

CONTESTACION DEMANDA

carlos enrique vera laguado <doc.carlosenriqueveralaguado@gmail.com>

Mié 22/03/2023 2:09 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Bochalema

<jprmbocchalema@cendoj.ramajudicial.gov.co>; loturcomario@hotmail.es <loturcomario@hotmail.es>

 2 archivos adjuntos (682 KB)

CONTESTACION DEMANDA ARISTIDES.pdf; concepto (1).pdf;

Doctor

CARLOS FERNANDO GÓMEZ RUIZ

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE BOCHALEMA

BOCHALEM

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA.

RADICADO: 54 099 40 89 001-2022-00122-00

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO

DEMANDANTE: JOSE BENJAMIN SUAREZ CONTRERAS

DEMANDADOS : MARTHA SOVEIDA SUAREZ CONTRERAS y JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA

CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88 034 642 de Pamplona Norte de Santander, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 239.649 del Consejo Superior de la Judicatura actuando en mi calidad de apoderado judicial del señor **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA** quien se identifica con Cédula de Ciudadanía No.13353315, por medio del presente escrito me permito **DAR CONTESTACION DE DEMANDA** conforme el art. 391 del C.G.P. frente al escrito interpuesto por la parte demanda, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO, tal como se refule del Instrumento Publico traído a colación por la parte Actora. Además como lo dispuso el apoderado de la parte demandante, el bien inmueble objeto de división se adquirió y continua a la fecha de este escrito **EN COMUN Y PROINDIVISO**.

SEGUNDA: ES CIERTO, tal como se refule con los documento escriturario aportado por la parte actora.

NUEVAMENTE AL HECHO SEGUNDO YA QUE SE ENCUETRA REPETIDO SEGUNDO SUBSANACION: Es Cierto, no existe contradicción alguna por lo manifestado por la parte actora y para mayor claridad al señor Juez, se expresa los porcentajes de cada propietario **EN COMUN Y PROINDIVISO** de la siguiente manera:

* **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA 46.155%**

* **MARTHA SOVEIDA SUAREZ CONTRERAS 15.385%**
* **JOSE BENJAMIN SUAREZ CONTRERAS 38.46%**

Dejando constancia que dichos porcentajes, no han sido objeto de división por acuerdo mutuo entre los comuneros o propietarios, como se pretende ver equivocadamente con la demanda y del cual se ahondara Fáctica y jurídicamente mas adelante.

TERCERA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER CUARTA): NO ES CIERTO, no existe acervo probatorio que demuestre las diferencias alegadas por la parte actora, mucho menos se demuestra acuerdo siquiera escrito y consensual entre las partes, en cuanto a dividir el lote de mayor extensión presuntamente de acuerdo los porcentajes de su propiedad, pretendiendo la parte actora inducir en error al despacho, tomando ventaja inexistente, sobre una parte del bien inmueble que posee mayor valor económico, colocando en desmedro de los derechos de uno de los condueños demandados, pero mas aun desconociendo el mismo que mi poderdante cuentan con el **46.155%** del predio de mayor extensión, situación que desde ya se solicita al señor Juez, se ordene la **DIVISION AD-VALOREN**.

CUARTA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER QUINTA): PARCIALMENTE CIERTO, pues el único acuerdo plasmado en dicho documento, era el tramite de **DESEMGLOBE Y APROBACION DE PLANOS** sobre el bien inmueble objeto de división en el presente litigio, sin que se observe en esos mismos documentos aportados por la parte demandante acuerdo diferente, ni mucho menos adjudicación frente a los lotes o terrenos que se otorgaron aprobación de desenglobe, por parte de planeación municipal de Pamplonita.

QUINTA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER SEXTA): PARCIALMENTE CIERTO, pues si bien existe acto administrativo expedido por la **SECRETARIA DE PLANEACION**, donde efectivamente se concede el **DESEMGLOBE Y APRUEBA LOS PLANOS** del predio objeto de divisorio, esta defensa cuestiona la manera como la parte demandante, pretende adjudicarse uno de los lotes desenglobados, la cual nada se dijo o fue objeto de pronunciamiento en la **RESOLUCION N° 010**, careciendo de toda lógica jurídica como lo propone la parte Actora, pues va en desmedro de los derechos del condueño Demandado. Nótese señor Juez que dicho acto administrativo en su numeral PRIMERO solo RESOLVIO frente a la **DESCRIPCION, AREA Y PORCENTAJE** del bien inmueble a desenglobar, pero nada resolvió adjudicando los lotes, como lo pretende hacer ver la parte actora, prueba de ello se muestra la imagen de la RESOLUCION asi:

SEXTA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER SEPTIMA): NO ES CIERTO, Pues mi poderdante jamás acepto dicho borrador LIQUIDATORIO, pues el mismo colocaba en desmedro su patrimonio, ademas Maxime que la misma ni siquiera reposa rubrica o firma del señor **JOSE BENJAMIN SUAREZ CONTRERAS** quien aporta dicho documento y pretende su derecho litigioso, ni tampoco los demandados, pero menos aun dicho documento contiene autenticación firma y sello ante la Notaria 02 de Pamplona, sobre el presunto **ACTO DE LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD**, careciendo dicho instrumento de todo valor probatorio, la cual desde ya se **TACHA DE FALSO** conforme al **ART 269 DEL CGP** y se manifiesta que dicho documento no es aceptado expresamente por mi poderdante.

SEPTIMA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER OCTAVA): NO ES CIERTO, mi poderdante conoció de vista el borrador del documento presumiblemente con intención de elevar a escritura publica, pero el mismo en razón a no estar de acuerdo por el perjuicio económico que le representaba decidido no aceptar dicho borrador del acto de liquidación, déjese constancia señor Juez, que entre las partes solo existió el deseo de formalizar el desenglobe y aprobación de planos, la cual se cumplió a cabalidad, pero jamás se logro consenso sobre la adjudicación de los lotes a dividir, la cual nuevamente se reitera con que se efectuó la división ad valoren, esto es, la venta en pública subasta tal y como lo establece el **ARTÍCULO 411 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**, en caso de no prosperar todas las excepciones que se propongan.

OCTAVA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER NOVENA): NO ES CIERTO, el demandante pretende inducir al señor juez en error, adjudicándose un terreno que claramente perjudica a los intereses de los condóminos, situación fáctica que ocurre con la presentación de la demanda.

NOVENA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER DECIMA): NO ES CIERTO, lo manifestado en este hecho es una apreciación subjetiva de la parte demandante y si acervo probatorio que demuestre su reclamo litigioso, a su vez desconoce la parte actora que al momento de comprar el bien inmueble, el mismo se hizo en **COMUN Y PROINDIVISO**, la cual **significa que una persona tiene el derecho de propiedad sobre un bien de forma parcial**. Es decir, compartiendo la propiedad con otras personas y no teniendo ninguna de ellas la plena propiedad. Luego entonces No existe razón alguna al planteamiento del demandante.

Y se refuta además pues **NO ES CIERTO**, que mi poderdante sea titular del derecho de dominio del 25.41 % del predio Villa Margarita objeto de la división material, pues como se puede observar con el CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, el señor **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA** cuenta con el **46.155%** tal como se muestra en la imagen a continuación:

DECIMA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER DECIMA PRIMERA): NO es un hecho, al contrario es un fundamento jurídico.

DECIMA PRIMERA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER DECIMA SEGUNDA): NO es un hecho, es un acto de procedimiento de la demanda.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones 1 y 2, incoadas por la parte Actora NOS OPONEMOS, el Inmueble báculo de la demanda, como lo propone la parte Actora pues va en desmedro de los derechos del condueño Demandado y en su defecto efectuó la **DIVISIÓN AD VALOREN**, esto es, la venta en pública subasta tal y como lo establece el **ARTÍCULO 411 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

En cuanto a la pretensión 4 Nos oponemos por no causarse.

PROPOSICIÓN EXCEPCIONES DE MERITO
ART. 96 INC. 3 DEL C.G.P.

FALTA DE CLARIDAD, OBJETIVIDAD E INSUFICIENCIA DEL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA PARTE DEMANDANTE.

En primer lugar, es menester rememorar que la propiedad proindiviso es aquella que pertenece a varias personas, donde cada una posee una parte del bien, de manera que cada uno solo posee parcialmente el bien sin determinar que parte del bien le pertenece.

En ese orden, dicha forma de propiedad tiene la característica, y el problema de no poder identificar lo que le corresponde a cada una de las partes, pues se trata de una cuota o participación abstracta sobre el total del bien.

Bajo este panorama, se instituyo el proceso divisorio como una forma de zanjar las dificultades que se puedan presentar entre los comuneros, a sea dividiendo materialmente el predio común o vendiéndolo para que con su producto se distribuya entre ellos. Lo anterior ha sido decantado por la máxima corporación constitucional en Sentencia C-791 de 2006.

En este sentido, cuando la parte que instaure dicha acción solicite en primera medida la partición del Inmueble debatido deberá, conforme lo estipula el Artículo 406 del Código General del Proceso, allegar un dictamen pericial que determine no solo el valor del bien Inmueble sino también y, en esto se hace énfasis, el tipo de división que fuere procedente, así como su partición.

Ahora Bien, en el caso Sub-Judice, se vislumbra, dentro de la experticia traída a colación por la Demandante, la ausencia de este ultimo componente remarcado, pues del contenido del mismo no se aportaron planos arquitectónicos ni mucho menos estableció la línea divisoria que separa el Inmueble común de las partes en esta Litis, la cual es cardinal a fin de determinar la parte material del predio que entraran a poseer según la alícuota de participación que ostentan, y es que salta de bulto así como que no pudo llevarse a cabo la Inspección ocular de la totalidad del Inmueble, por lo que el valor comercial lo estableció presumiblemente teniendo en cuenta el Artículo 444 Numeral 4 del Código General del Proceso, es decir, incrementado en un 50% del avalúo catastral del Inmueble.

De lo anterior, surge diáfano que el dictamen aportado es insuficiente para este proceso, mas aun que no determino áreas de terreno y de construcción, características del Inmueble, de la parte Interior, circunstancias que perse, lo hacen insuficiente no solo para establecer el avalúo comercial del Inmueble sino también para determinar si el predio en Litis es susceptible de división o no y Se deja expresa constancia que el avaluo presentado por perito experto no coincide el numero catastral con el predio objeto de división.

TACHA DE FALSEDAD ART. 270 C.G.P DEL DOCUMENTO MINUTA ESCRITURAL
INCORPORADO POR LA PARTE DEMANDANTE, AL NO CONSTAR SIGNO DE

AUTORÍA Y CARENCIA DE ELEMENTOS PROPIOS DEL DOCUMENTO (ART. 270 INC. 1 Y 4 Y ART. 272 INC. 3 Y 5 DEL C.G.P.).

Como primera medida el documento aportado y el cual es el fundamento principal mediante el cual el demandante pretende reclamar Derechos sobre terrenos, que no han sido de mutuo acuerdo aceptado entre los comuneros, no cumple con los cuatro elementos fundamentales a saber:

- **AUTORIA:** no existe ni ha existido aceptación del documento.
- **INTEGRIDAD:** el documento no cuenta con la respectiva protocolización notarial, por lo anterior, hasta el momento se entiende que el documento fue creado por la parte demandante para darle al contenido de la aparente firma un carácter genuino.
- **VERACIDAD:** no contiene firmas, pues es una simple minuta presumiblemente creado por el demandante.
- **FUERZA PROBATORIA:** Mi poderdante no acepta el documento, la cual no podrá ser prueba dentro de este proceso.

De las manifestaciones anteriores, se entiende que se encuentra en tela de juicio la **AUTENTICIDAD** del documento cuestionado, entonces, **LA PRUEBA PRINCIPAL CARECE DE VERACIDAD Y FUERZA PROBATORIA**

Debe entonces actuarse conforme el criterio rector para la interpretación de las normas propias del debido proceso y la instrumentalidad que garantice la efectividad de los derechos sustanciales frente a la mera ritualidad, formalidad o presunción de legalidad que pueda asistirle al proceso (**Art. 11 y 12 del C.G.P.**).

MALA FE DEL DEMANDANTE

Este medio exceptivo, es en razón que la parte actora pretende adjudicarse una parte del bien inmueble **EN COMUN Y PROINDIVISO**, induciendo en error al operador judicial, en cuanto a la manifestación de acuerdo entre las partes frente a los lotes que la secretaria de planeación municipal de Pamplonita mediante acto administrativo concedió el DESEMGLOBE, de igual forma aporta minuta acto escriturario con el único objeto de hacer lucir sus pretensiones y mis poderdantes niegan aceptar dicho documento por inexistente.

MEJORAS REALIZADAS POR LA PARTE DEMANDADA

El Artículo 412 del Código General del Proceso versa en su literalidad:

ARTICULO 412. MEJORAS. *El Comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su Derecho, en la Demanda o en su Contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el Artículo 206, de la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por Diez (10) días, En el Auto que decreta la división o la venta el Juez, resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijara el valor de las mejoras.*

Por ende, de acuerdo a la norma adjetiva transliterada en consonancia con el **Artículo 206 del Código General del Proceso**, es deber de esta parte reclamar en esta oportunidad procesal las mejoras realizadas en el predio en litis, para que estas sean reconocidas en su oportunidad, por lo que me permito hacer alusión a las mejoras realizadas por mi representado al Inmueble ubicado en un lote de mayor extensión **denominado VILLA MARGARITA ubicado en la Vereda LA PALMITA, correspondiente a la zona rural del Municipio de Pamplonita**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272-46141, las cuales ascienden, al mes de marzo de 2023 la suma de **40 MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$ 40.000.000** correspondiente al levantamiento de muros laterales e internos, cargar 10 columnas, entejar, pañetar paredes, cometida de Agua, hechura de las arañas de los baños, Tubería, estuco de todas las paredes, Nivelación de pisos, instalación del sanitario, lavamanos ducha y pintura, correspondiente a la pintura general, pintura de fachada, pintura de portones, cambio de baldosas, y arreglo de desagüe.

Cabe anotar que las mejoras ejecutadas y reclamadas, de acuerdo a la Jurisprudencia ordinaria fueron producto de una labor y esfuerzos atribuibles al Demandado, los cuales se realizaron de manera individual, con plena desatención de la comunidad, con aportes personales y pecuniarios aislados, y que se probaran con la presente contestación.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar el juramento estimatorio hecho por la parte actora respecto al valor de las pretensiones y el Avaluó del Inmueble **denominado VILLA MARGARITA ubicado en la Vereda LA PALMITA, correspondiente a la zona rural del Municipio de Pamplonita**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272-46141, ello en fundamento que la experticia no se realizo teniendo en cuenta la totalidad del Inmueble sino en fundamento del Artículo 444 Numeral 4 del CGP.

EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA

Que, a pesar de no determinarse específicamente, resulte probada en el trámite del proceso

PRETENSIONES DE LA CONTESTACION

PRIMERA: Declarar probados los anteriores medios exceptivos repulsados en el presente escrito de contestación de Demanda.

SEGUNDA: En consecuencia, y ante la prosperidad de las restantes excepciones, Sírvase, su Señoría proceder a ordenar la venta en pública subasta del bien Inmueble en litis **denominado VILLA MARGARITA ubicado en la Vereda LA PALMITA, correspondiente a la zona rural del Municipio de Pamplonita**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272-46141, de acuerdo a lo consagrado en el Artículo 411 del Código General del Proceso.

TERCERA: Se reconozcan las mejoras que el Demandado haya efectuado sobre el Inmueble báculo de la demanda y que se prueben durante el proceso de conformidad

a lo establecido en el Artículo 412 del Código General del Proceso.

CUARTA: Condenar en costas del proceso a la parte Demandante.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

- Observaciones presentada por perito experto frente al avaluo

SOLICITUD INTERROGATORIO DE PARTE

Que de manera verbal y sobre los argumentos de demanda y esta contestación, le practicaré a los demandantes en la diligencia que al efecto programe el Despacho, reservándome la facultad de presentar el correspondiente cuestionario con las debidas medidas de seguridad en esta virtualidad; previo a la diligencia, para su oportuna absolución por los señor demandante

DECLARACION DE PARTE

Conforme lo anterior solicito se sirva de recibir el respectivo testimonio de la señora **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA OBJETO DE LA PRUEBA:** mediante interrogatorio que presidirá el señor juez se servirá de esclarecer los hechos objeto de este libelo y al mismo tiempo encaminará hacia la verdad procesal mencionada en esta contestación.

INTERROGATORIO DE PARTE AL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE

Sírvase, Señor Juez, citar al perito evaluador de inmuebles de la parte Demandante el Señor **NANCY GOMEZ ROZO**, para que bajo la gravedad del Juramento, absuelva interrogatorio de parte, que en sobre cerrado allegare oportunamente y/o personalmente lo formulare.

TESTIMONIALES:

* Sírvase, Señor Juez, fijar fecha y Hora para que El señor **JOSE RAMON TORRES SUAREZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la calle 0a-2-65 barrio Galan Pamplona celular 3118488071, deponga sobre los hechos de la Demanda, lo que le consta como lo de su contestación de conformidad con el Artículo 212 del Código General del Proceso, quien puede ser notificado a través del Demandado.

* Sírvase, Señor Juez, fijar fecha y Hora para que El señor **LUIS ALFREDO ORTIZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en casa numero 5 urbanizacion campo amor Pamplona, celular 3213276632, deponga sobre los hechos de la Demanda, lo que le consta como lo de su contestación de

conformidad con el Artículo 212 del Código General del Proceso, quien puede ser notificado a través del Demandado.

DICTAMEN PERICIAL:

Ruego, al Señor Juez, En atención al corto tiempo que existe para la contestación de la demanda, con el objeto de aportar a través de un perito experto el avalúo real y mejoras realizadas por mi poderdante, se sirva ordenar a quien corresponda se nombre a Un Auxiliar de la Justicia (Perito), a efectos de llevar a cabo la correspondiente Inspección Judicial, sobre el Inmueble objeto del presente proceso, con el objeto de constatar, la Identificación plena del Inmueble, la posesión material por parte del Demandado, la explotación, las mejoras, el estado de Conservación actual, el avalúo real de dicho Inmueble, frutos civiles e indemnizaciones.

OBJETO DE ESTA PRUEBA: Señor JUEZ, se solicita respetuosamente se acepte mi petición anterior, bajo el fundamento que el INGENIERO NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ Perito evaluador RAA AVAL-88156418 encontró las siguientes observaciones al experticia contratado por la parte demandante:

* Se presenta un Avalúo comercial realizado a una parte del predio objeto de división donde en mi leal saber y entender primero hay que determinar si todo el bien es objeto de división y si no es objeto de división se debe avaluar todo el bien y no una parte éste.

* • Si el bien es divisible sin que el mismo al dividirse se vea desmejorado, se debe dar las posibles divisiones teniendo en cuenta los porcentajes de cada condueño y encaminar la posible división por la extensión que pueda tener el bien sin que ninguna de las partes esté en desventaja económica con respecto a las demás.

* En cuanto al avalúo presentado se debe solicitar un uso del suelo a la secretaria de planeación del municipio para poder determinar la normas que rigen y así encaminar el concepto con forme a lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio y certificado por dicha dependencia, situación que no se observa en el informe y en su lugar se encuentra una descripción de uso de suelo que nada tiene que ver con lo ordenado en el EOT que rige para el municipio, lo cual influye en el valor final del mismo.

* El informe de avalúo confunde y no es claro al mencionar que el predio se puede dividir, dando un valor a una parte del predio que es objeto de división y el cual presenta tres (3) condueños con sus respectivos porcentajes.

DE OFICIO

Las demás pruebas de oficio que considere su Señoría decretar y practicar, de conformidad con lo establecido por los Artículos 164 y s de nuestro ordenamiento General del Proceso.

PROCESO Y COMPETENCIA

A esta petición debe dársele el trámite del proceso declarativo especial Divisorio conforme lo establece el Código General del Proceso, en sus Artículos 406 y subsiguiente.

Es Usted competente, Señor Juez, para conocer de la presente solicitud, por razón de la cuantía y la ubicación territorial del predio en pendencia.

NOTIFICACIONES

EL SUSCRITO APODERADO: puede ser notificado en la siguiente dirección: Calle 6 número 7-48 Oficina 101 Pasaje Santa Inés de Pamplona Celular: 3132269072, email: doc.carlosenriquevera@hotmail.com

DE LA PARTE DEMANDADA: En la dirección calle 5 numero 6-38 2piso centro de Pamplona Norte de Santander, Teléfono: 3114470396y correo electrónico: jesusaristidesvillamizarr@gmail.com

A LA PARTE DEMANDANTE: podrá ser notificada en la dirección manifestada con la demanda inicial.

Atentamente

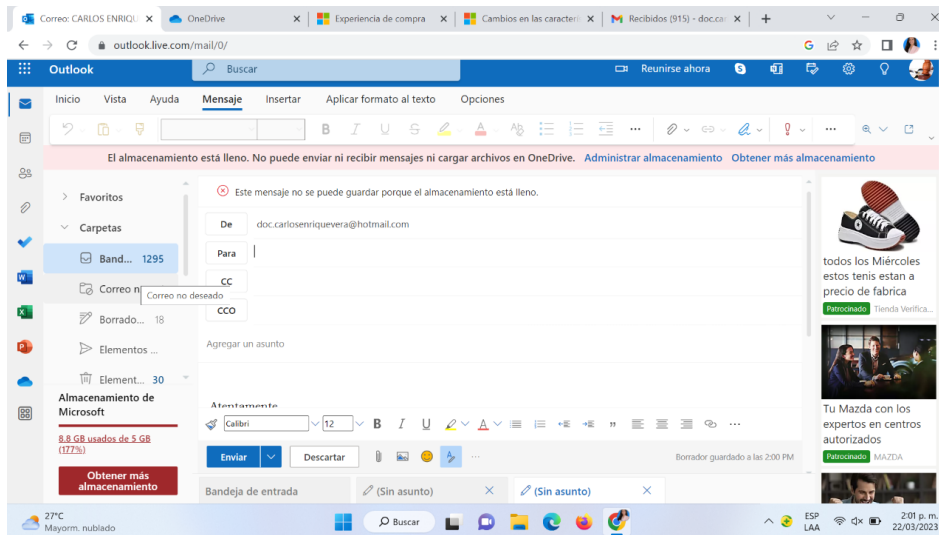
Abg. CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO
Abogado Titulado- Especialista en Derecho Administrativo
CC. 88034642 de Pamplona
T.P No 239649 del C.S.J
CELULAR: 3132269072



PETICIÓN ESPECIAL

Señor Juez, respetuosamente me permito solicitar se tenga aceptada el presente correo, ya que el día de hoy he tenido problemas con mi correo personal doc.carlosenriquevera@hotmail.com, en razón que el buzón está completamente lleno y realizado todos los intentos no me deja enviar ni recibir correos, prueba de ello adjunto pantallazo de mi correo, el suscrito por tiempo y en razón que se se me

vence el termino para contestar el dia de hoy, realiza a través de este correo y me comprometo a solucionar este impase.





Abg. CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO

Abogado Titulado
Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Santo Tomas

Doctor

CARLOS FERNANDO GÓMEZ RUIZ

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE BOCHALEMA

BOCHALEM

E.S.D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA.

RADICADO: 54 099 40 89 001-2022-00122-00

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO

DEMANDANTE: JOSE BENJAMIN SUAREZ CONTRERAS

DEMANDADOS : MARTHA SOVEIDA SUAREZ CONTRERAS y JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA

CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88 034 642 de Pamplona Norte de Santander, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 239.649 del Consejo Superior de la Judicatura actuando en mi calidad de apoderado judicial del señor **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA** quien se identifica con Cédula de Ciudadanía No.13353315, por medio del presente escrito me permito **DAR CONTESTACION DE DEMANDA** conforme el art. 391 del C.G.P. frente al escrito interpuesto por la parte demanda, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO, tal como se refulge del Instrumento Publico traído a colación por la parte Actora. Además como lo dispuso el apoderado de la parte demandante, el bien inmueble objeto de división se adquirió y continua a la fecha de este escrito **EN COMUN Y PROINDIVISO**.

SEGUNDA: ES CIERTO, tal como se refulge con los documento escriturario aportado por la parte actora.

NUEVAMENTE AL HECHO SEGUNDO YA QUE SE ENCUETRA REPETIDO SEGUNDO SUBSANACION: Es Cierto, no existe contradicción alguna por lo manifestado por la parte actora y para mayor claridad al señor Juez, se expresa los porcentajes de cada propietario **EN COMUN Y PROINDIVISO** de la siguiente manera:

 JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA	46.155%
 MARTHA SOVEIDA SUAREZ CONTRERAS	15.385%
 JOSE BENJAMIN SUAREZ CONTRERAS	38.46%

Dejando constancia que dichos porcentajes, no han sido objeto de división por acuerdo mutuo entre los comuneros o propietarios, como se pretende ver equivocadamente con la demanda y del cual se ahondara Fáctica y jurídicamente mas adelante.

TERCERA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER CUARTA): NO ES CIERTO, no existe acervo probatorio que demuestre las diferencias alegadas por la parte actora, mucho menos se demuestra acuerdo siquiera escrito y consensual entre las partes, en cuanto a dividir el lote de mayor

LIQUIDATORIO, pues el mismo colocaba en desmedro su patrimonio, ademas Maxime que la misma ni siquiera reposa rubrica o firma del señor **JOSE BENJAMIN SUAREZ CONTRERAS** quien aporta dicho documento y pretende su derecho litigioso, ni tampoco los demandados, pero menos aun dicho documento contiene autenticación firma y sello ante la Notaria 02 de Pamplona, sobre el presunto **ACTO DE LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD**, careciendo dicho instrumento de todo valor probatorio, la cual desde ya se **TACHA DE FALSO** conforme al **ART 269 DEL CGP** y se manifiesta que dicho documento no es aceptado expresamente por mi poderdante.

SEPTIMA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER OCTAVA): NO ES CIERTO, mi poderdante conoció de vista el borrador del documento presumiblemente con intención de elevar a escritura publica, pero el mismo en razón a no estar de acuerdo por el perjuicio económico que le representaba decidido no aceptar dicho borrador del acto de liquidación, déjese constancia señor Juez, que entre las partes solo existió el deseo de formalizar el desenglobe y aprobación de planos, la cual se cumplió a cabalidad, pero jamás se logro consenso sobre la adjudicación de los lotes a dividir, la cual nuevamente se reitera con que se efectuó la división ad valoren, esto es, la venta en pública subasta tal y como lo establece el **ARTÍCULO 411 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**, en caso de no prosperar todas las excepciones que se propongan.

OCTAVA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER NOVENA): NO ES CIERTO, el demandante pretende inducir al señor juez en error, adjudicándose un terreno que claramente perjudica a los intereses de los condóminos, situación fáctica que ocurre con la presentación de la demanda.

NOVENA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER DECIMA): NO ES CIERTO, lo manifestado en este hecho es una apreciación subjetiva de la parte demandante y si acervo probatorio que demuestre su reclamo litigioso, a su vez desconoce la parte actora que al momento de comprar el bien inmueble, el mismo se hizo en **COMUN Y PROINDIVISO**, la cual **significa que una persona tiene el derecho de propiedad sobre un bien de forma parcial**. Es decir, compartiendo la propiedad con otras personas y no teniendo ninguna de ellas la plena propiedad. Luego entonces No existe razón alguna al planteamiento del demandante.

Y se refuta además pues **NO ES CIERTO**, que mi poderdante sea titular del derecho de dominio del 25.41 % del predio Villa Margarita objeto de la división material, pues como se puede observar con el CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, el señor **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA** cuenta con el **46.155%** tal como se muestra en la imagen a continuación:

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: VILLAMIZAR MEJIA JESUS ARISTIDES 46.155%

13353315 X

DECIMA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER DECIMA PRIMERA): NO es un hecho, al contrario es un fundamento jurídico.

DECIMA PRIMERA (QUE A NUESTRA CONSIDERACION DEBERIA SER DECIMA SEGUNDA): NO es un hecho, es un acto de procedimiento de la demanda.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones 1 y 2, incoadas por la parte Actora NOS OPONEMOS, el Inmueble báculo de la demanda, como lo propone la parte Actora pues va en desmedro de los derechos del condueño Demandado y en su defecto efectué la **DIVISIÓN AD VALOREN**, esto es, la venta en pública subasta tal y como lo establece el **ARTÍCULO 411 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

En cuanto a la pretensión 4 Nos oponemos por no causarse.

PROPOSICIÓN EXCEPCIONES DE MERITO **ART. 96 INC. 3 DEL C.G.P.**

FALTA DE CLARIDAD, OBJETIVIDAD E INSUFICIENCIA DEL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA PARTE DEMANDANTE.

En primer lugar, es menester rememorar que la propiedad proindiviso es aquella que pertenece a varias personas, donde cada una posee una parte del bien, de manera que cada uno solo posee parcialmente el bien sin determinar que parte del bien le pertenece.

En ese orden, dicha forma de propiedad tiene la característica, y el problema de no poder identificar lo que le corresponde a cada una de las partes, pues se trata de una cuota o participación abstracta sobre el total del bien.

Bajo este panorama, se instituyó el proceso divisorio como una forma de zanjar las dificultades que se puedan presentar entre los comuneros, a sea dividiendo materialmente el predio común o vendiéndolo para que con su producto se distribuya entre ellos. Lo anterior ha sido decantado por la máxima corporación constitucional en Sentencia C-791 de 2006.

En este sentido, cuando la parte que instaure dicha acción solicite en primera medida la partición del Inmueble debatido deberá, conforme lo estipula el Artículo 406 del Código General del Proceso, allegar un dictamen pericial que determine no solo el valor del bien Inmueble sino también y, en esto se hace énfasis, el tipo de división que fuere procedente, así como su partición.

Ahora Bien, en el caso Sub-Judice, se vislumbra, dentro de la experticia traída a colación por la Demandante, la ausencia de este ultimo componente remarcado, pues del contenido del mismo no se aportaron planos arquitectónicos ni mucho menos estableció la línea divisoria que separa el Inmueble común de las partes en esta Litis, la cual es cardinal a fin de

determinar la parte material del predio que entraran a poseer según la alícuota de participación que ostentan, y es que salta de bulto así como que no pudo llevarse a cabo la Inspección ocular de la totalidad del Inmueble, por lo que el valor comercial lo estableció presumiblemente teniendo en cuenta el Artículo 444 Numeral 4 del Código General del Proceso, es decir, incrementado en un 50% del avalúo catastral del Inmueble.

De lo anterior, surge diáfano que el dictamen aportado es insuficiente para este proceso, mas aun que no determino áreas de terreno y de construcción, características del Inmueble, de la parte Interior, circunstancias que perse, lo hacen insuficiente no solo para establecer el avalúo comercial del Inmueble sino también para determinar si el predio en Litis es susceptible de división o no y Se deja expresa constancia que el avaluo presentado por perito experto no coincide el numero catastral con el predio objeto de división.

TACHA DE FALSEDAD ART. 270 C.G.P DEL DOCUMENTO MINUTA ESCRITURAL INCORPORADO POR LA PARTE DEMANDANTE, AL NO CONSTAR SIGNO DE AUTORÍA Y CARENCIA DE ELEMENTOS PROPIOS DEL DOCUMENTO (ART. 270 INC. 1 Y 4 Y ART. 272 INC. 3 Y 5 DEL C.G.P.).

Como primera medida el documento aportado y el cual es el fundamento principal mediante el cual el demandante pretende reclamar Derechos sobre terrenos, que no han sido de mutuo acuerdo aceptado entre los comuneros, no cumple con los cuatro elementos fundamentales a saber:

- **AUTORIA:** no existe ni ha existido aceptación del documento.
- **INTEGRIDAD:** el documento no cuenta con la respectiva protocolización notarial, por lo anterior, hasta el momento se entiende que el documento fue creado por la parte demandante para darle al contenido de la aparente firma un carácter genuino.
- **VERACIDAD:** no contiene firmas, pues es una simple minuta presumiblemente creado por el demandante.
- **FUERZA PROBATORIA:** Mi poderdante no acepta el documento, la cual no podrá ser prueba dentro de este proceso.

De las manifestaciones anteriores, se entiende que se encuentra en tela de juicio la **AUTENTICIDAD** del documento cuestionado, entonces, **LA PRUEBA PRINCIPAL CARECE DE VERACIDAD Y FUERZA PROBATORIA**

Debe entonces actuarse conforme el criterio rector para la interpretación de las normas propias del debido proceso y la instrumentalidad que garantice la efectividad de los derechos sustanciales frente a la mera ritualidad, formalidad o presunción de legalidad que pueda asistirle al proceso **(Art. 11 y 12 del C.G.P.)**.

MALA FE DEL DEMANDANTE

Este medio exceptivo, es en razón que la parte actora pretende adjudicarse una parte del bien inmueble **EN COMUN Y PROINDIVISO**, induciendo en error al operador judicial, en cuanto a la manifestación de acuerdo entre las partes frente a los lotes que la secretaria de planeación municipal de Pamplonita mediante acto administrativo concedió el DESEMGLOBE, de igual forma aporta minuta acto escriturario con el único objeto de hacer lucir sus pretensiones y mis poderdantes niegan aceptar dicho documento por inexistente.

MEJORAS REALIZADAS POR LA PARTE DEMANDADA

El Artículo 412 del Código General del Proceso versa en su literalidad:

ARTICULO 412. MEJORAS. *El Comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su Derecho, en la Demanda o en su Contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el Artículo 206, de la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por Diez (10) días, En el Auto que decreta la división o la venta el Juez, resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijara el valor de las mejoras.*

Por ende, de acuerdo a la norma adjetiva transliterada en consonancia con el **Artículo 206 del Código General del Proceso**, es deber de esta parte reclamar en esta oportunidad procesal las mejoras realizadas en el predio en litis, para que estas sean reconocidas en su oportunidad, por lo que me permito hacer alusión a las mejoras realizadas por mi representado al Inmueble ubicado en un lote de mayor extensión **denominado VILLA MARGARITA ubicado en la Vereda LA PALMITA, correspondiente a la zona rural del Municipio de Pamplonita**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272-46141, las cuales ascienden, al mes de marzo de 2023 la suma de **40 MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$ 40.000.000** correspondiente al levantamiento de muros laterales e internos, cargar 10 columnas, entejar, pañetar paredes, cometida de Agua, hechura de las arañas de los baños, Tubería, estuco de todas las paredes, Nivelación de pisos, instalación del sanitario, lavamanos ducha y pintura, correspondiente a la pintura general, pintura de fachada, pintura de portones, cambio de baldosas, y arreglo de desagüe.

Cabe anotar que las mejoras ejecutadas y reclamadas, de acuerdo a la Jurisprudencia ordinaria fueron producto de una labor y esfuerzos atribuibles al Demandado, los cuales se realizaron de manera individual, con plena desatención de la comunidad, con aportes personales y pecuniarios aislados, y que se probaran con la presente contestación.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar el juramento estimatorio hecho por la parte actora respecto al valor de las pretensiones y el Avalúo del Inmueble **denominado VILLA MARGARITA ubicado en la Vereda LA PALMITA, correspondiente a la zona rural del Municipio de Pamplonita,**

identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272-46141, ello en fundamento que la experticia no se realizo teniendo en cuenta la totalidad del Inmueble sino en fundamento del Artículo 444 Numeral 4 del CGP.

EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA

Que, a pesar de no determinarse específicamente, resulte probada en el trámite del proceso

PRETENSIONES DE LA CONTESTACION

PRIMERA: Declarar probados los anteriores medios exceptivos repulsados en el presente escrito de contestación de Demanda.

SEGUNDA: En consecuencia, y ante la prosperidad de las restantes excepciones, Sírvasse, su Señoría proceder a ordenar la venta en pública subasta del bien Inmueble en litis **denominado VILLA MARGARITA ubicado en la Vereda LA PALMITA, correspondiente a la zona rural del Municipio de Pamplonita**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272-46141, de acuerdo a lo consagrado en el Artículo 411 del Código General del Proceso.

TERCERA: Se reconozcan las mejoras que el Demandado haya efectuado sobre el Inmueble báculo de la demanda y que se prueben durante el proceso de conformidad a lo establecido en el Artículo 412 del Código General del Proceso.

CUARTA: Condenar en costas del proceso a la parte Demandante.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

- Observaciones presentada por perito experto frente al avaluo

SOLICITUD INTERROGATORIO DE PARTE

Que de manera verbal y sobre los argumentos de demanda y esta contestación, le practicaré a los demandantes en la diligencia que al efecto programe el Despacho, reservándome la facultad de presentar el correspondiente cuestionario con las debidas medidas de seguridad en esta virtualidad; previo a la diligencia, para su oportuna absolución por los señor demandante

DECLARACION DE PARTE

Conforme lo anterior solicito se sirva de recibir el respectivo testimonio de la señora **JESUS ARISTIDES VILLAMIZAR MEJÍA OBJETO DE LA PRUEBA:** mediante interrogatorio que presidirá el señor juez se servirá de esclarecer los hechos objeto de este libelo y al mismo tiempo encaminará hacia la verdad procesal mencionada en esta contestación.

INTERROGATORIO DE PARTE AL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE

Sírvase, Señor Juez, citar al perito evaluador de inmuebles de la parte Demandante el Señor **NANCY GOMEZ ROZO**, para que bajo la gravedad del Juramento, absuelva interrogatorio de parte, que en sobre cerrado allegare oportunamente y/o personalmente lo formulare.

TESTIMONIALES:

✚ Sírvase, Señor Juez, fijar fecha y Hora para que El señor **JOSE RAMON TORRES SUAREZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la calle 0a-2-65 barrio Galan Pamplona celular 3118488071, deponga sobre los hechos de la Demanda, lo que le consta como lo de su contestación de conformidad con el Artículo 212 del Código General del Proceso, quien puede ser notificado a través del Demandado.

✚ Sírvase, Señor Juez, fijar fecha y Hora para que El señor **LUIS ALFREDO ORTIZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en casa numero 5 urbanizacion campo amor Pamplona, celular 3213276632, deponga sobre los hechos de la Demanda, lo que le consta como lo de su contestación de conformidad con el Artículo 212 del Código General del Proceso, quien puede ser notificado a través del Demandado.

DICTAMEN PERICIAL:

Ruego, al Señor Juez, En atención al corto tiempo que existe para la contestación de la demanda, con el objeto de aportar a través de un perito experto el avalúo real y mejoras realizadas por mi poderdante, se sirva ordenar a quien corresponda se nombre a Un Auxiliar de la Justicia (Perito), a efectos de llevar a cabo la correspondiente Inspección Judicial, sobre el Inmueble objeto del presente proceso, con el objeto de constatar, la Identificación plena del Inmueble, la posesión material por parte del Demandado, la explotación, las mejoras, el estado de Conservación actual, el avalúo real de dicho Inmueble, frutos civiles e indemnizaciones.

OBJETO DE ESTA PRUEBA: Señor JUEZ, se solicita respetuosamente se acepte mi petición anterior, bajo el fundamento que el INGENIERO NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ Perito evaluador RAA AVAL-88156418 encontró los siguientes observaciones al experticia contratado por la parte demandante:

- ✚ Se presenta un Avalúo comercial realizado a una parte del predio objeto de división donde en mi leal saber y entender primero hay que determinar si todo el bien es objeto de división y si no es objeto de división se debe avaluar todo el bien y no una parte éste.
- ✚ • Si el bien es divisible sin que el mismo al dividirse se vea desmejorado, se debe dar las posibles divisiones teniendo en cuenta los porcentajes de cada condueño y encaminar la posible división por

la extensión que pueda tener el bien sin que ninguna de las partes esté en desventaja económica con respecto a las demás.

- ✚ En cuanto al avalúo presentado se debe solicitar un uso del suelo a la secretaria de planeación del municipio para poder determinar la normas que rigen y así encaminar el concepto con forme a lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio y certificado por dicha dependencia, situación que no se observa en el informe y en su lugar se encuentra una descripción de uso de suelo que nada tiene que ver con lo ordenado en el EOT que rige para el municipio, lo cual influye en el valor final del mismo.
- ✚ El informe de avalúo confunde y no es claro al mencionar que el predio se puede dividir, dando un valor a una parte del predio que es objeto de división y el cual presenta tres (3) condueños con sus respectivos porcentajes.

DE OFICIO

Las demás pruebas de oficio que considere su Señoría decretar y practicar, de conformidad con lo establecido por los Artículos 164 y s de nuestro ordenamiento General del Proceso.

PROCESO Y COMPETENCIA

A esta petición debe dársele el trámite del proceso declarativo especial Divisorio conforme lo establece el Código General del Proceso, en sus Artículos 406 y subsiguiente.

Es Usted competente, Señor Juez, para conocer de la presente solicitud, por razón de la cuantía y la ubicación territorial del predio en pendencia.

NOTIFICACIONES

EL SUSCRITO APODERADO: puede ser notificado en la siguiente dirección: Calle 6 número 7-48 Oficina 101 Pasaje Santa Inés de Pamplona Celular: 3132269072, email: doc.carlosenriquevera@hotmail.com

DE LA PARTE DEMANDADA: En la dirección calle 5 numero 6-38 2piso centro de Pamplona Norte de Santander, Teléfono: 3114470396y correo electrónico: jesusaristidesvillamizarr@gmail.com

A LA PARTE DEMANDANTE: podrá ser notificada en la dirección manifestada con la demanda inicial.

Atentamente,

Abg. CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO

Abogado Titulado

CC. 88034642 de Pamplona N.S

T.P No 239649 del C.S. Judicatura

Pamplona 21 de marzo de 2023

Doctor
CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO
E.S.D.

Cordial saludo,

De acuerdo a la solicitud sobre el concepto respecto del peritaje de avalúo realizado a un predio que es objeto de un proceso divisorio ubicado en la vereda la palmita, sector conocido como los Guayabales en el municipio de Pamplonita, Norte de Santander, Me permito realizar las siguientes observaciones:

- Se presenta un Avalúo comercial realizado a una parte del predio objeto de división donde en mi leal saber y entender primero hay que determinar si todo el bien es objeto de división y si no es objeto de división se debe avaluar todo el bien y no una parte éste.
- Si el bien es divisible sin que el mismo al dividirse se vea desmejorado, se debe dar las posibles divisiones teniendo en cuenta los porcentajes de cada condueño y encaminar la posible división por la extensión que pueda tener el bien sin que ninguna de las partes esté en desventaja económica con respecto a las demás.
- En cuanto al avalúo presentado se debe solicitar un uso del suelo a la secretaria de planeación del municipio para poder determinar la normas que rigen y así encaminar el concepto con forme a lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio y certificado por dicha dependencia, situación que no se observa en el informe y en su lugar se encuentra una descripción de uso de suelo que nada tiene que ver con lo ordenado en el EOT que rige para el municipio, lo cual influye en el valor final del mismo.
- El informe de avalúo confunde y no es claro al mencionar que el predio se puede dividir, dando un valor a una parte del predio que es objeto de división y el cual presenta tres (3) condueños con sus respectivos porcentajes.

Cordialmente,



NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-88156418