

Doctor
JAIR QUINTERO GARCIA.
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Córdoba Quindío.

REFERENCIA. DIVISORIO – VENTA DE BIEN COMÚN
DEMANTE. JOSE FREDY MOLINA TURIAGO
DEMANDADO. JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO.
RADICADO. 63212408900120210001400.
ASUNTO. ESCRITO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Como apoderado especial de la parte demandada en el proceso de la referencia, por este medio, allego al despacho escrito de **contestación a la demanda**, en los siguientes términos:

PARTES DEL PROCESO

PARTE DEMANDANTE.

JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, persona mayor de edad, vecino y domiciliado en el municipio de Córdoba, Quindío, identificado con la CC.No.- 4.400.765 expedida en Calarca, Quindio, email: **molinaartesantias@yahoo.com** , recibe notificaciones en la **Carrera 11 # 13-06 Plaza Principal del municipio de Córdoba, Quindío.** Celular +57 311 3339714.

APODERADA ESPEECIAL, PARTE DEMANDANTE.

Dra. **LAURA MARCELA CORTÉS RINCÓN**, persona mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Armenia, Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.094.895.840 de Armenia, Quindío, abogada en ejercicio con tarjeta profesional N°329.878 expedida por el C.S. de la J., recibe notificaciones en la **carrera 18 No 22- 12, mezzanine 103, Edificio La Cantillana de la ciudad de Armenia, Quindío.** Celular +57 321 9967168. Email: **lauram.19@hotmail.com**

PARTE DEMANDADA.

JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO, mayor de edad, identificado con la CC.No.- 4.403.454, domiciliado y residente en Córdoba Quindío, recibo notificaciones en la Calle 12 No.- 10-46/48/50/52 Córdoba Quindío, teléfono 3152966738, email: **artesantiasenguadua@hotmail.com - lilianamarin9418@hotmail.com**

APODERADO ESPECIAL PARTE DEMANDADA.

- (i) Apoderado principal: Dr. **DANIEL CÉSPEDES LUNA**, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 115.143 del c.s.j. y la CC. No.- 89.004.019 expedida en Armenia Q, domiciliado en Armenia Quindío, Calle 21 No.- 13-51 Oficina 304, teléfonos 3167418954 – 3145055530, email: **dacelu@hotmail.com**
- (ii) Apoderada sustituta: Dra. **ÁNGELA MARÍA ESCOBAR QUINTERO**, mayor de edad, identificada con la CC. No.- 41.929.805, expedida en Armenia Quindío y la TP. No.- 175.210 del CSJ, domiciliada en Armenia Quindío, Calle 21 No.- 13-51 Oficina 304, teléfonos 3206508376, email: **angelscoabar@hotmail.com**

HECHOS Y OMISIONES

El hecho 1.1. Dice la parte demandante: *“Los señores, JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO y JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, son titulares y poseedores en proporción del 25% y 75%, respectivamente, sobre los siguientes bienes inmuebles urbanos:*

- 1.1.1. Un predio ubicado en el área urbana del municipio de Córdoba, Quindío, calle 12 No 10- 46/48/50/52 de la actual nomenclatura (según certificado expedido por la Oficina de Planeación del municipio de Córdoba, Quindío, que se anexa), con ficha catastral No 01010000001600110000000, cuyas medidas son: veinte (20) varas de frente (o sea 16 mts) por treinta (30) varas de fondo (o sea 24 mts) y comprendida dentro de los siguientes **linderos específicos**: &&&Por el frente: Con la calle pública; por un costado: con predio de Pablo Ceballos; Por el centro: con propiedad de Josué Romero y por el otro costado: con calle pública transversal &&&. Tradición. Adquirieron los señores JHON JAIRO MOLINA y JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, así: El señor JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO, su cuota parte del 25% por adjudicación que se les hiciera en el proceso de Sucesión de la causante LILIA ROSA TURRIAGO DE MOLINA, en sentencia N°026 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba, Quindío, el día 10 de diciembre del año 2019, anotada al folio de matrícula inmobiliaria N°282-17029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío. El señor JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, su cuota parte del 75%, así: i) Un 50% por adjudicación que se le hiciera en el proceso de Sucesión del causante, JOSÉ JESÚS MOLINA BERMÚDEZ, según consta en sentencia sin número proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de la ciudad de Calarcá, Quindío, el día 14 de agosto del año 1991, que se anotó al folio de matrícula inmobiliaria N°282- 17029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío. ii) Un 25% por adjudicación que se le hiciera en el proceso de Sucesión de la causante LILIA ROSA TURRIAGO DE MOLINA, en sentencia N°026 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba, Quindío, el día 10 de diciembre del año 2019,*

anotado al folio de matrícula inmobiliaria N°282-17029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío.

- 1.1.2. *Un predio ubicado en el área urbana del municipio Córdoba, Quindío, carrera 11 No 11- 39, con ficha catastral No 0101000000160012000000000 constante de quince (15) varas de frente (o sea 12 mts) más o menos, por treinta (30) varas de centro aproximadamente (o sea 24 mts) y comprendido entre los siguientes linderos &&& Por el frente u occidente, con la carretera central; Por el Norte, con el Lote No 2 de Por el frente: con la calle de salida para Pijao, Por un costado: con calle pública; Por el otro costado: con predio de Hipólito Ceballos y por el centro: con casa y solar que eran de un señor Romero, hoy es otro dueño.&&&. Tradición. Adquirieron los señores JHON JAIRO MOLINA y JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, así: El señor JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO, su cuota parte del 25% por adjudicación que se les hiciera en el proceso de Sucesión de la causante LILIA ROSA TURRIAGO DE MOLINA, en sentencia N°026 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba, Quindío, el día 10 de diciembre del año 2019, anotada al folio de matrícula inmobiliaria N°282-17028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío. El señor JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, su cuota parte del 75%, así: i) Un 50% por adjudicación que se le hiciera en el proceso de Sucesión del causante, JOSÉ JESÚS MOLINA BERMÚDEZ, según consta en sentencia sin número proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de la ciudad de Calarcá, Quindío, el día 14 de agosto del año 1991, que se anotó al folio de matrícula inmobiliaria N°282- 17028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío. ii) Un 25% por adjudicación que se le hiciera en el proceso de Sucesión de la causante LILIA ROSA TURRIAGO DE MOLINA, en sentencia N°026 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba, Quindío, el día 10 de diciembre del año 2019, anotado al folio de matrícula inmobiliaria N°282-17028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío.*

Aclaración sobre ventas parciales

Compraventa de parte de la Señora LILIA ROSA TURRIAGO DE MOLINA y el señor JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO en favor de la Señora AYDA MARY BERNAL MEDINA, según consta en la escritura pública No 1.149 del 11 de septiembre del año 2000, que se protocolizó en la Notaría Primera del Círculo de Calarcá, Quindío, anotada al folio de matrícula inmobiliaria N° 282-17028 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío, respecto de parte del dominio y la posesión vinculada a un lote de mayor extensión mejorado hoy con casa de habitación de construcción material y de bahareque ubicada en la carrera 11 No 11- 39 entre calles 11 y 12, del área urbana del municipio de Córdoba, Quindío, que hacía parte de la ficha catastral N° 010100160012000, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas especiales &&& Por el frente: con la carrera 11, en extensión de 4.73 mts; Por un costado: con propiedad de con propiedad del Señor Segundo Suárez, en extensión de 16 mts; Por el otro costado: con propiedad de Lilia Turriago y José Fredy Molina, en extensión de 16 mts y por el fondo: con propiedad de Floriselda Grisales y Flor María Olarte, en extensión 4.73 mts.&&&

Reservándose los vendedores un lote de terreno mejorado con casa de habitación ubicado en la calle 12 entre carreras 10 y 11 distinguido con las placas 10-50/52/54/56 del área urbana del municipio de Córdoba Quindío, cuyos linderos y dimensiones especiales son &&& Por el frente: con la calle 12, en extensión de 11.80 mts; Por un costado: con la carrera 11, en extensión de 20.42 mts; Por el otro costado: con propiedad de Lilia Turriago y José Fredy Molina, en extensión de 20,42 mts y por el fondo: con propiedad de Ayda Mary Bernal Medina, en extensión de 16 mts &&&. Con base a esto se abrió la matrícula inmobiliaria N°282- 28966.

Compraventa de parte de la Señora LILIA ROSA TURRIAGO DE MOLINA y el señor JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO en favor de la JUNTA CENTRAL DE ACCIÓN COMUNAL DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA, según consta en la escritura pública No 1.135 del 15 de julio del año 2002, que se protocolizó en la Notaría Primera del Círculo de Calarcá, Quindío, anotada al folio de matrícula inmobiliaria N°282-17028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Calarcá, Quindío, respecto de parte del dominio y la posesión vinculada a un lote de mayor extensión mejorado con casa de habitación de una planta con sótano, ubicado en la calle 12 con carrera 11 esquina, del área urbana del municipio de Córdoba, Quindío, parte de la ficha catastral N°010100160012000, constante de 5.12 mts de frente por 12.45 mts de centro y comprendido dentro de los siguientes linderos específicos : &&& Por el frente: Con la calle 12, en extensión de 5.12 mts; Por un costado: Con la carrera 11, en extensión de 12.45 mts; Por el otro costado: Con propiedad de Lilia Turriago y José Fredy Molina, en extensión de 12.45 mts y por el fondo: con propiedad de Lilia Turriago y José Fredy Molina T., en extensión de 5.12 mts &&&. Reservándose los vendedores un lote de terreno mejorado con casa de habitación ubicado en la calle 12 con carrera 11 N°10-50 y 10-53 del perímetro urbano del municipio de Córdoba, Quindío, con las siguientes medidas y linderos definitivos: &&& Por el frente u Oriente: con la calle 12, en extensión de 6.68 mts; Por el Norte: con propiedad de Lilia Turriago de Molina y José Fredy Molina Turriago, en extensión de 20.42 mts; Por el Sur: partiendo de la calle 12 hacia el Occidente, lindando con la Junta Central de Acción Comunal, se miden 12.45 mts; de donde da esta medida se gira al Sur, lindando con la misma Junta central de Acción Comunal, en extensión de 5.12 mts; De donde da esta medida se gira al Occidente, lindando con la carrera 11, en extensión de 7.97 mts y por el Occidente: con propiedad de Aida Mary Bernal, en extensión de 11.80 mts &&&. Con base a esto se abrió la matrícula inmobiliaria N°282-34133”.

Es cierto, el hecho. Sobre la aclaración de las ventas parciales, no me consta y me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

Mi patrocinado, es dueño del 25% de los siguientes inmuebles:

1. Inmueble distinguido con el folio de matrícula **282-17029** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Calarcá Quindío, con nomenclatura **calle 12 No 10-46/48/50/52** de Cordoba Quindio, ficha catastral No **01010000001600110000000**.

2. Inmueble distinguido con el foliό de matrícula **282-17028** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públlicos de Calarcá Quindío, con nomenclatura **carrera 11 No.- 11-39** de Cordoba Quindio, ficha catastral No **0101000000160012000000000**.

1.2. Dice la parte demandante “*El Señor, JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO, actualmente viene ocupando y disfrutando de los bienes inmuebles en comento, desconociendo los derechos de uso y goce de mi poderdante sobre el mismo*”.

No es cierto lo expresado en el hecho, como co-propietarios, los litigantes han usado y gozado de los predios.

1.3. Dice la parte demandante: “*Los bienes inmuebles de que trata la presente demanda, pueden ser divisibles y consecuentemente objeto de partici3n material, para lo cual no se han puesto las partes, por lo tanto, debe procederse a su venta y correspondiente erogaci3n econ3mica a favor de cada comunero, de acuerdo a su cuota parte*”.

No es claro el presente hecho. Partiendo del supuesto que lo que pretende afirmar el demandante es que respecto de los predios objeto del proceso de Divisorio, el demandante no tiene int3res de permanecer en indivisi3n y pretende se declare la divisi3n material (*Los bienes inmuebles de que trata la presente demanda, pueden ser divisibles y consecuentemente objeto de partici3n material*), frente a esta l3nea de pensamiento, no es de recibo pretender la venta en públlica subasta para que se le entregue al demandante lo que le corresponde de acuerdo a su cuota de parte. (*debe procederse a su venta y correspondiente erogaci3n econ3mica a favor de cada comunero, de acuerdo a su cuota parte*). Si los bienes respecto de los cuales se pretende la Divisi3n y se pueden partir materialmente sin afectar los derechos de condueños por el fraccionamiento, lo m3s razonable es que se le entregue a cada uno la cuota parte que le corresponde. Por el contrario, la alternativa procesal es la venta en públlica subasta.

En el presente hecho el demandante hace referencia que los inmuebles del presente divisorio se pueden dividir, pero indica que debe proceder se a su venta, para que se haga entrega a cada comunero de la erogaci3n econ3mica que le corresponde.

Al proceso se adjunto unos **avalúos comerciales**, suscritos por Jorge Alfonso Vanegas Quintin (perito evaluador), cuya data es de **diciembre 26 de 2018**, respecto de los cuales nada se pude concluir y no satisfacen en nada lo ordenado por el numeral 2 art3culo 406 del Cgp y la Sentencia C-284 de 2021 MP. Gloria Stella Ortiz Delgado.

1.4. Dice la parte demandante: “*En ningú n momento se ha pactado entre los comuneros indivisi3n o no venta del predio, y mi poderdante, no est3 obligado a permanecer en tal situaci3n an3mala, en detrimento de su patrimonio econ3mico*”.

No me consta este hecho, en la medida que la parte demandante, no acredita si respecto de los inmuebles objeto de divisorio, exista pacto de indivisi3n.

1.5. Dice el demandante “*El Señor, JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO, ha asumido los siguientes gastos completos generados por ambos predios, así:*

1.5.1. *Derechos de registro por adjudicación en sucesión, la suma de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS (\$422.000).*

1.5.2. *Impuestos a favor de la Gobernación del Quindío, para el registro de sucesión, la suma de OCHOCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 806.400).*

1.5.3. *Impuesto predial del año 2021, del inmueble con ficha catastral N°0101000000160011000000000, la suma de TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$38.544).*

1.5.4. *Impuesto predial del año 2021, del inmueble con ficha catastral N°0101000000160012000000000, la suma de DOSCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$205.765).*

Los valores descritos, debieron asumirse en las cuotas partes que corresponden a cada comunero, es decir, el 75% por el señor JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO y el 25% por el señor JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO, los cuales ha dejado de asumir este último.

No le consta este hecho al demandado. No obstante, de ser cierto que el demandante sufragó los costos en comento, el accionado tendría que restituirle tan solo la suma de \$ **368.177,25**.

1.5. Dice la parte demandante “*Se me ha otorgado poder para actuar*”.

Es cierto el hecho, así se deduce de los anexos de la demanda.

PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

2.1. Dice la parte demandante: “*Sírvase señor Juez, con base a sentencia que haga tránsito a cosa juzgada decretar la venta en pública subasta del bien inmueble relacionado en el hecho 1.1.1. del libelo de la demanda y propiedad de los comuneros, JHON JAIRO MOLINA TURRIAGO y JOSÉ FREDDY MOLINA TURRIAGO*”.

Mi poderdante se opone, por las siguientes razones:

El fundamento fáctico enunciado en el hecho 1.3, literalmente expresa “*Los bienes inmuebles de que trata la presente demanda, pueden ser divisibles y consecuentemente objeto de partición material, para lo cual no se han puesto las partes, por lo tanto, debe procederse a su venta y correspondiente erogación económica a favor de cada comunero, de acuerdo a su cuota parte*”.

Partiendo del supuesto que lo que pretende afirmar el demandante es que respecto de los predios objeto del proceso de Divisorio, el demandante no tiene interés de permanecer en indivisión y pretende se declare la división material (*Los bienes inmuebles de que trata la*

presente demanda, **pueden ser divisibles** y consecuentemente objeto de **partición material**), frente a esta línea de pensamiento, no es de recibo pretender la venta en pública subasta para que se le entregue al demandante lo que le corresponde de acuerdo a su cuota de parte. (*debe procederse a su venta y correspondiente erogación económica a favor de cada comunero, de acuerdo a su cuota parte*). Si los bienes respecto de los cuales se pretende la División y se pueden partir materialmente sin afectar los derechos de condueños por el fraccionamiento, lo más razonable es que se le entregue a cada uno la cuota parte que le corresponde. Por el contrario, la alternativa procesal es la venta en pública subasta.

En aquel hecho el demandante hace referencia que los inmuebles del presente divisorio se pueden dividir, pero indica que debe procederse a su venta, para que se haga entrega a cada comunero de la erogación económica que le corresponde.

Al proceso se adjunto unos **avalúos comerciales**, suscritos por Jorge Alfonso Vanegas Quintin (perito evaluador), cuya data es de **diciembre 26 de 2018**, respecto de los cuales nada se pudo concluir y no satisfacen en nada lo ordenado por el numeral 2 artículo 406 del Cgp y la Sentencia C-284 de 2021 MP. Gloria Stella Ortiz Delgado.

Es por lo anterior su señoría, que mi defendido en vista que no tiene claro que pretende el demandante con el proceso divisorio; es decir, si la división para partir materialmente los bienes o la división para vender en pública subasta a efecto de que se le entregue el valor económico de su cuota parte (75%), por ahora debe oponerse.

2.2. Dice la parte demandante “*Que se ordene la inscripción de la demanda en los folios de matrícula correspondiente*”.

Mas que una pretensión relacionada con la declaración de un proceso divisorio, la misma obedece a una medida cautelar, la cual debio sustentarse en acápite pertinente.

2.3. Dice la parte demandante “*En caso de **objeción** al peritazgo presentado con la demanda, decretese el avalúo del bien común antes determinado y designese perito evaluador que apreciará por separado el valor del predio de acuerdo al catastral y comercial, el de las mejoras que puedan alegar el poseedor y los cánones de arrendamiento que por explotación del bien inmueble se hubiere podido recaudar y/o se hayan dejado de percibir*”.

Su señoría, mas que una pretensión que tenga relación directa y conexa con la declaración de un proceso divisorio, la misma obedece a las alternativas procesales en caso de no comaptarse criterio con el dictamen pericial que indica el artículo 406 del Cgp.

En el presente caso, es necesario aclarar que a la luz de la actual regulación (Cgp) el concepto “objeción al peritazgo” no existe, dado que se reguló la contradicción del Dictamen (artículo 228 Cgp). En el presente caso, no se puede decretar otro peritazgo para que avalúe los bienes objeto de la división, a efecto de que determine valores comerciales, catastrales, mejoras y frutos civiles derivados por explotación económica, en razón, a que el artículo 406 inciso 3, le exige al **demandante**, acompañar dicha prueba documental con el escrito de demanda:

“En todo caso **el demandante deberá acompañar un dictamen pericial** que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

Claramente la norma en comento, le exige **al demandante** acompañar un dictamen pericial cualificado, medida que a la luz de la sentencia **C-284/21. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado**, es **legítimo y constitucionalmente importante**, por cuanto persigue celeridad en el desarrollo del trámite divisorio y efectividad en la administración de justicia. Adicionalmente, la medida es **conducente** para lograr tal fin, puesto que reduce las actuaciones dirigidas a lograr el recaudo probatorio, y le permite al juez contar desde la etapa de admisibilidad con los elementos necesarios para resolver el litigio. Y finalmente, según la Sala, la medida **no es desproporcionada**, pues si bien implica una erogación económica, el ordenamiento dispone de mecanismos tales como el **amparo de pobreza** para quienes no puede solventar aquellos. Por lo anterior, la Corte concluyó que el dictamen pericial (avalúo) como requisito de la demanda divisoria, no impide el acceso a la administración de justicia, declarando, por ende, la exequibilidad de la expresión acusada (inciso 3ro del artículo 406 del CGP).

Frente al dictamen pericial aportado por la parte demandante, la postura procesal de mi patrocinado es contradecirlo, solicitando ya sea la comparecencia del perito a la audiencia a efecto de interrogarlo sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, o aportando otro dictamen, o realizar ambas actuaciones. (artículo 228 Cgp), pero la posibilidad de decretarse un peritazgo, por medio del cual se pretenda premiar la pasividad del demandante, raya con la esencia del mencionado artículo 406 del Cgp y especialmente por lo considerado por la Corte Constitucional en la Sentencia 284/2021.

Respecto de alguna mejora y fruto civil en favor del demandante, las mismas no tiene soporte fáctico, por medio de los cuales se le garantice al demandado el ejercicio del derecho contradicción y defensa.

Por lo expuesto, el demandado debe oponerse a esta pretensión.

2.4. Dice el demandante “*Que, con el producto de la venta, entérese a los condueños el valor de sus derechos y entrégueseles proporcionalmente a la cuota que les corresponde proindivisamente*”.

Se responde en los mismos términos que se dió respuesta a la pretensión No.- 2.1, en la medida que el actor no determina y prueba inicialmente en forma clara respecto, que es lo pretendido con el divisorio; es decir, la división material o la venta en pública subasta, lo anterior, por cuanto en el presente proceso brilla por su ausencia el dictamen pericial que se exige en el artículo 406 del Cgp.

2.5. Dice el demandante “*Que, se reconozca en favor de mi poderdante, las cuotas parte de los gastos que ha sufragado en el pago del impuesto predial y registro de la sentencia de adjudicación en sucesión, y los demás gastos que se causen procesalmente*”.

Se responde en los mismos términos que se dió respuesta a la pretensión No.- 2.1, en la medida que el actor no determina y prueba inicialmente en forma clara respecto, que es lo pretendido con el divisorio; es decir, la división material o la venta en publica subista, lo anterior, por cuanto en el presente proceso brilla por su ausencia el dictamen pericial que se exige en el artículo 406 del Cgp.

De igual manera, en caso de resultar probada una de las formas del proceso divisorio, es pertinente advertir al despacho que mi patrocinado es propietario del 25% y no del 100% de los inmuebles objeto de la división.

2.6. Dice la parte demandante “*Desde ya manifiesto al Señor Juez, que en caso de que el demandado, haga uso del derecho de compra que le concede la Ley sustantiva, no concederé plazo alguno para el pago del precio de los derechos que le corresponden como comunero, a mi representado*”.

Se responde en los mismos términos que se dió respuesta a la pretensión No.- 2.1, en la medida que el actor no determina y prueba inicialmente en forma clara respecto a que es lo pretendido con el divisorio; es decir, la división material o la venta en publica subista, lo anterior, por cuanto en el presente proceso brilla por su ausencia el dictamen pericial que se exige en el artículo 403 del Cgp.

Respecto de la opción de compra consagrada en el artículo 414 del Cgp, dado que los litigantes son hermanos, y con relación a esta pretensión, sería interesante que su señoría **mediara**, invitando a las partes a ponerse de acuerdo y dentro de los arreglos que se alleguen formalizar una eventual forma de pago seria y razonable en favor del demandante.

2.7. Dice la parte demandante “*En caso de oposición a la venta por parte del demandado, solicito sea condenado en costas*”.

Sobre la condena en costas pretendida por el demandante, el artículo 361 del Cgp dispone que **las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho.**

Así, la regla general es que en los procesos civiles, para la condena en costas rige un **criterio objetivo valorativo**. Es “objetivo”, porque en toda sentencia se “dispondrá” sobre costas, es decir, se decidirá para condenar total o parcialmente o para abstenerse, según las precisas reglas del Cgp. Sin embargo, se le califica de “valorativo” porque se requiere que en el expediente el juez revise *si las mismas se causaron*. Tal y como lo ordena el CGP, esto es, con el pago de gastos ordinarios del proceso y con la actividad del abogado efectivamente realizada dentro del proceso. Existen unos criterios para fijar las agencias en derecho (**test**

de proporcionalidad), el cual tiene una división tripartita, compuesta por la **idoneidad, la necesidad y la proporcionalidad**, de la siguiente forma:

	Idoneidad	Necesidad	Proporcionalidad en estricto sentido
Exigencias fácticas	Se refiere a la existencia fáctica de una <u>afectación a un interés legítimamente tutelado por el ordenamiento jurídico</u> , que, para el caso de las agencias en derecho, lo constituye la lesión que se causó al acceso a la administración de justicia.	<p>El criterio jurídico de la necesidad en el test de proporcionalidad comporta <u>una valoración de grado o intensidad</u>. Como quiera que al abordar este escenario se parte del supuesto de que existe una afectación, el ejercicio valorativo, en esta instancia, se contrae a precisar su grado de intensidad, en donde cabe distinguir tres supuestos de intensidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Afectación leve a la administración de justicia. Se configura cuando el fundamento de la afectación supone un simple desconocimiento de aspectos elementales de la formación jurídica. 2. Afectación grave a la administración de justicia. Se constituye por la realización de reiteradas conductas dilatorias del proceso, que obstruyen el transcurrir del proceso judicial y las diligencias respectivas. 3. Afectación gravísima a la administración de justicia. Además del anterior supuesto, se presentan 	<p>El último supuesto del escenario del test de proporcionalidad es el correspondiente a la tasación que se le debe asignar a cada uno de los niveles de afectación a la administración de justicia, esto es, en los niveles leve, grave y gravísima.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Afectación leve. Esta tasación va hasta el 5 % del valor de las pretensiones de la demanda. 2. Afectación grave. A este escenario corresponderá una condena entre 5,1 % y el 10 % 3. Afectación gravísima. Comportará una tasación que oscilará entre el 10,1 % y el 15 %.

		perjuicios terceros.	a	
--	--	-------------------------	---	--

La cuantía de la condena en agencias en derecho, se fija atendiendo la posición de los sujetos procesales, pues varía dependiendo si la parte vencida (demandante o demandado), así como la complejidad e intensidad de la participación procesal.

MEDIOS DE PRUEBA

1. Declaración de parte:

Pido a su señoría decretar declaración de parte (interrogatorio) el cual deberá absolver la parte demandante bajo la gravedad del juramento, el cual le formulare personalmente el día y hora que así lo señale el despacho.

2. Documentales.

Me permito adjuntar, las siguientes piezas documentales:

- a. 21 registros fofograficos.
- b. Contratos de obra celebrados los días 8 y 9 de febrero de 2021 con los señores Nestor Bustamante Alvarez y Jasson Andres Lince Valenzuela.
- c. Recibos de pago por las sumas de dinero: \$ 190.000, 276.000, \$ 170.000, \$ 185.000, \$ 70.000, \$ 75.000, \$ 8.000, \$ 38.400, \$ 169.764, \$ 37.161, \$ 1.049.933, \$ 187.675, \$ 41.583, \$ 54.700, \$ 10.200, \$ 3.000, \$ 1.950, 102.500, \$ 25.500, \$ 108.500, \$ 112.200, \$ 10.200, \$ 77.969, \$ 102.600, \$ 17.800 y \$ 5.200.

3. Testimonial.

Ruego el favor se decrete el testimonio de las siguientes personas, mayores de edad, domiciliados y residentes en Cordoba Quindio, quienes declararán sobre lo que les conste acerca de los contratos de obra celebrados los días 8 y 9 de febrero de 2021, las obras realizadas, los predios donde se ejecutaron las obras, quien los contrato y pago por la actividad laboral y demas aspectos relevantes que permitan determian r la exitencia de los contratos, su ejecucion, obras ejecutadas y mejoras realizadas a los predios que se discuten en este proceso ejecutada con ocasión de los contratos de obra.

- a. **Nestor Bustamante Alvarez**, Cc. 7.517.445, domiciliado en Cordoba Quindio, recibe notificaciones en la Calle 12 No.- 11-61, teléfono. 3108792199. Email. El demandado desconoce de la existencia de algún canal virtual de este testigo.

- b. **Jasson Andres Lince Valenzuela**, Cc. 4.404.085, domiciliado en Cordoba Quindio, recibe notificaciones en la Calle 12 No.- 11-36, teléfono. 3135247800. Email. El demandado desconoce de la existencia de algún canal virtual de este testigo.

4. Contradicción del dictamen:

Respecto de la contradicción del dictamen, ruego a su señoría decretar:

- 4.1. Con fundamento en el Artículo 228 del Cgp, favor su señoría ordenar la **comparecencia** del perito Jorge Alfonso Vanegas Quintin (perito evaluador) a la audiencia, a efecto de ser interrogado sobre su idoneidad e imparcialidad y contenido del dictamen.

4.2.Dictamen Pericial.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 412 y 227 del Cgp, respetuosamente solicito a su señoría conceder un **término prudencial**, con la finalidad de aportarse por el demandado un dictamen pericial, que contega el valor de las mejoras realizadas por el demandado en los predios. Lo anterior, es necesario en la medida que el término de traslado de la demanda es un término insuficiente para contratar los servicios de un profesional (perito) que determine el valor real de las mejoras realizadas por el demandado.

El perito responder los siguientes puntos:

1. ¿ Respecto de los bienes que pretende el demandante se decrete la división, indicar que mejoras realizó el demandado en dichos predios, y cual es su valor económico ?
2. Respecto de las obras contratadas para la fabricación de la portada de la casa ubicada en la Calle 12 No.- 10-50 de Codoba Quindio, cuanto a demolición total del techo, la portada, la pared de la aprte izquierda de la casa, el piso al retiro total de todos los escombros enerados por dicha demolición e instalacion del techo,, ¿ indicar a quien pertenecen dichas mejoras y a cuanto asciende el valor de las mejoras ?
3. Respecto de las obras contratadas para el inmueble ubicado en la Calle 12 No.- 11-36 de Codoba Quindio, en perfilería metalica, instalación, Cimentación en concreto, mano de obra, pintura, chapa y la madera para dicha portada, ¿ indicar quien realizo dichas mejoras y a cuanto asciende el valor de las mejoras ?

JURAMENTO ESTIMATORIO.

Por concepto de mejoras, conforme al articulo 206 del Cgp, el demandante debe al demandado por concepto de mejoras, la suma estimada, razonada y bajo juramento de \$ **9.630.835.00**, discriminados de la siguiente manera:

Suma Total Pedida: \$ 9.630.835.00

Valores discriminados:

1. Contrato de obra de fecha 8 y 9 de febrero de 2021, celebrado y ejecutado con los señores Nestor Bustamante Alvarez y Jasson Andres Lince Valenzuela:
 - a. Recibos de pago por las sumas de dinero: \$ **3.125.635.00** (\$ 190.000, 276.000, \$ 170.000, \$ 185.000, \$ 70.000, \$ 75.000, \$ 8.000, \$ 38.400, \$ 169.764, \$ 37.161, \$ 1.049.933, \$ 187.675, \$ 41.583, \$ 54.700, \$ 10.200, \$ 3.000, \$ 1.950, 102.500, \$ 25.500, \$ 108.500, \$ 112.200, \$ 10.200, \$ 77.969, \$ 102.600, \$ 17.800 + \$ 5.200).
 - b. Mano de obra: \$ **6.500.000**. (\$ 4.000.000 + \$ 2.500.000)
2. Razones por las cuales se cuantifica la solicitud en esos valores:

El objeto de los contratos de obra, tienen relación directa con los costos por mano de obra y materiales pagados por el demandado, lo cual se ve reflejado en las mejoras ejecutadas en cada uno de los predios objeto de esta división.

El demandado pago efectivamente la suma de **9.630.835.00**, por concepto de mejoras, las cuales según lo pretendido por el demandante con este divisorio deben ser reconocidas al demandado, en proporción al derecho que a cada litigante les corresponda, es decir, el demandante debe pagarle al demandado, el equivalente del 75% de las mejoras efectuadas.

Pruebas p didas por la parte demandante:

La parte demandante solicita el decreto y valoración de los siguientes medios probatorios:

Documentales.

4.1.1. Certificados de tradición de los inmuebles objeto del proceso.

No obstante la parte demandante haber anexado los “**Certificados de Tradición**” de los predios objeto de este divisorio”, brilla por su ausencia, que halla cumplido con la carga exigida por el inciso 2 del artículo 406 del Cgp que al respecto señala:

“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompa ar  la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará **también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible**”.

La parte demandante no aportó al proceso los **certificados especiales** de los bienes objeto de división o venta, por medio de los cuales el Registrador de Instrumentos Públicos de Calarca

Quindío afirme la calidad de dueños de derechos reales, de las partes procesales, la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de diez (10) años si fuere posible, en consonancia con el artículo inciso 2 del artículo 406 del Cgp. La irregularidad en mención el despacho la paso por alto ajen al control de lealtad ejercida al expedir el interlocutorio No.- 037 de fecha 26/abril/2021, por medio de la cual admitió la demanda.

4.1.2. Dictámenes periciales suscritos por el Ing. Civil Jorge Alfonso Vanegas Quintín.

Respecto de este medio de prueba formulo las siguientes observaciones:

1. Esta prueba no reúne los requisitos del artículo 406 del Cgp y la sentencia C-284/2021.
2. Con fundamento en el Artículo 228 del Cgp, se solicito se ordene la **comparecencia** del perito Jorge Alfonso Vanegas Quintin (perito evaluador) a la audiencia, a efecto de ser interrogado sobre su idoneidad e imparcialidad y contenido del dictamen.

4.1.3. Plano del Predio con distribución de áreas suscrito por el Arq. Juan Vicente Uribe M.

4.1.4. Comprobante de pago derechos de registro de adjudicación en sucesión Oficina de Registros Públicos de Armenia.

4.1.5. Comprobante de pago registro de sucesión Gobernación del Quindío.

4.1.6. Comprobantes de pago del impuesto predial.

4.1.7. Paz y salvos del impuesto predial.

4.1.8. Certificado de Nomenclatura del inmueble con ficha catastral N°01010000001600110000000.

4.3. Inspección judicial.

Pretende la parte demandante se decrete una Inspección Judicial a los predios objeto de división acompañada de experticia pericial, con el fin de identificar el inmueble por sus linderos, cabida superficiaria, mejoras, frutos, valor catastral, valor comercial, etc.

Respecto de este medio probatorio, pido a su señoría rechazar este medio de prueba (artículo Artículo 168 del Cgp) por las siguientes razones:

1. Para el proceso de divisorio, el legislador exige al promotor de la demanda anexar con la demanda:
 - Prueba de que las partes son condueños. (Inciso 2 Artículo 406 Cgp).
 - Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también **certificado del respectivo registrador** sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible (inciso 2 artículo 406 del Cgp).
 - En todo caso el demandante deberá acompañar un **dictamen pericial** que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la

partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. (inciso 3 Artículo 406 del Cgp).

4. La inspección judicial con la finalidad pretendida por el demandante, es inconducente, en la medida que el legislador para gestionar este tipo de procesos, solo exige la información relevante que consagra el artículo 406 del Cgp, precepto que no exige la Inspección Judicial.
5. El inciso 2 del artículo 236 del Cgp, expone “Salvo disposición en contrario, **solo se ordenará la inspección** cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba”, siendo coherente este precepto con la obligación que tenía la parte demandante de allegar al proceso el dictamen pericial que señala el artículo 406 del estatuto mencionado.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Indico la parte demandante en su escrito de demanda “ 5.1. Por la naturaleza del asunto, domicilio de las partes y ubicación del bien, es usted el competente, señor Juez. 5.2. Se trata de un proceso de **menor cuantía**, pues se estima en la suma de **ciento treinta y tres millones setenta y tres mil quinientos diez pesos (\$133'073.510)**”

Respecto de este aspecto, el despacho en el interlocutorio 037 de fecha 26 abril de 2021 (auto admisorio), no ejerció control de legalidad alguno, en la medida que la competencia y cuantía no se determina en la forma indicada por la parte demandante.

El artículo 26 del Cgp, sobre la determinación de la cuantía señala:

“ En los **procesos divisorios** que versen sobre bienes inmuebles por el valor del **avalúo catastral** y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta”.

En los anexos a la demanda, la parte demandante adjunto, los siguientes paz y salvos municipales, los cuales dan cuenta de la siguiente información:

1. Respecto del bien con ficha catastral 01010000001600120000000000, con nomenclatura K 11 11 39, tiene un avalúo para el año 2021 de **\$ 24.486.000.**
2. Respecto del bien con ficha catastral 01010000001600110000000000, con nomenclatura C 12 10 46 48, tiene un avalúo para el año 2021 de **\$ 5.840.000.**

Lo anterior evidencia que ninguno de los avalúos catastrales (artículo 26 Cgp) permite colegir que el presente proceso sea un Divisorio de menor cuantía, dado que dichos rubros están dentro de la esfera de los procesos de mínima cuantía.

ANEXOS

Me permito anexar a la presente contestación, las documentales relacionadas en el acápite de prueba documental, poder otorgado a mi favor conforme al artículo 5 del Decreto 806 de 2020 y constancia de haberse compartido esta contestación en forma simultánea con la parte demandante.

Cordialmente,



DANIEL CÉSPEDES LUNA

CC. 89.004.019

TP. 115.143 CSJ