

Señora:

JUEZ SEGUNDA CIVIL CIRCUITO DE CARTAGO
E.S.D.

Ref. Proceso: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO.
Demandante: AMPARO WILCHEZ LAMPREA.
Demandados: LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA y otros.
Radicación: 2020-00059

DIEGO CORDOBA BONILLA, Abogado, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 16.670.101 de Cali y la T.P No. 16.670.101 de Cali, a su Señoría con deferencia acudo en calidad de apoderado judicial de Los Demandados, Señora **LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA**, mayor de edad, vecina de la Ciudad de Armenia (Q), identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 24.496.314 y del Señor **JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA**, Igualmente mayor de edad, vecino de la Ciudad de Armenia (Q), identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 18.494.305; Procedo a dar **CONTESTACION A LA DEMANDA** en el proceso de la referencia así:

A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO: CIERTO; Que mis poderdantes son copropietarios del inmueble que describe este hecho; También es cierto que cada uno de ellos es propietario del veinticinco por ciento (25%), del derecho sobre la totalidad de este inmueble; También es Cierto que los linderos indicados concuerdan con los determinados en la escritura pública No. 876 del 17 de septiembre de 2019, corrida en la Notaria Única de Cartago (V)

AL HECHO SEGUNDO: CIERTO; Que mis poderdantes adquirieron sus derechos sobre el Inmueble descrito en el hecho anterior, por liquidación de herencia de su señora madre **SOLEDAD LAMPREA PARRA (Q.E.P.D)**, quien en vida se identifico con la Cedula de]Ciudadanía No. 24.566.001; Igualmente Cierto que el proceso de Liquidación de herencia se tramito ante el Notario Único de Cartago (V), según consta en la Escritura Publica No. 873 del 17 de septiembre de 2019, registrada en la Oficina de Instrumentos públicos de Cartago, bajo el Número de Matrícula Inmobiliaria 375-19708

AL HECHO TERCERO. CIERTO que en la adjudicación de la liquidación de herencia de la Señora **SOLEDAD LAMPREA PARRA**, a cada uno de los cuatro (04) herederos, les correspondió el veinticinco por ciento (25%), sobre el total del Terreno, tal como consta en la Escritura Publica No. 873 del 17 de septiembre de 2019, corrida en la Notaria Única de Cartago (V)

AL HECHO CUARTO: PARCIALMENTE CIERTO: Cierto; Que entre los cuatro (04) copropietarios han surgido desavenencias, diferencias graves. **NO ES CIERTO**, que hayan llegado a un acuerdo sobre la división; Como tampoco es cierto que sea por no llegar a un acuerdo en área y precio; Toda vez que entre otros mis poderdantes quieren es la Venta mediante remate en pública subasta, porque existen motivos para no realizar la división material entre otros debido a la topografía del Terreno, cualquiera que les sea adjudicado, afecta el valor de algunos comuneros sufriendo un deterioro económico quedando en desventaja inclusive la propia demandante.

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO: Toda vez que no se aportó Concepto de Factibilidad de División, ubicación, forma y área expedido por Planeación Municipal de la Victoria (V), que pudiera determinar si es viable o no la División de este inmueble ,adicionalmente se debe aclarar sobre qué área se va a realizar la división ya que la que aparece en la escritura y Certificado de Tradición es de 94 hectáreas más 8.200 metros y el aportado por el perito Topógrafo, es de 75 hectáreas más 5.969, como quiera que no se hizo el respectivo trámite ante el IGAC, entidad que expide la respectiva resolución, para hacer la aclaración del área; además los comunero No pueden sufrir deterioro económico con el fraccionamiento, resultando afectados en sus derechos, lo anterior según las voces del **artículo 407 del C.G.P.** Es por esta y otras razones que con certeza puedo decir que no es viable la división del inmueble objeto de esta acción.

AL HECHO SEXTO: ES IMPERTINENTE e INCONDUCTENTE: e INVIABLE. Toda vez que no se demostró la respectiva actualización o aclaración de áreas del terreno (Inmueble), ante IGAC, para que este expidiera la respectiva resolución y posterior protocolización; razón por la que se debe ceñir a las que reposan en la Escritura pública No. 876 del 17

de septiembre de 2019, corrida en la Notaria Única de Cartago, donde se indica que la extensión del terreno e corresponde a 94 hectáreas más 8.200 m², son estos entre otros los motivos por lo que no es viable la división material del inmueble y que por eso el suscrito reitera a la juzgadora acogerse a la pretensión subsidiaria de la Demanda de Venta de Bien Común en pública subasta.

HECHO SEPTIMO: IMPERTINENTE E INCONDUCTENTE, Toda vez que no es posible realizar una división del predio con esta diferencia sin haber realizado el trámite de aclaración, ante el IGAC, siendo impertinente hacerlo por que conlleva aproximadamente entre ocho (08) y diez (10) años en hacerlo. Así las cosas, la venta en pública subasta en lo más viable como cuerpo cierto y con base en el área que reza en la Escritura pública No. 876 del 17 de septiembre de 2019, corrida en la Notaria Única de Cartago.

A LAS PRETESIONES.

Me opongo a algunas de ellas por carecer de sustento jurídico:

mis mandantes comparten el deseo con la Demandante de hacer la división del inmueble, pero no comparten es la forma de realizarla; Toda vez que ellos quieren es *ad Valorem* o lo que es lo mismo, venta de la cosa común, para proceder luego a distribuir del dinero entre los copropietarios en la proporción que le corresponde su derecho.

1.- Me opongo; a esta pretensión por las siguientes razones.

a). - Toda vez sobre el inmueble descrito en esta pretensión no se tiene Concepto de factibilidad de división, ubicación, forma y área, expedido por planeación municipal de LA VICTORIA (V).

b). - En esta pretensión el apoderado actor pretende que la división se realice sobre un terreno de 94 hectáreas mas 8.200 metros 2, cuando en el hecho sexto (06) de la demandan refiere que la medición del terreno es de

75 hectáreas más 5.969 metros cuadrados ,con esta incongruencia en las áreas es imposible someter el predio a división; toda vez que debió realizar un trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), previa medición realizada por un ingeniero Catastral o Geodesta o Ingeniero Topógrafo, solicitar la aclaración del área y linderos ante el IGAC, quien posteriormente expide una Resolución aclarando área y lindero para posteriormente protocolización (este trámite es demasiado demorado).Esta es una razón de peso jurídico por la que no se podría realizar la división Material.

c).- Por que al dividir el predio en Cuatro (04) áreas, se debe solicitar a la C.V.C, aforo de agua , por que muy seguramente el agua que actualmente tiene no abastecería tres (03) , predios más, este trámite es complejo por que la C.V.C, toma declaraciones a vecinos, para saber si están o no de acuerdo en realizar más aforos de agua de acuerdo a la capacidad hídrica del sector , en oportunidades no están de acuerdo por es un solo rio y entre mas aforo menos agua les llegara a sus predios etc.

d). - La accesibilidad, actualmente este predio tiene un solo carretable, al realizar la división se tendría que hacer Servidumbre de tránsito y con esta, se castigarían a los tres (03) predios restantes, adicionalmente se generan costos en vías, cerramientos, acueducto, poso séptico, redes eléctricas y su costo sería igual o superior al valor de predio, dada la difícil topografía del terreno.

e). - De hacerse la División algunos comuneros se afectaría el valor de su derecho, sufriendo deterioro económico; Toda vez que por la topografía del terreno unos sectores tendrían más mayor valor que otros.

f). - Por último, tal como lo señala el apoderado actor, entre los copropietarios pese a ser hermanos han surgido desavenencias, diferencias, diría irreconciliables, motivos por los que mis poderdantes no quieren compartir dicha propiedad ni de colindantes.

2.- Me opongo; Toda vez que mis poderdantes proponen con argumentos sólidos la venta del bien común en pública subasta y solicitaremos a su señoría que con las facultades que le confiere el Artículo 407 del C.G.P, así lo conceda; En consecuencia, no se requiere de partidor, Maxime que el inmueble por las razones expuestas en la respuesta a la pretensión que antecede no puede dividirse.

3.- Me opongo; por las razones antes expuestas., es totalmente Impertinente e inconducente tal pretensión.

4.- ACEPTAMOS ESTA PRETENSION ; Si bien es cierto se pueden pedir las dos modalidades, pero no de manera simultánea, pues la una excluye a la otra; Pero si mediante acumulación eventual o subsidio de la otra; vale señalar que es pertinente esta pretensión y como quiera que no es viable la División Material se le solicita a su señoría que acepte esta pretensión en aras que los comuneros no sufran deterioro económico como consecuencia del fraccionamiento (artículo 407 C.G.P).

5.-ACEPTAMOS ESTA PRETENSION: por ser consecuencia de la pretensión anterior.

OPOSICION.

1.- AL AVALUO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA LITIS, PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE.

Baso esta oposición en la carencia de idoneidad para firmar avalúos, por parte del avaluado, Señor RAUL JIMENEZ ARBELAEZ; Toda vez que no aporto el RAA- categoría Rural (Registro Abierto de avaluadores- categoría Rural). Ley 1673 de 2013.

De conformidad con esta ley solo las personas inscritas en el Registro Abierto de evaluadores, podrá firmar avalúos y para el caso en particular el RAA, debe ser con especialidad en predio rural, lamentablemente el Señor RAUL JIMENEZ ARBELAEZ, no lo presento, como acreditación de idoneidad para firmar el avaluó.

El documento que presenta otorgado por el Consejo Superior de la Judicatura, que lo acredita como auxiliar de la justicia, venció el día 31 de mayo de 2016;

Pero aun de estar vigente tampoco lo haría idóneo de firmar el avalúo, teniendo en cuenta la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013.

Como consecuencia delo anterior debe quedar como avalúo el presentado por el suscrito abogado, debidamente firmado por el evaluador **ALDEMAR GONZALEZ GONZALEZ**, que demuestra su idoneidad, Toda vez que se encuentra Inscrito En el Registro Abierto de evaluadores RAA con número 3319, donde avalúo el inmueble, con base en el área que reposa en la Escritura publica No. 873 del 17 de septiembre de 2019, Correia en la Notaria única de Cartago (V), concordante con el Certificado de Tradición, dando como valor comercial del inmueble, que incluye lote sobre el cual esta construida la Casa y el beneficiadero, por un valor total de **TRESCIENTOS NUEVE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL OCHOSICNETOS SESENTA PESOS (\$309.067.860.oo) mcte.** Suma esta que debe ser tenida en cuenta para que sirva de base al momento del Remate, a menos que las partes acuerden otro valor de venta.

PRUEBA DE LA OPOSICION.

1.- La falta de prueba de Idoneidad para firmar un avalúo, por parte del Señor RAUL JIMENEZ ARBELAEZ; Toda vez que no apporto el Registro Abierto de evaluadores- categoría rural RAA (para este caso por la ubicación del predio), ley 1673 de 2013

DOCUMENTO QUE SE PRETENDE HACER VALER Y QUE SE ENCUENTRA EN PODER DEL DEMANDANTE (artículo 84 Núm. 3 C.G.P).

Como quiera que pudo suceder que, al apoderado demandante, haya omitido por olvido aportar El Registro Abierto de evaluador (RAA), Del Señor RAUL JIMENEZ ARBELAEZ, solicito se le requiera y así acreditar la idoneidad para firmar el avalúo que apporto junto con la demanda.

2.- Adjunto. Avalúo del predio objeto de esta acción, elaborado por el Señor ALDEMAR GONZALEZ GONZALEZ, Inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores- categoría rural (RAA). que valoro este inmueble con sus mejoras en la suma de TRESCIENTOS NUEVE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL OCHOSIENTOS SESENTA PESOS (\$309.067. 860.oo) mcte, que servirá de base para la venta de este inmueble en publica subasta.

1.- EXCEPCION DE MERITO O PERENTORIAS

IMPOSIBILIDAD DE DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA ACCION.

Con especial deferencia, expongo a su señoría las razones de peso que se tiene para no realizar la DIVISION del predio de manera MATERIAL.

a). - Toda vez sobre el inmueble descrito en esta pretensión no se tiene Concepto de factibilidad de división, ubicación, forma y área, expedido por planeación municipal de LA VICTORIA (V).

b). - Porque el área que reza en la Escritura pública No. 873 del 17 de septiembre de 2019 en concordancia con el Certificado de Tradición y que corresponde a 94 hectáreas más 8.200 metros 2, difiere a las medidas aportadas por el perito topógrafo sobre el terreno y fue de 75 hectáreas más 5.969 metros cuadrados ,con esta incongruencia en las áreas es imposible someter el predio a división; toda vez que no fue sometido al trámite administrativo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), previa medición realizada por un ingeniero Catastral o Geodesta o Ingeniero Topógrafo, solicitar la aclaración del área y linderos ante el IGAC, quien realiza un procedimiento dispendiosos, y costoso para posteriormente expedir una Resolución aclarando área y lindero que se debe protocolización ; Siendo este otro motivo de OPOSICION a la División del predio.

c). - Porque al dividir el predio en Cuatro (04) áreas, se debe solicitar a la C.V.C, aforo de agua, porque muy seguramente el agua que actualmente tiene no abastecería tres (03), predios más, este trámite es complejo por que la C.V.C, toma declaraciones a vecinos, para saber si están o no de acuerdo en realizar más afloros de agua de acuerdo a la capacidad hídrica del sector , en oportunidades no están de acuerdo por es un solo rio y entre más aforo menos agua les llegara a sus predios etc.

d). - La accesibilidad, actualmente este predio tiene un solo carretable, al realizar la división se tendría que hacer Servidumbre de tránsito y con esta, se castigarían a los tres (03) predios restantes, adicionalmente se generan costos en vías, cerramientos, acueducto, poso séptico, redes eléctricas y su costo sería igual o superior al valor de predio, dada la difícil topografía del terreno.

e). - De hacerse la División algunos comuneros se afectaría el valor de su derecho, sufriendo deterioro económico; Toda vez que por la topografía del terreno unos sectores tendrían más mayor valor que otros.

f). - Por último, tal como lo señala el apoderado actor, entre los copropietarios pese a ser hermanos han surgido desavenencias, diferencias, diría irreconciliables, motivos por los que mis poderdantes no quieren compartir dicha propiedad ni de colindantes.

Por todo lo anterior solicito a su señoría Reconocer esta Excepción y en consecuencia se acoja a la pretensión Cuarta y Quinta subsidiaria solicitada por

la parte Demandante y que este apoderado judicial en representación de sus poderdantes acoge.

Que se Condene en Costas incluyendo Agencias en Derecho.

PRUEBAS Y ANEXOS.

DOCUMENTOS:

1.- Poder con que actuó.

2.- Declaración Extra proceso. Que rindieron mis poderdantes, LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA y JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA. Ante la Notaria Cuarta del Circulo de Armenia (Q), donde manifiestan su deseo que la División del Inmueble, pero por venta en pública subasta.

Esta prueba es pertinente, conducente y útil; Toda vez que expresa la voluntad de mis poderdantes de querer Vender mediante este proceso el inmueble donde son copropietarios, mediante pública subasta.

3.- Avaluó del Valor Comercial del inmueble objeto de esta acción, firmado por el Señor ALDEMAR GONZALEZ GONZALEZ, quien acredito su idoneidad para firmarlo, con Registro Abierto de evaluador (RAA), donde da como valor al inmueble la suma de \$309.067.860.00

Esta prueba es pertinente, conducente y útil; Toda vez que sirvió para hacer de OPOSICION al avaluó presentado por el apoderado actor; Igualmente servirá de base para la venta en pública subasta.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES.

.- Demandantes, Señora AMPARO WILCHEZ LAMPREA. a la indicada en la Demanda y correo electrónico: **grupo.gys@hotmail.com**

.- Demandado: **JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA**, tiene su domicilio en Armenia (Q), y puede ser Notificad en la Calle 22ª No. 27 A 60 , dela Ciudad de Armenia (Q).

Correo electrónico: **jwilchez72@gmail.com.**

-. Demandada: **LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA**, tiene su domicilio en la Ciudad de Armenia (Q) y puede ser Notificada en el Barrio Villa Juliana MZ 6, Casa 2, de Armenia (Q).

Correo electrónico: **NO TIENE**

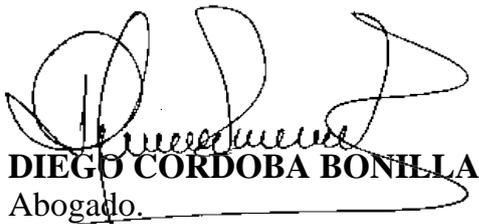
.- El suscrito Abogado se notifica en la Secretaria de su despacho o en mi oficina de abogad, ubicada en la Calle 30 Norte No. 2 BN 42, oficina 266 (piso 4), de la Ciudad de Cali.

Correo electrónico: **leocordoba62@hotmail.com**

Teléfono: 3155570968

De la Señora, Juez.

Con Deferencia.



DIEGO CORDOBA BONILLA
Abogado.

C.C No. 16.670.101 de Cali.

T.P No. 52.237 del C.S.-J.

Señora:

JUEZ SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE CARTAGO(V).

E.S.D.

Referencia: Proceso: **DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO.**

Demandante: **AMPARO WILCHEZ LAMPREA.**

Demandando. **LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA.**

JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA.

WILLIAN HERNAN WILCHEZ

LAMPREA.

Radicación: **2020- 00059**

LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA, JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA , ambos mayores de edad, vecinos de Armenia (Q), identificados con las Cédulas de Ciudadanía Nos.24.496.314 de la Tebaida (Q), 18.494.305 de la Tebaida (Q), respectivamente, a la Señora Juez con todo respeto acudimos como copropietarios del inmueble objeto de esta acción, para manifestar que conferimos poder amplio y suficiente al Abogado **DIEGO CORDOBA BONILLA**, quien es mayor de edad, vecino de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 16.670.101 de Cali y la T.P. No. 52237 del C.S.J, correo electrónico **leocordoba62@hotmail.com**, para que en nuestros nombres y Representación, CONTESTE DEMANDA, en el proceso de la referencia, proponga excepciones y la venta por remate para ser repartida entre todos lo copropietarios el producto de la venta en la proporción que nos corresponde.

Nuestro apoderado queda facultado para recibir, proponer que la división material sea con venta de bien común y reconocimiento de mejoras. transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir y demás facultades que confiere el Artículo 77 del C.G.P.

De la Señora, Juez.

Luiz Mery wilchez L

LUZ MERY WILCHEZ LAMPREA.

C.C No. 24.496.314 de la Tebaida (Q).

JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA.
C.C No. 18.494.305 de la Tebaida (Q).

James Wilchez

Acepto



DIEGO CORDOBA BONILLA
Abogado.

C.C No. 16.670.101 de Cali.

T.P No. 52.237 del C.S.J.

Correo electrónico; leocordoba62@hotmail.com

Tel: 3155570968

Dirección: Calle 30 Norte No. 2BN 42 oficina 266 de la Ciudad de Cali

(V)

IA C

GILBERI

REZARC

OTARI

IA C

021181818 0124923



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



28322

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Armenia, compareció:
LUZ MERY WILCHES LAMPREA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0024496314 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

LUZ Mery Wilches L.

----- Firma autógrafa -----



8if1fa1zirpi

15/10/2020 - 15:50:21.938



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL y en el que aparecen como partes LUZ MERY WILCHES LAMPREA.



GILBERTO RAMÍREZ ARCILA
Notario cuatro (4) del Círculo de Armenia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8if1fa1zirpi



NOTARIA CUARTA
ARMENIA QUINDIO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



28335

• En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Armenia, compareció:

JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0018494305 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

James Wilchez

----- Firma autógrafa -----



4xtkuzmwdxwv
15/10/2020 - 16:21:37:607



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL
y en el que aparecen como partes JAMES ALBERTO WILCHEZ LAMPREA .



[Handwritten signature]



GILBERTO RAMÍREZ ARCILA
Notario cuatro (4) del Círculo de Armenia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4xtkuzmwdxwv

