUNTO	Contestación de Demanda

ALEXANDRA GARCIA RODRIGUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.090.425.332 de Cúcuta (Norte de Santander) y portadora de la tarjeta profesional número 261976 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico alexandragarciarodriguez@hotmail.com, actuando en nombre y representación de la sociedad comercial demandada, denominada Casa del Kumis Casero S.A.S., identificada bajo el N.I.T número 901.502.025 – 7 y representada legalmente por YAMILE ANDREA CABANZO BENJUMEA, identificada con la cédula de Ciudadanía No. 52.426.152, según poder conferido en los términos del artículo 5 de la Ley 2213/22; concurro respetuosamente a su despacho con el fin de CONTESTAR LA DEMANDA DE LA REFERENCIA y PROPONER EXCEPCIONES DE MERITO o DE FONDO.

I. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

Respecto de los hechos presentados por la demandante como fundamento de la demanda en el proceso de referencia, me permitiré hacer las siguientes precisiones:

Respecto al hecho primero. Es cierto. La hoy demandante adquirió la cuota parte del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-146457 y objeto del proceso por medio del cual se pretende la división, a través de la adjudicación de la sucesión que se hiciera de la señora Teresa Sánchez Herrera y mediante la sentencia con fecha del 18 de marzo de 2014 del Juzgado 11 de Familia de Bogotá.

Respecto al hecho segundo. Es cierto.

Respecto al hecho tercero. Es cierto. Según se extrae del certificado de tradición y libertad del predio objeto de la solicitud de división.

Respecto al hecho cuarto. Es falso. Quiere el apoderado y la demandante, presentar una realidad que se encuentra totalmente descontextualizada y desfazada de la composición del inmueble, por un lado, porque no se entiende de donde se menciona que la casa esta compuesta en el primer piso por tres locales, cuando solamente existen dos locales en donde existe una cafetería y un montallantas. Luego se menciona que existe un apartamento en el segundo piso sin mencionarse que es la demandante quien reside en este lugar y tiene absoluta disposición de este espacio. Finalmente, se menciona un aparta estudio que efectivamente corresponde a un espacio adaptado como apartamento, el cual a la fecha se encuentra desocupado y corresponde a una pequeña habitación junto con un espacio adaptado para habitarlo. Es necesario aclarar que en el avalú presentado como adjunto a la demanda, no se precisa la composición del inmueble y por lo tanto no se puede inferir la descripción del predio que se detalla en este hecho por parte del apoderado de la demandante, por ello, como pruebas a la presente contestación se remitirá un video que detalla como es el predio objeto de esta litis.

Respecto al hecho Quinto. Es falso. Por lo menos por lo que corresponde a la sociedad la Casa del Kumis Casero S.A.S y su representante legal, no se advierte ningún lucro o aprovechamiento devenido por el uso de este inmueble. Sin embargo y en aras de poder poner en contexto al despacho acerca del estatus en el que se encuentra el predio y que pueda conocer la génesis de toda esta situación, se precisara la información, tal y como se sustenta con los elementos materiales probatorios que acompañan la contestación de esta demanda.

Mediante la sentencia proferida por el Juzgado 11 de Familia de Bogotá del 18 de marzo de 2014, la hoy demandante recibió un 11.71% de la cuota parte del bien objeto de esta demanda, lo anterior con ocasión a la sucesión que se había hecho a causa del fallecimiento de su señora madre, la señora Teresa Sánchez Herrera. Las demás cuotas partes fueron adjudicadas en el porcentaje de 41.46%, al padre de la demandante, el señor Carlos Julio Cabanzo Zúñiga; un 11.71% al hermano de la demandante, el señor Jorge Lenin Cabanzo Sánchez; un 11.71%, a la hermana de la demandante, la señora Luz Marina Cabanzo Sánchez y un 23.41% al sobrino de la demandante, el señor Andrés Mateo Cañón Cabanzo.

Cabe acotar dos situaciones importantes que se suscitan en el contexto de los hechos devenidos luego de la adjudicación de la sucesión ya anotada, por un lado y como quiera que el padre de la demandante no tenía otro medio de subsistencia, continuo viviendo en el predio objeto de la solicitud de la división hasta el día de su fallecimiento, igualmente y en medio de las posibilidades que se le daban, decidió arrendar en el primer piso, un local que se dedicó a la actividad comercial de montallantas y un pequeño aparta estudio en el tercer piso.

Es necesario aclarar desde ya señor Juez, que el arriendo que percibía de la casa objeto de este proceso, el señor Carlos Julio Cabanzo Zúñiga, era para su subsistencia y lo percibía sin

reclamación alguna por parte de sus hijos y familiares y se convirtió en uno de los apoyos económicos más importantes para sortear sus gastos y necesidades básicas. Nadie hasta el momento de su fallecimiento (24 de octubre de 2020), le reclamo al señor Carlos sobre la destinación de esos recursos ni en que distribuía los dineros producto de estos arriendos que según se cuenta, correspondían a la suma de trescientos mil pesos mensuales (\$300.000).

La segunda situación que se debe poner de presente y que desconcierta del hecho planteado, es la reclamación de unos dineros producto del usufructo de la casa, en primera instancia porque es bien sabido de la demandante que la casa no genera ningún provecho económico, luego del fallecimiento del señor Carlos Cabanzo, la casa ha venido teniendo un deterioro natural lo que ha forzado a que se tengan varios arreglos, sumado a los gastos por los servicios públicos y el impuesto predial, además, porque es la demandante quien reside en el segundo piso de la vivienda, imposibilitando que se pueda generar algún canon por arrendamiento adicional que pueda implicar beneficio para los demás copropietarios.

Como conclusión frente a este hecho, es totalmente falso lo que allí refiere la demandante, no fueron los demás copropietarios quienes usufructuaron el predio luego de la adjudicación de la sucesión de la señora Teresa Sánchez, como se anotó, fue el señor Carlos Cabanzo quien administró la vivienda hasta el momento de su fallecimiento, ninguno de los demás copropietarios en su momento y antes del fallecimiento del señor Carlos hizo reclamación referente a los dineros producto de esta administración del bien. Luego de la muerte del señor Carlos Cabanzo, se tiene entendido que el poco dinero que entra, se distribuye en las obligaciones que eroga la casa.

Actualmente, la casa tiene vigente dos ingresos, uno producto del arrendamiento que se tiene en uno de los dos locales y en el cual se desarrolla la actividad comercial de montallantas, contrato acordado en su momento por el señor Carlos Cabanzo de forma verbal, sin una duración expresa, el cual está vigente y que actualmente cancela según se nos ha informado, la suma de trescientos mil pesos (\$300.000) mensuales. Un segundo contrato de arrendamiento en la cual funciona el establecimiento de comercio denominado cafetería “La casa del Kumis Casero”, por este establecimiento también se cancela un canon de arrendamiento de trescientos mil pesos (\$300.000).

Respecto al hecho sexto: Es falso, se reitera que solo existen dos locales comerciales y como ya se afirmó, el canon mensual pactado por cada uno corresponde a la suma de \$300.000. Cabe acotar señor Juez que esta demanda contiene varios hechos de los cuales no se adjuntan elementos materiales probatorios, esta aseveración aparte de no ser cierta no guarda relación alguna con la realidad actual del inmueble.

Respecto al hecho séptimo: Es falso, de acuerdo con la distribución arquitectónica, el predio no tiene un apartamento en el primer piso por lo que no se entiende porque se argumenta que en el primer piso se percibe un canon mensual producto de su arrendamiento. A efectos de poder ilustrar a su señoría sobre el estado de la vivienda se adjuntará como medio de prueba, un registro fílmico del inmueble objeto de esta demanda divisoria.

Respecto al hecho octavo: Es falso, según información suministrada por la representante legal de la sociedad constituida como la Casa del Kumis Casero S.A.S, actual copropietaria de un 32.44% del predio objeto de la demanda, se tiene información que el aparta estudio en este momento se encuentra desocupado y del mismo, no se percibe canon de arrendamiento alguno.

Respecto al hecho noveno: Es falso, según información suministrada por la representante legal de la sociedad denominada la Casa del Kumis Casero S.A.S, actual copropietaria de un 32.44% del predio objeto de la demanda, actualmente solo se perciben dos cánones de arrendamiento correspondientes cada uno por la suma de trescientos mil pesos (\$300.000); un canon referente al local comercial donde funciona el establecimiento de comercio de montallantas y otro canon derivado de la cafetería donde opera la razón social la Casa del Kumis Casero S.A.S., también por valor de trescientos mil pesos mensuales (\$300.000).

No existe un acuerdo implícito o expreso entre los demás copropietarios para percibir cánones de arrendamiento, actualmente el único interés, por lo menos de mi poderdante, es poder llegar a un acuerdo justo en el precio de la vivienda y proceder a vender la propiedad para que cada copropietario reciba la parte que le corresponde.

Cabe acotar nuevamente su señoría que en el segundo piso de la propiedad reside la hoy demandante desde el año 1966, allí residió por unos 20 años, posteriormente se marchó para nuevamente desde el año 2011, habitar el segundo piso de la propiedad en los intervalos de tiempo de lunes a sábado. Esta situación ha impedido que el segundo piso de la casa se pueda arrendar y es la señora María Lilia quien ha venido aprovechándose del inmueble, usándolo a su arbitrio y sin responder a los demás copropietarios acerca del aprovechamiento de este espacio de la vivienda.

Respecto al hecho décimo: Es falso, como se ha afirmado durante el desarrollo de la contestación de la demanda, desde que se realizó la sucesión de la señora Teresa Sánchez, el señor Carlos Cabanzo, padre de la demandante, fue quien realizó el usufructo del inmueble hasta el 15 de diciembre de 2020, fecha de su fallecimiento. Por otro lado, se tiene que, con base en el informe producido por parte de los copropietarios del predio, entre ellos, la hoy demandante, se comunica que, de acuerdo con dicho informe del 15 de diciembre de 2020, que el arrendamiento que ingresa producto de la casa no es suficiente

para poder garantizar las obligaciones y gastos que esta genera y que en el segundo piso ha sido ocupado por la demandante lo que impide cualquier aprovechamiento del predio.

Respecto al hecho undécimo: Es falso, siempre se ha tenido la intención de vender el inmueble, de parte de mi poderdante como representante legal de la sociedad que detenta el 32.44% de la vivienda, se intento concertar con el apoderado de la señora María Lilia Cabanzo, previo a la interposición de la acción judicial, el mecanismo más acertado y equitativo que permitiera la venta de la casa, se le propuso concertar a través de un acta de conciliación, el mecanismo, el precio y el procedimiento para vender de forma consensuada el inmueble, sin embargo la demandante a través de su apoderado refirió que debería indemnizársele por unas sumas de dinero que no tenían nada que ver con la venta de la casa y exigió una compensación económica que dista totalmente de la realidad, situación muy similar a lo expuesto en la demanda que hoy se contesta.

Igualmente, referir que no se ha querido comprar la cuota parte de la demandante es una situación que contradice las obligaciones que tienen los copropietarios del inmueble ya que ninguno se encuentra obligado a pagar al otro propietario, el porcentaje que detenta dentro de la vivienda.

Respecto al hecho duodécimo: Es cierto.

Respecto al hecho decimo tercero: Es cierto con respecto al porcentaje de propiedad que la demandante detenta sobre el inmueble, sin embargo, adelantar la presente demanda bajo el argumento de referir que no se esta de acuerdo con la venta cuando por lo menos, en lo que corresponde a la representante legal de la Casa del Kumis Casero S.A.S, si se esta de acuerdo con la venta del inmueble pero existe un total rechazo sobre las sumas de dinero que la demandante reclama como usufructo y como compensación por un supuesto aprovechamiento del predio por parte de los copropietarios en contra de ella.

II. SOBRE LAS PRETENSIONES

Respecto a la primera pretensión: Me opongo, en aras de no afectar la venta comercial del inmueble, por lo menos en lo que corresponde a mi poderdante, existe un acuerdo para proceder con la venta inmediata de la vivienda, previa concertación del precio con los demás copropietarios y del mecanismo que permita realizar el negocio sin tropiezos de ninguna índole por parte de la demandante. El hecho de someter a pública subasta la vivienda objeto de la litis podría afectar patrimonialmente los intereses de las cuotas partes haciendo disminuir el precio que podrían recibir cada uno por el valor de venta comercial del inmueble.

Respecto a la segunda pretensión: Me opongo totalmente, como se dejó evidenciado en la contestación a los hechos, así como en los elementos materiales probatorios aportados en la demanda, no existe lugar a reconocer suma de dinero alguna en favor de la demandante, además de las versiones contradictorias y sin fundamento relacionadas con exigir una suma de dinero que no tiene absolutamente nada que ver con los rendimientos económicos que podría llegar a tener la casa, la demandante exige que se pague una suma de dinero exorbitante sin adjuntar prueba alguna que si quiera permita tener un indicio o un sustento para determinar esa compensación en su favor.

Aunado al hecho de que ella reside en el predio y se encuentra viviendo en el segundo piso, impidiendo que se pueda generar un aprovechamiento económico de esta área de la casa.

Respecto a la tercera pretensión: Me opongo, conforme a lo sustentado en los hechos solicito respetuosamente al señor Juez que, de conformidad a lo evidenciado en la presente contestación de la demanda, proceda a condenar en costas procesales y agencias en derecho a la parte demandante, todo esto porque la acción impetrada es temeraria e infructuosa y atenta contra el patrimonio de los demás propietarios del predio objeto de la litis.

III. EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

En primer lugar, es importante precisar que la propiedad proindiviso es aquella que pertenece a varias personas en donde cada una posee una parte del bien, de manera que cada una, solo posee parcialmente el inmueble, sin determinarse que parte del bien le pertenece, es decir, se tiene una cuota parte de la propiedad.

Bajo este contexto, dicha forma de propiedad tiene la característica y el problema de no poder identificar lo que le corresponde a cada una de las partes, ya que se trata de una cuota o participación etérea sobre la totalidad del inmueble.

Teniendo en cuenta esta realidad, se determinó el proceso divisorio como una salida para definir los obstáculos que se pudiesen presentar entre los comuneros, ya sea que se deba dividir el predio común o vendiéndolo para que con su producto se distribuya entre estos.

Así las cosas, en el marco de dicho proceso, procedo a proponer las siguientes excepciones:

1. Temeridad o mala fe: Se hace plausible por parte de la demandante la mala fe y la temeridad con la interposición de la acción judicial, no solo porque no se acompasa a los hechos, elementos materiales probatorios que sustenten la suma de dinero exigida como compensación por el supuesto usufructo del predio objeto de la división por parte de los demás copropietarios, y porque dentro de los hechos no se vislumbra con certeza de donde provienen los impedimentos para que se pueda realizar la venta concertada del inmueble.

Adicionalmente, se advierte que en la descripción que el apoderado de la demandante realiza sobre el predio objeto de la división, contraría la realidad material del predio, se incluye, por ejemplo, un local comercial y un apartamento que no existe en el primer piso de la vivienda, teniendo la clara intención de inflar los ingresos que pudiera generar el inmueble.

De lo dicho en la contestación en la demanda, se puede inferir su señoría que por lo menos en lo que corresponde a mi poderdante, siempre ha existido animo de vender la propiedad, eso sí, definiéndose un precio y una ruta que haga viable el negocio como quiera que la casa tiene varios propietarios.

Adicionalmente porque desconcierta aún más que la demandante exija que se le compense por la suma de \$30.178.500, definiendo que es el valor de la retribución económica a la que se encuentran obligados los demás copropietarios por un supuesto aprovechamiento o usufructo del inmueble, cuando en verdad es ella quien reside en el segundo piso de la vivienda, conoce que el aparta estudio se encuentra deshabitado, no genera ningún canon mensual.

Por último, la demandante no prueba lo afirmado en la demanda y que se asocia al dinero que se supuestamente se percibe por los cánones mensuales de la casa que según en el escrito se definen en la suma de \$2.950.000, no se allego documento o prueba que pudiera siquiera inferir la existencia en el ingreso de estos rubros derivados del arrendamiento de la casa. Contrario a esta situación, se tiene demostrado que mediante el informe del día 15 de diciembre de 2020, donde se allega un balance de ingresos y gastos, el cual es firmado por la demandante varios copropietarios de la casa junto a un contador público, definen, que respecto a los ingresos y gastos que tiene el inmueble, existe un déficit que debe compensarse porque son mayores los gastos que el dinero que ingresa para solventar los dineros que requiere la casa para su sostenimiento, ejemplo de ello, pago de servicios públicos e impuesto predial.

2. Falta de juramento estimatorio: Por otro lado, se advierte que de conformidad a la segunda pretensión económica señalada en el escrito de la demanda y que se refiere al pago en contra de los demás copropietarios por la suma de \$30.178.500 en favor de la demandante, se evidencia ineptitud de dicha pretensión como quiera que dicha estimación adolece el requisito al que hace referencia el artículo 206 del Código General del Proceso.

El argumento se trae a colación porque la demandante pretende que se le reconozca el pago de unos frutos derivados del aprovechamiento económico de la casa, pero no hizo una estimación razonable del monto solicitado, discriminando cada uno de los conceptos que reclamaba, ni tampoco lo justificándolos con el respectivo elemento material probatorio que los acreditara.

Así las cosas, señor juez, respetuosamente y como quiera que se encuentra demostrado que mi poderdante en representación de la sociedad la Casa del Kumis Casero S.A.S, identificada con el Nit. 901.502.025-7, no ha hecho ningún usufructo ni aprovechamiento económico del predio objeto de la litis, solicito respetuosamente proceder a dar por terminado el presente proceso como quiera que no existe fundamento factico ni jurídico para adjudicar una responsabilidad en contra de mi poderdante, igualmente solicito que se condene en costas a la parte demandante por no tener

fundamento para presentar la presente acción judicial en contra de los demás propietarios del predio.

IV. PRUEBAS APORTADAS CON LA PRESENTE CONTESTACIÓN

Solicito Señor Juez, sean tenidas en cuenta las siguientes pruebas:

1. DOCUMENTALES:

- 1.1. Informe de ingresos y egresos referentes al predio objeto de la demanda, presentado entre otros, por la hoy demandante y el profesional en contaduría, Frays Eduardo Mercado con fecha del 15 de diciembre de 2020.
- 1.2. Copia de la carta con fecha del 25 de enero de 2021, dirigida al señor Pedro Cañón quien otrora fue el representante legal del menor Mateo Cañón, uno de los copropietarios del inmueble, en donde la hoy demandante y los otros propietarios de la vivienda establecen un derrotero y una propuesta para poder consolidar una venta efectiva de la casa.
- 1.3. Copia de la cedula de la señora Yamile Cabanzo Benjumea, actual representante legal de la sociedad la Casa del Kumis Casero S.A.S, de conformidad al certificado de existencia y representación legal que reposa en el proceso.

2. FÍLMICAS

- 2.1. Video del estado en el que se encuentra la vivienda objeto del presente proceso, su composición y la distribución arquitectónica que posee actualmente.

3. INTERROGATORIO DE PARTE

Con todo respeto, solicito al señor Juez señalar día y hora para que se lleve a cabo el respectivo INTERROGATORIO DE PARTE a la señora MARÍA LILIA CABANZO SÁNCHEZ.

4. TESTIMONIALES:

En aras de sustentar lo argumentado en la presente contestación solicito respetuosamente a su señoría se sirva recepcionar los testimonios de las siguientes personas:

Diana Catalina Carantorio	C.C. 1.026.553.459	Dirección: calle 24 No. 18 – 99 apartamento 304	Correo electrónico ktacarantonio@hotmail.com	Teléfono: 3104355825
---------------------------	-----------------------	---	---	-------------------------

Nohra Inés Cabanzo Sánchez	C.C. 51.706.137	Dirección: calle 48 N Sur No. 3 – 80 Interior 1 apartamento 104	Correo electrónico: paolagoca27@gmail.com	Teléfono: 3006886049
----------------------------	--------------------	---	--	-------------------------

Jorge Lenin Cabanzo Sánchez	C.C. 19.396.262	Dirección: calle 23 No 20-93	Correo electrónico: jorgelenincabanzo@gmail.com	Teléfono: 3115088038
--------------------------------------	--------------------	---------------------------------	--	-------------------------

V. NOTIFICACIONES

La Casa del Kumis Casero

Representada legalmente por Yamile Cabanzo Benjumea

Dirección: Calle 23 No. 20 – 93 de Bogotá

Celular: 3144925214

Apoderada

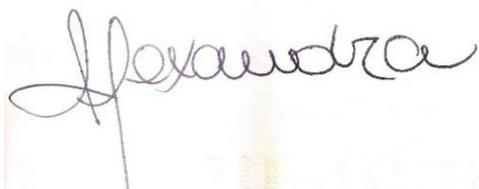
Alexandra Garcia Rodriguez

Dirección: Carrera 65 # 73-23

Celular: 3006089460

Correo electrónico: alexandragarcia-rodriguez@hotmail.com

Atentamente:



Alexandra Garcia Rodriguez

C.C. 1090425332

TP 261.976 CSJ

Contestación 2022 - 00124

diego alejandro piza zamora <dapz3@hotmail.com>

Vie 2/06/2023 9:24 AM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (389 KB)

CONTESTACION demanda 2022 - 00124 final.pdf;

Reciba un cordial saludo:

En cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023), me permito en tiempo allegar a su despacho, la contestación de la demanda del proceso No. 2022 - 00124 Demandante: MARÍA LILIA CABANZO SÁNCHEZ Demandados: LUZ MARINA CABANZO SÁNCHEZ, ANDRÉS MATEO CAÑÓN CABANZO y LA CASA DEL KUMIS CASERO S.A.S.

Del señor Juez, atentamente.

DIEGO ALEJANDRO PIZA ZAMORA
C. de C. No. 79.519.383 de Bogotá.
T.P. No 110.678 del C.S.J.

Señor
JUEZ SEPTIMO (7°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.
La ciudad.

REF. PROCESO: DECLARATIVO
RADICADO: 110013103007-2022-00124-00
DEMANDANTE: MARIA LILIA CABANZO SANCHEZ
DEMANDADOS: LUZ MARINA CABANZO SÁNCHEZ, ANDRÉS
MATEO CAÑÓN CABANZO y LA CASA DEL
KUMIS CASERO S.A.S.

DIEGO ALEJANDRO PIZA ZAMORA, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.519.383 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 110.675 del C. S. de la J., obrando como apoderado del señor **ANDRES MATEO CAÑÓN CABANZO**, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.000.007.700 de Bogotá, según poder que obra al plenario, al Señor Juez con todo respeto me dirijo **EN TIEMPO**, con el objeto de contestar la demanda de la referencia, lo cual hago en los siguientes términos:

I – EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: Es cierto conforme los documentos adjuntos, revisando el certificado de libertad No 50C-146457 se evidencia que a través de la sentencia proferida por el Juzgado 11 de Familia de Bogotá D.C. de fecha 18 de marzo de 2014 fue adjudicado en sucesión de su difunta madre señora Teresa Sánchez Herrera (q.e.p.d) a la demandante el 11.71 % sobre el inmueble ubicado en la calle 23 No 20-93 de Bogotá, identificado con matricula inmobiliaria 50C-146457.

AL SEGUNDO HECHO: Es cierto conforme los documentos adjuntos, al demandado **ANDRES MATEO CAÑÓN CABANZO**, siendo menor de edad, le fue adjudicado en la sucesión de su abuela Teresa Sánchez Herrera (q.e.p.d) mediante sentencia proferida por el Juzgado 11 de Familia de Bogotá D.C. la cuota parte equivalente a un 23.41% sobre inmueble ubicado en Bogotá distinguido en la nomenclatura urbana con el número 20-93 de la calle 23, identificado con matricula inmobiliaria 50C-146457.

AL TERCER HECHO: Es cierto conforme los documentos adjuntos, corresponde a los linderos del inmueble objeto de división.

AL CUARTO HECHO: No le consta al demandado **ANDRES MATEO CAÑÓN CABANZO**, lo enunciado en este hecho, pues el ingreso a la casa fue solamente en su infancia, por consiguiente, se atiende a lo que se pruebe.

AL QUINTO HECHO: No es cierto, es una consideración subjetiva de parte del apoderado de la parte demandante, ni al señor Pedro Julio Cañon Perez (padre del demandado) cuando fungió como representante legal de su menor hijo, ni al demandado ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, hoy mayor de edad NUNCA han recibido dinero alguno por ningún concepto y menos por arriendos percibidos del inmueble, pues como lo indico en el hecho anterior el demandado solo ingreso al inmueble siendo infante cuando visitaba a sus abuelos señores Teresa Sánchez Herrera (q e p d) y Carlos Julio Cabanzo Zuñiga (q e p d).

Por lo anterior el demandado ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, desde su adjudicación de su cuota parte equivalente al 23.41%, no se ha lucrado económicamente, ni se ha beneficiado del inmueble objeto de este proceso.

AL SEXTO HECHO: No nos consta es una consideración subjetiva de parte del apoderado de la parte demandante, nos atenemos a lo que se pruebe, es pertinente señalar que, desde la fecha de adjudicación hasta el día de hoy, al representante legal del menor señor Pedro Julio Cañon Pérez, ni al demandante ANDRES MATEO CAÑON CABANZO actualmente mayor de edad, les han participado de lo enunciado en este hecho.

AL SEPTIMO HECHO: No nos consta es una consideración subjetiva de parte del apoderado de la parte demandante, nos atenemos a lo que se pruebe, reiteramos lo dicho en el hecho anterior

AL OCTAVO HECHO: No nos consta, es una consideración subjetiva de parte del apoderado de la parte demandante, nos atenemos a lo que se pruebe, reiteramos lo expuesto en el hecho sexto.

AL NOVENO HECHO: No es cierto y no nos consta es una consideración subjetiva de parte del apoderado de la parte demandante, nos atenemos a lo que se pruebe, resalto que el demandado ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, ni su representante legal Pedro Julio Cañon Pérez (padre del Demandado) en ningún momento se ha lucrado económicamente de los ingresos percibidos del inmueble objeto de Litis, máxime que desde que le fue adjudicado el derecho de cuota a mi representado, no lo ha usufructuado ni física, ni económicamente, pues el acceso al mismo ha sido limitado, solo ha tenido ingreso al local donde funciona la cafetería de la CASA DEL KUMIS, administrada por el heredero Jorge Lenin Cabanzo Sánchez, lugar destinado a servicio público.

AL DECIMO HECHO: No nos consta, es una consideración subjetiva de parte del apoderado de la parte demandante, nos atenemos a lo que se pruebe.

Por lo anterior de llegar a ser probado lo aquí enunciado al demandado ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, se estaría adeudando desde abril de 2014, lo correspondiente a su cuota parte 23.41% de lo que el inmueble genera como renta mensual.

AL DECIMO PRIMER HECHO: No es cierto, los demás copropietarios no mostraron interés en adquirir la cuota parte del menor ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, y para llevar a cabo la venta de su derecho, se requería para ese entonces iniciar proceso de licencia judicial para venta del derecho de cuota, es de aclarar que el señor ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, adquirió su mayoría de edad el pasado 21 de mayo de 2021, y a la fecha no ha recibido oferta clara, precisa y concisa por la demandante o alguno de otros demandados, ni de un tercero interesado en la adquisición del derecho de cuota del cual es titular,

AL DECIMO SEGUNDO HECHO: No nos consta, es una apreciación del apoderado de la demandante.

AL DECIMO TERCER HECHO: No es un hecho, es una pretensión.

II - EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA PRETENSIÓN. Aceptamos se Decrete la venta en pública subasta, del inmueble objeto de la presente, descrito en el hecho primero y alinderado en el hecho tercero.

Nos oponemos al avalúo realizado por Avalúos Capital, presentado por la demandante como consta en los anexos de la demanda, ya que el mismo no se ajusta a la realidad comercial del inmueble, razón por la cual desde ya solicito al señor Juez se ordene dictamen pericial sobre el inmueble, en razón a la imposibilidad de poder adjuntarlo a la presente por cuanto el bien está siendo usufructuado por LA DEMANDANTE y LA CASA DEL KUMIS CASERO S.A.S copropietarios.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN. Nos oponemos, como ya lo indicamos en el hecho noveno, al demandado ANDRES MATEO CAÑON CABANZO, ni a su representante legal Pedro Julio Cañon Pérez (padre del demandado) en ningún momento se ha lucrado económicamente de los ingresos percibidos del inmueble objeto de Litis, máxime que desde que le fue adjudicado el derecho de cuota a mi representado, no lo ha usufructuado ni física, ni económicamente, pues el acceso al mismo ha sido limitado, solo ha tenido ingreso al local donde funciona la cafetería de la CASA DEL KUMIS, por consiguiente, es imposible que se hayan percibido dineros de arriendos, y se esté usufructuado el inmueble en lo que corresponde a su cuota parte tal y como se demostrara durante el transcurso del proceso.

A LA TERCERA PRETENSIÓN: Solicitamos no tener en cuenta legal ni jurídicamente esta pretensión enunciada en este ítem por el apoderado de la parte demandante donde hace referencia y se pide condenar a mi representado al pago de costas y agencias en derecho, esto debido a que mi poderdante ESTA EN PLENA DISPOSICION para aceptar una justa y equitativa venta del inmueble.

III PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Las aportadas en los anexos de la demanda

Dictamen pericial: solicito al señor Juez, se ordene dictamen pericial sobre el inmueble objeto del presente, en razón a la imposibilidad de ingresar por cuanto el bien está siendo usufructuado por los otros demandados y no se ha podido acceder al mismo, para valorarlo.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito que se señale fecha y hora para llevar acabo el interrogatorio de parte a la demandante señora **MARIA LILIA CABANZO SANCHEZ**, y a los extremos demandados **LUZ MARINA CABANZO SÁNCHEZ** y la representante legal de **LA CASA DEL KUMIS CASERO S.A.S.**, con el fin de establecer la verdad respecto de los hechos narrados en el libelo demandatorio, el cual realizare de forma verbal o escrita, en su debida oportunidad.

TESTIMONIALES

Sírvase, señor Juez fijar fecha y hora para recibir en diligencia de declaración al Señor **PEDRO JULIO CAÑÓN PEREZ.**, Identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.262.981 de Bogotá, como padre del menor **ANDRES MATEO CAÑÓN CABANZO**, ubicado en la carrera 34 No. 34-11 Sur Interior 5 - cel 310-5609802 y correo electrónico pedrojcanon@gmail.com quien depondrá lo que le conste sobre los hechos de la demanda.

IV NOTIFICACIONES

- A las partes, en las aportadas dentro del proceso.
- Mi poderdante en carrera 34 No. 34-11 Sur Interior 5 de esta ciudad, cel. 3112812375 ó al correo electrónico mateo.canon2105@gmail.com
- Al suscrito en la Secretaria del Despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 56 A Sur No. 24-60 de esta ciudad cel. **314-4274378** ó a mi correo electrónico dapz3@hotmail.com

Del señor Juez, atentamente,



DIEGO ALEJANDRO PIZA ZAMORA
C. de C. No. 79.519.383 de Bogotá.
T.P. No 110.678 del C.S.J.