

Doctor

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA,
SANTANDER

E. S. D.

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: PIEDAD HELENA BELTRÁN PEINADO
DEMANDADOS: MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR
Y OTROS
RADICADO: 68001310300420210023300
ASUNTO: **CONTESTACIÓN DEMANDA**

OLGA LUCÍA GÓMEZ SALAZAR, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 63.303.255 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, provista de la Tarjeta Profesional número 58.994 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Carrera 37 No. 51 – 22 de Bucaramanga, Santander y correo electrónico para notificaciones procesosjudiciales.mvgabogados@gmail.com, obrando como apoderada judicial de **MARTHA CECILIA MARTÍNEZ-VILLALBA ESCOBAR**, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 63.341.148 de Bucaramanga (S), vecina de Floridablanca (S), con correo electrónico para notificaciones martha351@hotmail.com y martha351@icloud.com, según poder conferido, procedo con el debido respeto y en oportunidad legal a presentar:

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA instaurada por **PIEDAD HELENA BELTRÁN PEINADO** (en adelante la demandante) contra **MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR Y OTROS**

Para ello se hace necesario establecer:

ANTECEDENTES/OPORTUNIDAD

1. El 12 de agosto de 2021, es radicada la demanda de la referencia.
2. El 16 de septiembre de 2021, es admitida la demanda mediante auto proferido por su juzgado.
3. En febrero de 2022, mi poderdante se entera de la existencia de un proceso en su contra, sin que se le hubiese realizado notificación en la que se le diera a conocer la demanda, los anexos y demás documentos necesarios para determinar viable la notificación personal, en los términos del artículo 291 del Código General del Proceso (en adelante C.G.P.) y/o del artículo 8° del Decreto 806 de 2020. Trámite que la parte actora debía agotar.
4. Por lo anterior, el 01 de febrero de 2022, mi poderdante, ante el conocimiento de la existencia de un proceso en su contra y aun desconociendo la realidad del proceso, actúa con diligencia, compromiso y

buena fe, enviando un correo electrónico al juzgado solicitando las piezas procesales o expediente digital del proceso.

5. El 09 de febrero de 2022, le fue enviado a mi poderdante, link del expediente digital.
6. Así las cosas, **MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR** se entiende notificada el 11 de febrero de 2022, por conducta concluyente de conformidad con los términos del Código General del Proceso-CGP, el Decreto 806 de 2020 y la Sentencia C- 420 de 2020¹.
7. En consecuencia, el término de 10 días que dispone el CGP para el traslado al demandado, inicia el día siguiente al de la notificación, es decir, el 14 febrero 2022 y vence el 25 de febrero de 2022.
8. Por consiguiente, el presente escrito se encuentra radicado de manera oportuna.

Una vez establecido lo anterior se procede a dar contestación de la siguiente manera:

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En línea seguida me pronunciaré sobre las pretensiones de la demandante:

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS.

Mi poderdante no se opone a la división de la comunidad existente sobre el inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrícula Inmobiliaria 300-153850. Sin embargo, se deja constancia que esta parte **SÍ SE OPONE** a la forma en la que la parte demandante plantea la división y la partición del bien.

Igualmente se aclara que **NO EXISTE** ningún copropietario con el nombre de **JESUS TINIANO MARTINEZ VILLALBA ESCOBAR**. La persona que es copropietaria es el señor **JUSTINIANO MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR**.

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS.

Mi poderdante no se opone a que se tenga como avalúo del bien distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio

¹ Declaró exequible el art. 8 del Decreto 806/2020 de manera condicionada, en el entendido de que el término de dos (02) días allí dispuesto empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

de Floridablanca (S), con Nro. de Matrıcula Inmobiliaria 300-153850, el valor arrojado en el dictamen pericial aportado, el cual asciende a la suma de **CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 4.738.500.000)**.

Pero **SE OPONE** al tipo de divisi3n material del inmueble propuesto el cual fue elaborado por el se3or **RAFAEL OVALLE** en calidad de Top3grafo por cuanto la divisi3n y partici3n es la materializaci3n de una desmejora en la distribuci3n equitativa. En la distribuci3n se evidencian niveles desiguales, adjudicando 3reas con pendiente, en las cuales no se puede construir, es decir, las personas a las que se les adjudique dicha parte del terreno est3n en condiciones inferiores al no contar con las mismas posibilidades de desarrollo, edificaci3n, comercializaci3n, entre otras razones topogr3ficas y comerciales que se traducen en un desequilibrio entre los comuneros.

FRENTE A LA TERCERA PRETENSı3N: NOS OPONEMOS.

Mi poderdante no se opone a la divisi3n de la comunidad existente sobre el inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrıcula Inmobiliaria 300-153850. Sin embargo, **Sı SE OPONE** a la forma en la que la parte demandante plantea la divisi3n, la partici3n del bien y la adjudicaci3n a los comuneros.

FRENTE A LA TERCERA PRETENSı3N SUBSIDIARIA: NO NOS OPONEMOS.

Mi poderdante no se opone a la designaci3n de un perito partid3r material a efectos de que este sea el que realice la divisi3n material sobre el inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrıcula Inmobiliaria 300-153850.

Al contrario, mi representada coadyuva esta petici3n con el fin de que otro perito cualificado realice la divisi3n y partici3n del bien. Se deja constancia que, este nuevo peritazgo debe tener en cuenta e incluir la normatividad existente en cuanto al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca (S) y a los dem3s Acuerdos Municipales de Floridablanca (S) del tema, pues el aportado por la parte demandante infringe varias de estas normas, al no tener en cuenta las limitaciones y condiciones del suelo por ejemplo el 3rea de cesi3n obligatoria no debe ser superior al 57

o 30%², condición que no es analizada ni tomada en cuenta al momento de realizar la división y partición, ya que, se fija como área a ceder una extensión de terreno que cuenta con una pendiente superior, además que no tiene destino a vía local pública, tal como lo solicita la norma.

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN: NO NOS OPONEMOS.

Al contrario, mi representada coadyuva esta petición para que se adjudiquen las parcelas QUE CORRESPONDAN EN DERECHO a cada uno de los comuneros. Es decir, la partición y adjudicación debe ser a la demandante del 30% y, el 70% restante a cada uno de los demandados en su 10%, siempre teniendo en cuenta la normatividad aplicable al tipo de suelo y considerando el área de terreno útil, la cual se insiste, no fue tomada en cuenta en el dictamen aportado por la parte demandante.

Se reitera que **NO EXISTE** ningún copropietario con el nombre de **JESUS TINIANO MARTINEZ VILLALBA ESCOBAR**, por lo que al momento de la adjudicación la misma debe hacerse en el % que le corresponda al señor **JUSTINIANO MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR** y no a **JESUS TINIANO MARTINEZ VILLALBA ESCOBAR**.

FRENTE A LA QUINTA PRETENSIÓN: NO NOS OPONEMOS.

No nos oponemos a que se oficie a la curaduría, siempre y cuando la división material decretada cumpla con los parámetros normativos y teniendo en cuenta el tipo de suelo, pendiente, áreas, vías, aislamientos entre otros ítems importantes.

FRENTE A LA SEXTA PRETENSIÓN: NO NOS OPONEMOS.

No nos oponemos a que se ordene la inscripción de la división material, siempre y cuando esta sea distinta a la aportada en el dictamen de la parte demandante debido a que no cumple con los parámetros normativos.

FRENTE A LA SÉPTIMA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS.

Nos oponemos a la condena en costas y al reembolso a favor de la demandante por cuanto no hay fundamento legal ni prueba que autorice al demandante el pago de dineros.

FRENTE A LA OCTAVA PRETENSIÓN: NO NOS OPONEMOS.

² Acuerdo Municipal Floridablanca No. 035 de 2018. Parágrafo 2. Art. 370. Áreas de cesión obligatoria para suelo rural suburbano

No Nos oponemos a la entrega material de la parte adjudicada correspondiente a cada comunero, siempre que sea distinta a la aportada en el dictamen de la parte demandante, teniendo en cuenta que este no cumple con los parámetros normativos.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En este punto, se hará un pronunciamiento sobre el conocimiento de **MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR** frente a los hechos planteados por la demandante en el escrito de demanda:

HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

Hay que advertir que la redacción del hecho relata los linderos designados en la Escritura Pública, por lo que, ante cualquier diferencia nos atenemos a lo probado con este soporte documental.

HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO.

NO ES CIERTO que con la carta catastral se prueben los linderos, esto se determina con la Escritura Pública y el certificado de tradición del Inmueble. Respecto a lo demás es cierto.

HECHO TERCERO: ES CIERTO.

La demandante cuenta con la propiedad del 30% del inmueble tal como reza en el certificado de tradición del Inmueble.

HECHO CUARTO: ES CIERTO.

La demandante cuenta con la propiedad del 30% del inmueble tal como reza el certificado de tradición del Inmueble, ostentando la calidad de *comunera* junto con siete personas más; cada una de estas últimas con un porcentaje del 10% del inmueble.

HECHO QUINTO AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: ES CIERTO.

HECHO DÉCIMO SEGUNDO: NO NOS CONSTA.

Este hecho se encuentra relacionado con la esfera personal de la demandante por lo que no se puede deprecar aceptación o no.

HECHO DÉCIMO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

Es cierto que se han realizado varias reuniones con el fin de dividir materialmente el inmueble, sin embargo, no se ha llegado a un acuerdo porque no se ha obtenido una división equitativa, respetuosa del área útil del bien, y con aplicación de las normas relacionadas al asunto; principalmente en lo que tiene que ver con la ubicación de las áreas de cesión y el área de los lotes a adjudicar, acorde a la topografía de los mismos, entre otras.

Es preciso aclarar al despacho que en el plano que se anexó con la demanda el cual se encuentra suscrito por todos los propietarios, incluida la demandante, sin embargo, no se llegó a un acuerdo posteriormente porque los lotes los lotes 7, 8, 9 y 10 presentan terrenos quebrados o inclinados cuyo desarrollo o utilización de acuerdo a su morfología hacen que el proceso de adecuación o constructivo sea más dispendioso y costoso.

HECHO DÉCIMO CUARTO: EL HECHO CONTIENE PRETENSIONES Y MANIFESTACIONES QUE NO SON CLARAS, POR LO QUE NOS ESTAREMOS A LO QUE SE DEMUESTRE EN EL PROCESO.

No es cierto que la demandante haya asumido o costado los gastos de mantenimiento, rocería y limpieza del predio. El pago parcial que realizó la demandante respecto del impuesto Predial Unificado del Municipio de Floridablanca, es su obligación en calidad de propietaria del 30% del lote.

HECHO DÉCIMO QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

Es cierto que el inmueble no está siendo usufructuado ni aprovechado por ninguno de los propietarios incluida la demandante.

En lo que respecta al trabajador que se menciona, se desconoce, es un hecho totalmente ajeno a mi poderdante del cual ella no ha dado autorización alguna.

HECHO DÉCIMO SEXTO: NO ES CIERTO Y QUE SE PRUEBE.

Este hecho se encuentra relacionado con la esfera personal de la demandante por lo que no se puede deprecar aceptación o no.

En cuanto a los gastos que indica haber asumido la demandante **NO ES CIERTO**, por lo que nos estaremos a lo que se pruebe en el proceso.

HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: NO NOS CONSTA.

Este hecho se encuentra relacionado con la esfera personal de la demandante en cuanto a una contratación entre ella y un tercero por lo que no se puede deprecar aceptación o no.

HECHO DÉCIMO OCTAVO: NO NOS CONSTA.

Este hecho se encuentra relacionado con la esfera personal de la demandante en cuanto a una contratación entre ella y un tercero por lo que no se puede deprecar aceptación o no.

Respecto de la división realizada por el Topógrafo causa extrañeza la división de 10 lotes por cuanto son solo ocho (8) los comuneros.

HECHO DÉCIMO NOVENO: NO ES CIERTO

Este hecho debe probarse. La división material del inmueble debe ajustarse a parámetros de orden legal que son desconocidos en el plano, división y partición sugerida.

HECHO VIGÉSIMO: NO ES UN HECHO.

III. FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA Y JURÍDICA DE LA DEFENSA

El proceso divisorio, busca clausurar la indivisión que afecta a los bienes que en común y proindiviso se encuentran en cabeza de varios propietarios, dicha desmembración puede lograrse de dos maneras: (i) mediante la división material la cual *implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada*. Y, (ii) a través de la venta en pública subasta, la cual implica *vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos*. En esta premisa, el juez debe ordenar el secuestro de la cosa y disponer el remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, siendo base para hacer postura, el total del avalúo. Si la licitación se frustra por ausencia de postores, la misma *«se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo»*. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (2017))

AC6998-2017, radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01, Magistrado LUIS ALONSO RICO PUERTA).

En el presente proceso se busca la división material del inmueble y, bajo los lineamientos del C.G.P., la providencia determinante de la división material de la cosa común debe adoptarse mediante auto frente al cual procede el recurso de apelación³.

Ahora bien, dada la naturaleza especial del proceso divisorio, el legislador planteó una delimitación de los medios de defensa sustanciales del demandado, la cual obedece a principios de celeridad y eficacia en el desarrollo del procedimiento judicial y la administración de justicia, pero no pueden implicar la eliminación de una defensa relevante de cara a los presupuestos de la acción, que impida que el demandado ejerza, de manera efectiva, el derecho de contradicción en el trámite.⁴

Así las cosas, en calidad de demandados se ejerce la contradicción y/u oposición, no a la división material ya que esta parte también se encuentra interesada en que se adjudique a cada comunero su cuota parte del inmueble. Tampoco se opone al valor comercial determinado por la avaluador, sin embargo, sí se opone a la forma en la que se realiza la división material del inmueble en el dictamen, pues esta carece de condiciones dignas, perjudicando a los condueños a los que se les adjudique los terrenos ubicados en la pendiente. Se busca la división material equitativa a todos los comuneros propugnando por el respeto de sus derechos y por mantener un equilibrio en los copropietarios en conocimiento de las condiciones geográficas y morfológicas del suelo.

IV. PRUEBAS

PRUEBAS APORTADAS

Se solicita tener como pruebas las siguientes:

- **DOCUMENTALES.**

1. Poder especial otorgado por **MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR** - un (1) folio.
2. Constancia del correo que otorga Poder especial y que fue remitido al despacho por la demandada **MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR** - un (1) folio.
3. Constancia del correo y la petición elevada a la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE FLORIDABLANCA (S)**- seis (6) folios

³ Artículo 409, inciso final C.G.P.

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-284 (2021) Exp. D14040. MP. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO.

4. Plano urbanístico con división y partición del inmueble, emitido por el arquitecto **CHRISTIAN PETER CLAUSEN MUTIS**- un (1) folio
5. Hoja de vida del Arquitecto **CHRISTIAN PETER CLAUSEN MUTIS**- treinta y seis (36) folios
6. Acuerdo Municipal de Floridablanca No. 035 de 2018 de fecha septiembre 24 de 2018. “Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Floridablanca 2018-2030” - doscientos setenta y seis (276) folios

PRUEBAS QUE SE SOLICITAN

- DOCUMENTALES

- OFICIAR a la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE FLORIDABLANCA, SANTANDER** para que rinda un concepto en el que deje constancia de los parámetros permitidos por la normatividad (Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas) que reglamenten la subdivisión y parcelación del inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrícula Inmobiliaria 300-153850, teniendo en cuenta el tipo de suelo de este, tales como:

¿Qué tipo de suelo de expansión ostenta el inmueble?

- ¿El suelo del inmueble pertenece a suelo rural con categoría de desarrollo restringido?
- ¿Cuál es el área mínima o unidad mínima que debe tener cada lote resultante de la subdivisión?
- ¿Qué uso se le puede dar al suelo del inmueble?
- ¿Cuál es el porcentaje de área de cesión obligatoria que se debe entregar al Área Metropolitana de Bucaramanga?
- ¿Cuál es el porcentaje de área de cesión obligatoria que se debe entregar al Municipio de Floridablanca?
- ¿Qué condiciones debe ostentar el área de cesión obligatoria en el tipo de suelo del inmueble?
- ¿Qué otras normas se deben tener en cuenta para la parcelación de este tipo de inmueble?
- ¿Qué uso se le puede dar al suelo rural suburbano?
- ¿Qué condiciones debe ostentar el área de cesión obligatoria de un suelo rural suburbano?
- ¿Cuáles normas de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga-CDMB deben analizarse para la parcelación de este tipo de inmueble?

La suscrita a través de derecho de petición elevó dicha solicitud a la Secretaría, pero a la fecha no se ha recibido respuesta, por ello se solicita al despacho, requerir dicha información a la entidad o se decrete como prueba la respuesta que sea allegada a esta parte para ser anexada con posterioridad a la radicación de este escrito. Se adjuntan soportes de la petición elevada.

- **TESTIMONIALES.**

Solicito su señoría se sirva decretar la recepción de las declaraciones de las siguientes personas, las cuales tienen como objeto declarar en calidad a su profesión y de acuerdo con los conceptos técnicos y planos del inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrícula Inmobiliaria 300-153850, las condiciones en las que desarrolló la propuesta de división material, el estado del suelo del predio, así como también que declare sobre todo lo relacionado con los planos y soportes documentales suscritos.

Por lo anterior sírvase citar a:

1. **RAFAEL DAVID OVALE GAMBOA** en su calidad de testigo experto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.237.177 de Bucaramanga (S), con domicilio en la calle 20 No. 29-36 apartamento 202 del edificio Dimoneti, Bucaramanga (S) y correo electrónico rafaova2009@hotmail.com
2. **CHRISTIAN PETER CLAUSEN MUTIS** en su calidad de testigo experto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.219.724 de Bucaramanga (S), con domicilio Ecoparque Centro Empresarial Natura Oficina 635 Torre 2 de Floridablanca (S) y correo electrónico cpclausen@hotmail.com

- **PERICIALES**

1. **DICTAMEN PERICIAL.** Solicito su señoría se sirva designar un perito cualificado, auxiliar de la justicia, para que realice la división material del inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrícula Inmobiliaria 300-153850 y en este sentido sugiera la partición y adjudicación a los comuneros de acuerdo con el área útil del terreno y teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca (S), las normas de la CDMB y la demás normatividad aplicable a la materia. Los costos de dicho peritazgo deberán ser asumidos en iguales proporciones por todas las partes.

2. CONTRADICCIÓN DE PERITO. Solicito su señoría se sirva citar al perito para la contradicción del dictamen pericial de división material, partición y avalúo comercialmente del inmueble distinguido como “Finca La Constancia” ubicado en la vereda Ruitoque del Municipio de Floridablanca (S), con Nro. de Matrícula Inmobiliaria 300-153850, con el fin de que declare los métodos, parámetros, normatividad y demás información que tuvo en cuenta al momento de la emisión del dictamen, ello de conformidad con el CGP. Por ello, sírvase citar a:

- **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.353.202 de Bucaramanga (S), la cual se puede contactar a través del apoderado de la parte demandante o al correo electrónico luzmiafanador@hotmail.com

V. NOTIFICACIONES

Mi poderdante - **MARTHA CECILIA MARTINEZ-VILLALBA ESCOBAR** en el conjunto residencial portal de Trinitarios Km 2.7 Ruitoque Bajo, casa 3 del Municipio de Floridablanca (S) y en los correos electrónicos martha351@hotmail.com y martha351@icloud.com

La suscrita, las recibirá en su Despacho, y en mi oficina ubicada en la Carrera 37 No. 51 - 22 de la ciudad de Bucaramanga. Teléfono 3164704173 – Correo Electrónico: procesosjudiciales.mvgabogados@gmail.com

VI. ANEXOS

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

Del Señor Juez,



OLGA LUCIA GÓMEZ SALAZAR

C.C. No. 63.303.255 de Bucaramanga (S)

Tarjeta Profesional No. 58.994 del Consejo Superior de la Judicatura.