2023-00234 Contestacion de la demanda Divisoria

Adriana Gomez <luzadriana2875@gmail.com>

Mié 11/10/2023 4:13 PM

Para:Juzgado 01 Penal Municipal - Valle del Cauca - Caicedonia <j01pmcaicedonia@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:henryhoyosp@hotmail.com <henryhoyosp@hotmail.com>;MINISTERIO CAMINO REAL A LAS NACIONES <freyba@hotmail.com>

4 archivos adjuntos (2 MB)

PODER JHON FREY ANTONIO BAUTISTA.pdf; 2. Excepciones previas - Recurso de Reposicion Jhon F Bautista .pdf; 1.1 Poder especial para prestamos.pdf; 1. 2023-00234 CONTESTACION DEMANDA DIVISORIO JHON FREY ANTONIO BAUTISTA.pdf;

Cordial saludo,

Doctor:

FERNEY ANTONIO GARCIA VELASQUEZ

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CAICEDONIA

E. S. D

REFERENCIA. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
RADICADO: 76122-40-87-001-2023-00234-00
DEMANDANTE: LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA CC 18.463.018
DEMANDADO: JHON FREY A. BAUTISTA VILLADA CC 18.468.329

Por medio de la presente allego contestacion de la demanda dentro del termino legal.

Cordialmente,

LUZ ADRIANA GOMEZ CUELLAR
ABOGADA
Especialista en Derecho Informatico y Nuevas Tecnologías
celular: 316 2870652

Por medio del presente aviso informamos que los datos personales recogidos por medio de este canal de comunicación, serán tratados conforme a la Ley 1581 de 2012, Decreto 1377 de 2013, y el Decreto 886 de 2014. En caso de que no sea un destinatario autorizado de este mensaje, notifique de manera inmediata al emisor, borre y destruya este mensaje, incluida la información adjunta. En caso de divulgación, distribución, copia o **uso no autorizado** es considerado ilegal.

Caicedonia, octubre 11 de 2023

Doctor:
FERNEY ANTONIO GARCIA VELASQUEZ
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CAICEDONIA
E. S. D

REFERENCIA.	**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**
RADICADO:	**76122-40-87-001-2023-00234-00**
DEMANDANTE:	**LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA CC 18.463.018**
DEMANDADO:	**JHON FREY A. BAUTISTA VILLADA CC 18.468.329**

LUZ ADRIANA GÓMEZ CUELLAR, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.560.148 expedida en Cali, Valle del Cauca, vecina de esta ciudad, domicilio calle 3C 63A-45, E-mail: luzadriana2875@gmail.com portadora de la tarjeta Profesional número 225.339 del C S de la J, actuando en nombre y en representación del señor **JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA,** identificado con la Cedula de Ciudadanía 18.468.329, mayor y vecino de la ciudad de Cali – Valle del Cauca, correo electrónico: freyba@hotmail.com, por medio del presente escrito me permito formular excepciones previas las cuales de conformidad con lo establecido en el artículo 409 del C G del P, serán alegadas por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio número 746 de fecha 31 de julio del 2023, notificado por estados el 1 de agosto de 2023.

Recurso que sustento, mediante las siguientes:

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo estatuido en el articulo 406 del C G del P, los requisitos para pedir la división material de la cosa común son:

- ✓ Prueba de que demandante y demandado son codueños (Para bienes sujetos a registro certificado de tradición y escritura pública)
- ✓ Por tratarse de bienes sujetos a registro, se deberá aportar certificado especial expedido por el Registrador donde indique la situación jurídica del inmueble y su tradición que comprenda un periodo de 10 años si es posible,
- ✓ Dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división, la partición y el valor de las mejoras si las reclama.

Revisada la demanda se puede evidenciar lo siguiente:

1. El certificado de tradición aportado para demostrar que demandante y demandados son codueños esta vencido, pues tiene una fecha de expedición de septiembre de 2022 y la demanda fue presentada en 2023
2. No se aporta con la demanda el certificado especial que trata la norma en comento, pues la parte demandante se limito a aportar certificado de tradición del inmueble objeto del proceso.
3. El dictamen pericial aportado con la demanda no cumple con las exigencias del articulo 226 numerales 3 y 10, y sobre todo con lo exigido por la ley de avaluadores 1673 de 2013 al igual que el avalúo de las mejoras.

Por lo anterior procedo a presentar las siguientes excepciones.

A. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES

1. El certificado de tradición y libertad aportado con la demanda supera los 30 días de su expedición, por tanto, al momento de presentar el dictamen y la subsanación de este, se tomó información desactualizada de este documento. Situación que deja entrever la falta de dedicación y una mala investigación del bien a avaluar.
2. La demanda adolece del certificado especial que trata el artículo 406 del C G del P, pues indica la norma que si se trata de bienes sujetos a registro se presentara también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de 10 años si fuere posible. Sobre el particular, la parte demandante solo se limitó en presentar un certificado de tradición y libertad que por demás esta desactualizado pues su fecha de expedición data de septiembre de 2022.
3. Respecto del dictamen aportado con la demanda, se evidencia falta de idoneidad por parte del perito de conformidad con lo establecido en el artículo 232 y el numeral 3 del artículo 226 del C G del P. Si bien es cierto, los bienes y mejoras a valuar están ubicados en el sector rural, estos debían ser avaluados por perito con especialidad para INMUEBLES RURALES tal como lo exige el decreto reglamentario 556 de 2014 en su artículo 5.

Artículo 5°. *Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores.* Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y en el presente decreto:

N°	CATEGORÍA	ALCANCES
1	**INMUEBLES URBANOS**	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
N°	**CATEGORÍA**	ALCANCES
2	**INMUEBLES RURALES**	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

El señor John Miguel Urrea en su experticia indica que el bien a valuar es una finca Rural.

MIGUEL URREA
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALUOS - PERITAJES

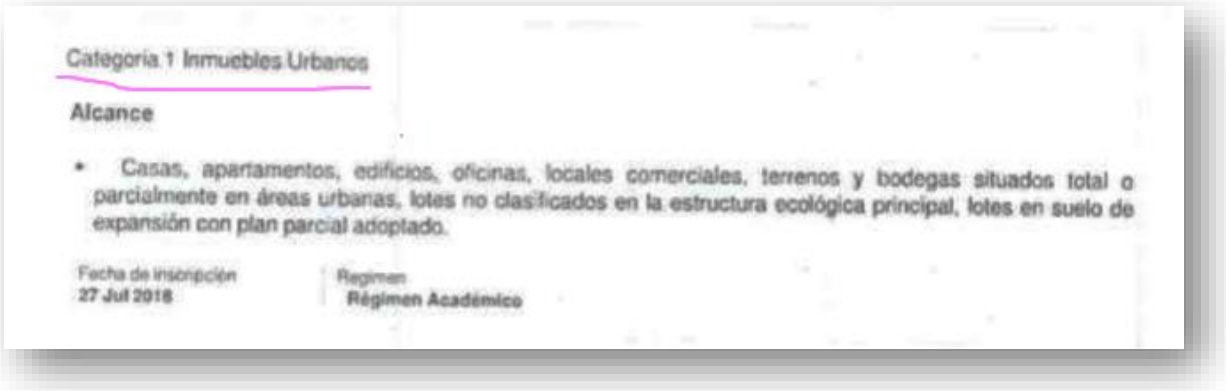
AVALÚO 001-2023 FINCA GRANO DE ORO Y LOS ALAMOS - CAICEDONIA (V)

2. MEMORIA DESCRIPTIVA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Lote de terreno denominado "Grano de Oro - Los Álamos" ubicado en la Vereda Dabeiba, área rural del municipio de Caicedonia (Valle)
TIPO DE INMUEBLE:	Finca rural.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Producción de alimentos y vivienda.

Y en la certificación del Registro Abierto de Avaluadores por sus siglas R.A.A. aportada por el cómo anexo a la experticia, se indica que la categoría en la que está inscrito es

en la categoría 1 correspondiente a bienes URBANOS, restándole de esta manera idoneidad para avaluar o presentar dictamen sobre el bien y mejoras que están ubicados en lo Rural.



Categoria 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Frente a este punto, es importante resaltar que el objeto de la ley 1673 de 2013 es "*establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.*"

Por esta razón, la ley de avaluadores les exige capacitación en la categoría en la cual se encuentra inscrito, certificando así las instituciones que el avaluador cuenta con las cualidades y conocimientos requeridos para hacer un avalúo con técnicas que puedan determinar el valor ajustado a la realidad del inmueble. En caso de que el avalúo se haga sin contar con la certificación de la materia o especialidad para la cual realiza el avaluó, el artículo 9 de la ley 1673 de 2013 califica esta actividad como ILEGAL.

Si bien el juzgado hizo un examen al dictamen con el cual pudo determinar que adolecía de información como lo era: determinar el tipo de división procedente, la partición y la existencia de mejoras concedió un término para la subsanación, sin embargo no tuvo en cuenta que el perito no contaba con la categoría certificada por el R.A.A para avaluar predios rurales, situación lo lleva a incumplir lo establecido en la ley 1673 de 2013, pues al aprobar o autorizar el avalúo a través del auto admisorio de la demanda infringe lo estatuido en el articulo10 Ibidem que señala: *el servidor público que en el ejercicio de su cargo autorice o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en la falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas vigentes.*

Por otro lado, el bien inmueble objeto de partición no se encuentra plenamente **determinado** en su cabida y linderos, manifiesta en demandante en el hecho numero 2 de la demanda que desde la época del año 2007 ya tenía conocimiento que el bien inmueble no tenía el área que figuraba en escritura ni en certificado de tradición es decir 28 hectáreas, situación que como se dice anteriormente se da a conocer con la presente demanda, por esta razón debió previo a la demanda divisoria, haber iniciado el trámite correspondiente ante las oficinas de planeación y catastro, la aclaración de área para protocolizar y registrar el área correcta y ponerla en conocimiento de mi representado, pues confió plenamente en el negocio planteado por el demandante para la compra de las fincas para la época.

Por último, es de resaltar que con el estudio topográfico con se indica cual es la unidad agrícola familiar para así determinar la viabilidad de la partición y si el predio se encuentra en ley 2 de 1959 (Ley Forestal) la cual afecta ostensiblemente el valor del bien.

Con todo esto, y teniendo en cuenta que los documentos aportados con la demanda no reúnen los requisitos formales ni se acompañan los anexos ordenados por la ley para esta clase de procesos

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada la excepción previa contenida en el numeral 5 del artículo 100 del C G del P de Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales allegados con la demanda división material o en su defecto se revoque el auto admisorio, conforme a lo expuesto con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Inciso segundo del articulo 409 del C G del P, ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014 y las demás que le sean concordantes.

Del señor Juez

LUZ ADRIANA GÓMEZ CUELLAR,
CC 38.560.148 expedida en Cali, Valle del Cauca

Cel. 3162870652
e-mail: luzadriana2875@gmail.com Cali – Valle

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
Atn. Gerente Sucursal Sevilla- Valle
E.S.D.

Cordial Saludo.

Adjunto a la presente poder firmado por mi persona para los trámites pertinentes en cuanto al trámite de crédito que el señor LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA, está adelantando en su oficina.

Lo anterior para su información y trámites pertinentes.

Agradezco la atención a la presente.

Atentamente,

JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA
C.C. 18.468.329 DE QUIMBAYA - QUINDIO

de café, plátano, pastos naturales, aguas propias etc., cuyos linderos globales actualizados, encerrados los dos lotes son los siguientes: partiendo del camino que antiguamente conducía a Caicedonía, por un alambrado hacia abajo lindando con el predio de José Agudelo, hasta una mata de guadua; de aquí, sigue hacia abajo hasta llegar a una mata de cabuya, luego en travesía lindando con el citado Agudelo, hasta una quebradita llamada el Salto de la Chucha; y por estas hacia

Santiago de Cali,
Marzo 3 de 2009

Señores
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
Atn. Gerente Sucursal Sevilla- Valle
E.S.D.

Cordial Saludo.

Adjunto a la presente poder firmado por mi persona para los trámites pertinentes en cuanto al trámite de crédito que el señor LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA, está adelantando en su oficina.

Lo anterior para su información y trámites pertinentes.

Agradezco la atención a la presente.

Atentamente,

JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA
C.C. 18.468.329 DE QUIMBAYA - QUINDIO

Señores
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
Oficina Sevilla – Valle
E.S.D.

Referencia: CREDITO DE
Oficina:
Línea:

Asunto: AUTORIZACIÓN DE INVERSIÓN EN PREDIO COMUN.-

JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA, Mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 18.468.329 de Quimbaya, en plenitud de mis capacidades y obrando en mi propio nombre, en mi condición de COPROPIETARIO INMOBILIARIO, cuyo dominio comparto con LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 18.463.018 de Quimbaya, de los predios que se identifican como las fincas: GRANO DE ORO Y LOS ALAMOS, quienes hemos solicitado un crédito al Banco Agrario de Colombia S.A., por valor de: CUATRO MILLONES DE PESOS (4.000.000) M/te.

Para líneas de crédito del Banco, inversión que se realizará en nuestra propiedad, manifestamos que consientes, sin objeción alguna en el desarrollo de la inversión agropecuaria descrita en el predio denominado GRANO DE ORO Y LOS ALAMOS, de nuestra propiedad, de igual manera expreso voluntariamente y espontáneamente nuestro compromiso para con dicha inversión obligándonos a preservarlo, a custodiar los bienes (semovientes o cultivos) adquiridos con el recurso recibidos a titulo de mutuo del banco debiendo por este deber, propugnar por el mantenimiento de la inversión, evitar su deterioro aún por actos mal intencionados de terceros.

De igual manera expreso que conozco de la operación de crédito que se efectúa entre el LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA, y el Banco Agrario de Colombia, sin salvedad alguna y las condiciones pactadas entre ellos, las cuales acepto en lo que implique limitación a nuestro derecho como propietarios del inmueble en que se desarrollara la inversión.

Denominación: finca Grano de Oro y los Álamos.
Folio de Matricula inmobiliaria: No 382-0007.305
Cedula Catastral: No. 00-03-0003-004-000.
Ubicación vereda Dabeiba del municipio de Calcedonia - Valle
Extensión: 28 hectáreas
Linderos: una finca agrícola territorial compuesta de dos lotes contiguos, con una cabida de 28 hectáreas, mejorada con una casa helva de dos plantas, con cultivos de café, plátano, pastos naturales, aguas propias etc., cuyos linderos globales actualizados, encerrados los dos lotes son los siguientes: partiendo del camino que antiguamente conducía a Calcedonia, por un alambrado hacia abajo lindando con el predio de José Agudelo, hasta una mata de guadua; de aquí, sigue hacia abajo hasta llegar a una mata de cabuya, luego en travesía lindando con el citado Agudelo, hasta una quebradita llamada el Salto de la Chucha; y por estas hacia

abajo hasta el desemboque del rio Barragán; rlo abajo hasta ponerse en dirección de un zangón seco y por este arriba hasta llegar a un mojón de piedra en el lindero con José Agudelo; sigue por el citado zangón hacia arriba lindando con el predio de Excelino Puentes; sigue hacia arriba hasta encontrar el lindero con el Doctor Cadavid; de aquí, en travesía por entre un surco de café y arboles nacederos, hasta encontrar el primer mojón punto de partida.

Mi autorizado tendrá la condición de mandatario del firmante, para todas aquella actuaciones o actividades que resulten necesarias para la aprobación del crédito, desarrollo de la inversión, cuidado de los bienes adquiridos, quedando facultado en virtud del presente poder para suscribir los instrumentos públicos o privados a que halla lugar con el Banco Agrario de Colombia, sin perjuicio de las demás capacidades propias del Contrato del Mandato.

Desde ahora expreso la ratificación a todas las actuaciones desarrolladas por mi representante en cuanto a la línea de crédito Agropecuario solicitado.

JHON FREY ANTONIO BAAUTISTA VILLADA
C.C. No. 18.468.329 de Quimbaya – Quindío

Acepto,

LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA
C.C. No. 18.463.018 de Quimbaya - Quindío

Santiago de Cali, octubre de 2.023

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CAICEDONIA
E. S. D.

ASUNTO: **PODER ESPECIAL**

Número de Radicación:	2023-00234
Proceso:	Divisorio – División Material
Demandante:	LUIS GONZAGA BAUTISTA VILLADA
Demandados:	JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA

JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA, identificado con la Cedula de Ciudadanía 18.468.329, mayor y vecino de la ciudad de Cali – Valle del Cauca, correo electrónico: freyba@hotmail.com, teléfono de contacto: 300 7433971, dirección Calle 4C 87-20 Barrio Melendez en la Ciudad de Cali, actuando en nombre propio a través del presente memorial me permito otorgar poder amplio y suficiente a la abogada LUZ ADRIANA GOMEZ CUELLAR, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.560.148 expedida en Cali, Valle del Cauca, vecina de esta ciudad, portadora de la tarjeta Profesional número 225.339, correo electrónico luzadriana2875@gmail.com, teléfono: 3162870652 para que me represente dentro del proceso Divisorio que cursa en su digno despacho radicado bajo la partida 2023-00234 promovido por el señor Luis Gonzaga Bautista Villada.

Así las cosas, la abogada queda revestidas de las facultades y atribuciones generales y especiales para disponer de mis derechos, además expresamente facultada para contestar la demanda, promover nulidades, prescripciones, excepciones, recursos de reposición y apelación, recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir asistir a audiencias, presentar alegatos de conclusión presentar recursos, y todas las demás facultades establecidas en el artículo 74 código general del proceso.

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder.

Poderdante

JHON FREY ANTONIO BAUTISTA VILLADA
C.C. No. 18.468.329

Acepto el poder

LUZ ADRIANA GOMEZ CUELLAR
C.C. 38.560.148 de Cali
TP 225.339 C S de la J.

Powered by CamScanner