

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Dr. FRANCISCO JAVIER GARCÍA QUEZADA

Valle de San Juan, Tolima

E. S. D.

Ref.: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Proceso: ESPECIAL DIVISORIA O VENTA DE BIEN COMÚN

Demandante: ALBA LUCIA CASTILLO RAMIREZ EN REPRESENTACIÓN DE MONICA ALEXANDRA FALLA CASTILLO

Demandados: LAURA MARIA LOZADA RODRIGUEZ y ELIZABETH LOZADA RODRÍGUEZ

Radicado: 2022-00006-00

Respetados señores:

DANIEL OBREGÓN CIFUENTES abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en representación de la señora **LAURA MARIA LOZADA RODRIGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía No. 38.264.490, en virtud de poder especial conferido para actuar dentro del presente proceso y de acuerdo al proveído adiado 31 de mayo hogano en el que se me reconoce personería adjetiva para actuar, me permito contestar la demanda de la referencia, la cual, fue notificada en debida forma el pasado viernes 10 de junio del corriente año, así:

1. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Comendidamente manifiesto que frente a las pretensiones primera y segunda presentadas por la demandante, esta parte se opone parcialmente, pues no se está de acuerdo con la división material y jurídica planteada del inmueble por la parte actora y su posterior inscripción; sin embargo, si se está de acuerdo en que la división del inmueble sea de forma equitativa en tres partes iguales, es decir, que se asigne el treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) respecto de la tierra cultivable con riego natural y la tierra secana sin riego natural.

La oposición a lo anterior, se debe a que, a criterio de esta parte demandada, se quiere confirmar el área de terreno y la división que en equitativas proporciones y jurídicamente resulte procedente sobre el bien inmueble sometido a la presente controversia.

Frente a la tercera pretensión esta parte se opone a la condena en costas.

2. EN CUANTO A LOS HECHOS RELACIONADOS:

2.1. EL PRIMERO: Es cierto, que mediante escritura 3.615 del 31 de diciembre de 2005 de la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué, Tolima, se resolvió adjudicar una tercera parte en común y proindiviso entre mi defendida, su hermana Elizabeth Lozada Rodríguez y su hermano Jacinto Rafael Falla Rodríguez (q.e.p.d.), sobre dos lotes de terreno, el primero, ubicado en la Vereda La Manga del Municipio del Valle de San Juan, Tolima, con una extensión de 9 hectáreas, 894 metros cuadrados y el segundo, ubicado en la vereda el Capote del mismo Municipio, con una extensión de 15 hectáreas 8.164 metros cuadrados, alinderados tal como se indica en la referida escritura que se aporta al presente trámite.

En ese orden, en la referida data, se procedió a englobar, unificar y alinderar en un solo globo los dos predios, unificándose bajo una sola matrícula inmobiliaria número 350-177937 y adquiriendo una extensión de 23 hectáreas, 8.230 metros cuadrados tal como se especifica en el certificado de tradición del inmueble anexo a la presente contestación.

2.2.EL SEGUNDO: No me consta, razón por la cual, este hecho es susceptible de ser desvirtuado en el presente proceso por el fallador de instancia mediante la sana crítica, evaluación e inspección minuciosa del acervo probatorio obrante en el cartulario que se decreta y recuden, determinándose en consecuencia si este hecho se encuentra ajustado a la realidad o no.

2.3.EL TERCERO: No me consta, frente a esta arista me atengo a lo que resulte probado en el presente litigio.

2.4.EL CUARTO: Es cierto, en el entendido que del caudal probatorio arrimado por la demandante junto con el escrito de demanda, se avizora un informe pericial realizado por el señor JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ quien obra en calidad de perito debidamente inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV, mediante el cual emite su concepto frente al predio objeto del presente litigio, sin que ello sea constitutivo de la verdad material y jurídica que se busca esclarecer con la presente acción incoada.

3. EXCEPCIONES DE MERITO:

3.1.EL BIEN INMUEBLE DE LA REFERENCIA ADMITE DIVISIÓN MATERIAL Y JURÍDICA, LA CUAL, DEBE REALIZARSE EN PROPORCIONES SIMILARES Y EQUITATIVAS ENTRE LOS COPROPIETARIOS:

Teniendo en cuenta que en el proceso divisorio de la referencia debe acreditarse ante el Juez que el bien inmueble es susceptible de división tanto material como jurídica, al respecto, me permito realizar las siguientes precisiones.

En el año 2006, el Secretario de Planeación Municipal del Valle de San Juan, Tolima, profirió Resolución No. 002 del 18 de abril de 2006, autorizó la división material del referido predio, a solicitud de los copropietarios, y en consecuencia el desenglobe conforme a las especificaciones que se hicieren en dicho documento en varios predios a saber: Los lotes denominados **i) Floralia 1 ii) Floralia 2, y iii) Floralia 3**, fueron dados para el uso a Elizabeth Lozada Rodríguez; el lote denominado **iv) El Reposo** fue dado para uso al señor Jacinto Rafael Falla Rodríguez y **v) el lote denominado Paso Real** fue dado para su uso a mi defendida, la señora Laura María Lozada Rodríguez; sin embargo, dicha división no tuvo ningún tipo de validez jurídica, pues al momento de acudir ante la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué, Tolima, para elevar a escritura pública la correspondiente división y el consecuente desenglobe, los diferentes predios denominados “*Floralia*” no contaban con las especificaciones mínimas de área de terreno que le permitieran abrir folio de matrícula inmobiliaria.

Por lo anterior, desde el año 2006, los copropietarios permanecen en comunidad y cada uno de ellos efectúa labores agrícolas en los diferentes predios mencionados en el párrafo anterior, sin que se hubiere procedido a la división jurídica del predio.

En ese orden de ideas, se debe proceder a una división material y jurídicamente posible sobre el bien inmueble objeto de controversia, la cual, este ajustada a la equidad, es decir, que a cada comunero le corresponda una parte igual de treinta y tres puntos treinta y tres por ciento (33.33%) y en proporciones iguales para cada uno respecto de la tierra cultivable de arroz y la tierra secana o sin riego.

3.2. BUENA FE:

La buena fe indica que cada cual debe celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones en general, ejercer sus derechos, mediante el empleo de una conducta de fidelidad, o sea por medio de lealtad y sinceridad que imperan en una comunidad de hombres dotados de criterio honesto y razonable.

La buena fe se desdobra en dos aspectos: Primeramente, cada persona debe usar para con aquel con quien establece una relación jurídica, una conducta sincera, vale decir, ajustada a las exigencias del decoro social; en segundo término, cada persona tiene derecho a esperar de la otra esa misma lealtad o fidelidad. En el primer caso se trata de una buena fe activa, y en el segundo, de una buena fe pasiva (confianza).

La buena fe hace relación con una conciencia recta, sincera, es decir, con un sentimiento de honradez sin embargo, es un sentimiento que tiene la virtud de objetivizarse, de darse a conocer mediante ciertos comportamientos preestablecidos en una agrupación de hombres.

Obrar de buena fe indica que la persona se conforma con la manera corriente de las acciones de quienes obran honestamente, esto es, con un determinado estándar de usos sociales y buenas costumbres. Por lo tanto, los usos sociales y las buenas costumbres que imperan en la sociedad, son las piedras de toque que sirven para apreciar en cada caso la buena fe, su alcance y la ausencia de ella. La buena fe se refiere a la ausencia de obras fraudulentas, de engaño, reserva mental, astucia o viveza, en fin, de una conducta lesiva de aquel obrar de las personas que actúan en sus negocios “con espíritu de justicia y equidad” o del proceder razonable del “comerciante honesto y cumplidor”¹

Conducta – Buena Fe – que ha sido recogida y está consagrada en nuestra Constitución Política al señalar que *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas.”*²

La demandada en el presente caso, así como en todas sus actuaciones siempre obró de buena fe y de manera honesta ante el Estado y los particulares dentro del estricto orden jurídico y estándar de usos sociales y buenas costumbres.

3.3. INNOMINADAS y/o GENERICA:

En los términos del artículo 282 del C.G.P., aplicable por analogía al procedimiento administrativo, solicito al señor Juez reconocer oficiosamente en la sentencia todos aquellos hechos que se hallen probados y que constituyan excepciones de mérito o de fondo.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco como fundamento lo normado por los artículos 96 y 406 del C.G.P.

¹ Derecho Civil Parte General y Personas. Arturo Valencia Zea – Álvaro Ortiz M. Décimo Tercera Edición Pág. 170

² Artículo 83 Constitución Política

5. PETICIÓN DE PRUEBAS:

Reservándome el derecho de aportar las que considere pertinentes dentro de los momentos procesales oportunos, con el fin de controvertir los hechos afirmados en la demanda y probar los expuestos en esta contestación, respetuosamente solicito a ese Despacho, decretar y tener como pruebas las siguientes:

Se solicita señor Juez se decrete a nuestra costa, un dictamen pericial para que través de auxiliares designados de la lista de auxiliares de la justicia, se lleve a cabo una experticia sobre el bien inmueble objeto de controversia, en la cual, se levanten nuevos planos topográficos y se realice una propuesta de división jurídica del mismo en tres lotes de iguales proporciones territoriales entre sí conforme a lo dicho en el párrafo anterior, y que jurídicamente sea posible materializar.

La anterior solicitud probatoria resulta ser pertinente y conducente como quiera que se debe confirmar con exactitud los linderos y área de terreno del inmueble, así como la división equitativa y justa entre cada comunero.

6. NOTIFICACIONES:

La demandada tiene su domicilio principal en la ciudad de Ibagué en la Manzana G Casa 2 Barrio Colinas del Norte y/o en el predio “El Reposo” ubicado en la Vereda El Capote del Municipio del Valle de San Juan.

Las personales las recibiré en la secretaria de su Despacho o en mi domicilio ubicado en la Carrera 8 Sur No. 48-40, Condominio: Solarium, Torre: Del Parque, Apartamento: 1706 (Ibagué – Tolima) Tel: 320 4215932 / E-mail: dann_oc7@hotmail.com.

7. ANEXOS:

- Escritura 3.615 del 31 de diciembre de 2005 de la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué, Tolima.
- Resolución No. 002 del 18 de abril de 2006.
- Certificado de tradición del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 350-177937

Del Señor Juez, atentamente,



DANIEL OBREGÓN CIFUENTES
C.C. N° 1.110.524.928 de Ibagué
T.P. 265.387 del Consejo Superior de la Judicatura