



ALIX AGREDO MOSQUERA
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Señora Juez:

Ana Cecilia Vargas Chilito.

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DEL TAMBO CAUCA.

E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO PREDIO MATRICULA INMOBILIARIA 120-82679.

DEMANDANTE: OMAR HENRY BURBANO POTES, C.C. No. 10.545.708

DEMANDADA: ALIX AGREDO MOSQUERA, C.C. No. 25. 282. 442

ACTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Respetada Doctora,

ALIX AGREDO MOSQUERA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Popayán, residente en la Calle 12 No. 13 A- 15, Barrio Colombia Primera Etapa, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía C.C. No. 25.282.442 de Popayán, y portadora de la Tarjeta Profesional No. 382036 del C. S. de la J. , actuando en nombre propio en calidad de demandada; estando dentro del término de traslado señalado por la Ley, me permito contestar el proceso divisorio, iniciado por el poderdante señor OMAR HENRY BURBANO POTES, a través de su apoderado Doctor PAULO CESAR ALBAN CARVAJAL, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

AI 2.1: Es cierto. Con la salvedad que la escritura presenta una inconsistencia en la ubicación del bien inmueble, pues este se encuentra ubicado en la vereda el Tablón vía a La Laguna y no en la vereda San Joaquín.

AI 2.2: Es cierto.

AI 2.3: No me consta. Dado que no participé en dicho acto.

AI 2.4: Es cierto.



ALIX AGREDO MOSQUERA
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Al 2.5: Es parcialmente cierto. En efecto, no hay derecho preferente entre los comuneros, pero no concuerdo con el dictamen de “División Material” aportado por el demandante, pues en teoría la división material parece procedente, pero en la realidad debe tenerse en cuenta que: el chalet fue construido posterior a la construcción de la casa como adición a la misma, y que estos bienes inmuebles **comparten la pared limítrofe, al igual que los servicios de acueducto y energía eléctrica**. A mi modo de ver, esta situación es el equivalente a dividir la casa por la mitad, siendo el proceso divisorio la única opción para los comuneros, debido a que tras múltiples conversaciones presenciales y telefónicas con el propósito de llegar a común acuerdo, este no fue posible. Por lo tanto surge la inquietud : ¿Qué tan buena y sana es la idea de dividir una casa a la “mitad” y no tener dificultades de convivencia futuras?.

Al 2.6: Es cierto.

A LAS PRETENSIONES.

Al 3.1: Me opongo. Debido a que: Primero, considerando que la compra inicial con escritura pública No. 1739 del 16 de junio de 1999, fue sólo de un terreno con pasto brachiaria y grama, y donde no existía construcción alguna a la firma de la escritura.

Segundo, la proporción de las construcciones correspondería: el 50% de los derechos de la hoy fallecida ROSA MARIA BURBANO y el restante 50% a ALIX AGREDO MOSQUERA, debido a que los propietarios iniciales RICARDO RAMOS BURBANO Y HEBERTH ADRIAN BURBANO FERNÁNDEZ, para la época de la firma de la escritura eran menores de edad, estudiantes residentes en la ciudad de Popayán, dependientes económicamente de sus padres y que además carecían de capacidad legal, (por lo cual la escritura fuera firmada por sus señoras madres ROSA OLIVA BURBANO Y ENA CECILIA FERNÁNDEZ DE BURBANO respectivamente), NUNCA construyeron, ni aportaron en la construcción de ninguna de las instalaciones actualmente existentes y que son objeto de La División Material. Así las cosas el porcentaje adjudicado a ALIX AGREDO, referente a CONSTRUCCIONES cambia del 25 % al 50% de las instalaciones y no como el demandante quiere hacer creer.



ALIX AGREDO MOSQUERA
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Tercero, respecto del área del terreno debo manifestar que mi señora madre MARTHA HELENA MOSQUERA, que es quien ha vivido en el predio desde la compra de la propiedad, en un acto de buena fé pagó por los derechos de propiedad de los lotes de los señores HEBERTH ADRIAN BURBANO FERNÁNDEZ en el año 2004 la suma de \$ 2.200.000 COP y a RICARDO RAMOS BURBANO en el año 2006 la suma de \$ 2.500.000 COP, con la promesa de protocolizar mediante escritura pública posteriormente la compraventa, cosa que no sucedió. Estas situaciones son conocidas por el demandante, y aún así él decidió adquirir la propiedad de sus familiares paternos (Abuela +, tío heredero y primos en primer grado de consanguinidad).

Cuarto,

AI 3.2: No me opongo.

AI 3.3: No me opongo.

AI 3.4: Se condene en costas al demandante.

SOLICITUD.

Respetuosamente solicito al despacho el favor, primero: que se me otorgue un plazo en los términos del artículo 227 del C.G.P., para entregar el dictamen pericial, dado que ante la solicitud realizada al Perito Judicial y Avaluador Profesional HECTOR MARINO ARCOS CAICEDO, éste manifiesta en respuesta que se adjunta, que no es factible realizar dicho dictamen hasta que no se defina jurídicamente el área real y definitiva del terreno debido a que no existe uniformidad en la información de áreas y además sus diferencias están por fuera de los rangos de tolerancia para “suelo rural sin comportamiento urbano”; como quiera que por las razones esgrimidas no comparto la división material del bien, y que además ésta solo se puede hacer a través de un dictamen pericial aportado por el demandado según lo contenido en el artículo 406 del C.G.P. Segundo, solicito sea tenida en cuenta la excepción de mérito propuesta a continuación:

EXCEPCIÓN DE FONDO.

Me permito proponer la excepción de fondo de: Inobservancia de norma especial rectificación área, la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma:



ALIX AGREDO MOSQUERA
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

LA INOBSERVANCIA DE NORMA ESPECIAL RECTIFICACIÓN ÁREA, al que se refiere el Artículo 1. Objeto de la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No 221 del 21 de febrero del 2018, consistente en “Establecer los lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, **rectificación de linderos y área**, modificación física e inclusión de bienes inmuebles, **con el fin de dar solución a las inconsistencias que suelen presentarse en las transacciones** y demás actos sobre este tipo de bienes, y el ajuste de la información en los sistemas catastral y registral, de acuerdo con la realidad física de los inmuebles, como contribución a la seguridad jurídica de la propiedad” es así que la rectificación del área es fundamental en el proceso que nos ocupa, debido a que esta área es parte del objeto de la división, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. Y la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 2020, en su artículo 15 Rangos de tolerancia - Tabla suelo rural sin comportamiento urbano.

Tal como lo considera el Ing. Hugo Ordoñez en el estudio pericial “División Material” aportado por el demandante, en el acápite de 2.1 Área de terreno y s.s., las áreas son diferentes y no tiene en cuenta el área de la escritura original No. 1739 página 15 que considera un área de 2,75 hectáreas, al igual que en el dictamen pericial denominado “Avalúo” realizado por el perito evaluador Jaime Enrique Paredes Tobar, en el acápite 4.1.3. Áreas. Relaciona cuatro áreas diferentes y la adopción de una en particular para el avalúo, sin justificación normativa que soporte su decisión.

Por lo anteriormente expuesto con base en el fundamento Fático y Jurídico, y sabiendo que es el área parte del objeto de la división para los comuneros y que existe una norma especial que señala varias alternativas para corregir dichos errores, sírvase declarar probada la excepción propuesta y ordenar lo que corresponda para subsanar la inconsistencias y que la partición se realice de una manera que no lesione los derechos de los comuneros en lo que les corresponda y garantice la seguridad jurídica de los mismos, trámite que se puede realizar de común acuerdo.

LAS PRUEBAS.

Solicito se tenga como pruebas a favor de la parte demandada:



ALIX AGREDO MOSQUERA
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

1. Contestación Valuador Profesional Registro Nacional Abierto de Avaluador - RAA. Héctor Marino Árcos Caicedo, ante la solicitud de realizar dictamen pericial.

A LOS FUNDAMENTO DE DERECHO.

Fundo este contenido en lo dispuesto en los artículos 96 del Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES.

- La suscrita, las recibirá en la carrera 3 No. 5 79 de Popayán o en el correo electrónico alixagredo@hotmail.com WhatsApp 3146486341
- Al apoderado y el demandante en las direcciones indicadas en la demanda.

ANEXOS.

- Tarjeta profesional de abogada.

De la Señora Juez,

Cordialmente,

ALIX AGREDO MOSQUERA
C.C. 25.282.442 de Popayán
T.P. No. 382036 del CSJ