

Contestación reforma a la demanda Referencia RAD. No 2021-00489

Jasmin Mendoza Morales <abogadajasminmendoza@gmail.com>

Vie 8/07/2022 8:00 AM

Para:

- Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:

- zandra lucia del pilar barbosa <zandraluciabarbosa@gmail.com>

Señora

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE REFORMA A LA DEMANDA PROCESO DIVISORIO GERMAN ROJAS BAQUERO VS MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS.

**REFERENCIA:** 2021-0489.

**LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES**, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de BOGOTÁ, identificada con cédula de ciudadanía Nro 1.032.401.064 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional 325139 del C.S. de la J, obrando como apoderada de la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, persona mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, parte demandada dentro del proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad legal procedo a dar contestación a la reforma a la demanda de acuerdo al escrito que adjunto con las respectivas pruebas y anexos.

Atentamente,--



**ABG. JASMIN MENDOZA M.**  
CONSULTORÍA JURÍDICA

---

**ABG. JASMIN MENDOZA MORALES.**

T.P. 325139 del C.S de la J.

Celular: 3182621438

E-mail: [abogadajasminmendoza@gmail.com](mailto:abogadajasminmendoza@gmail.com)

Señora  
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E. S. D.

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO DIVISORIO GERMAN ROJAS BAQUERO VS MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS.

**REFERENCIA:** 2021-0489.

**LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES**, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de BOGOTÁ, identificada con cédula de ciudadanía Nro 1.032.401.064 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional 325139 del C.S. de la J, obrando como apoderada de la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, persona mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, parte demandada dentro del proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad legal procedo a dar contestación a la reforma a la demanda en los siguientes términos:

### A LOS HECHOS

- **PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO**, aunque en efecto se aporta el certificado de tradición y libertad del inmueble distinguido con el Nro 50S-80755 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos –ZONA SUR, no se dio traslado a la prueba Nro 3 referente a la escritura pública Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 de la notaria 61 de Bogotá, en la cual según el demandante se puede apreciar la compra del 50% del mencionado bien; documento el cual reitero, **NO FUER NOTIFICADO** con el escrito de la demanda ni con la reforma de la misma, generando así una vulneración al derecho de contradicción, derecho al debido proceso y el derecho de publicidad de mi poderdante.
- **SEGUNDO: ES CIERTO.**
- **TERCERO: NO ME CONSTA**, la parte demandante no corrió traslado a la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, de la escritura pública Nro 216 del 09 de febrero de 2021 de la notaria 61 del circulo de Bogotá.
- **CUARTO: NO ES CIERTO** que el pacto de indivisión no se realizó con el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, pues el mismo no se realizó con el señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** real copropietario en mi conocimiento del 50% del bien inmueble objeto de la Litis. Reitero señor Juez, de la presunta venta realizada entre los mencionados señores mi poderdante no se enteró; el señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** nunca le manifestó a la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** su deseo de vender su cuota parte y menos aún que ya había realizado compra y venta de la mencionada cuota al señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**. Mal puede afirmar entonces el demandante que no se pactó indivisión sobre el mencionado bien.
- **QUINTO: ES CIERTO.** Aunque lo que afirma la parte demandante no corresponde a un hecho sino a un fundamento jurídico, lo esbozado se ajusta literalmente al tenor del art 1374 del Código Civil Colombiano.
- **SEXTO: NO ES CIERTO.** El señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, nunca me ha contactado para solicitarme que de mutuo acuerdo se realice la venta del bien inmueble. Tampoco es cierto que el señor tenga la libre administración del bien, pues quien ha ejercido actos de señor y dueño sobre el 100% del bien inmueble ya mencionado ha sido la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**.
- **SEPTIMO: ES CIERTO.** Así se puede constatar del documento aportado como prueba.
- **OCTAVO: ES CIERTO.** Así se puede constatar del documento aportado como prueba.
- **NOVENO: NO ES CIERTO.** La norma invocada por la perito evaluadora no menciona en ninguno de sus apartes, que para la procedencia de la división material, los comuneros debieron o tendrían que constituir propiedad horizontal. Lo que SI ES CIERTO es que la perito evaluadora, menciona en el respectivo informe pericial que: “ *Partiendo en lo establecido el decreto 190 de 2004 “por medio de la cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003” en donde se define como área mínima de un lote para vivienda unifamiliar de 54 Metros Cuadrados **teniendo en cuenta lo anterior es procedente la división material, toda vez que el área es superior a 54 metros cuadrados según lo establecido en el plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.***”

- **DECIMO: NO ES CIERTO:** Aunque se aporta un supuesto documento denominado por la parte demandante "CESION O VENTA DE DERECHOS", el contenido del mismo evidencia el actuar de mala fe por parte del demandante tal y como se explicitará en las excepciones propuestas.
- **DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO.** No existe prueba aportada a la demanda que permita inferir tal afirmación.
- **DÉCIMO SEGUNDO: PARCIALMENTE CIERTO.** Aunque el señor GERMAN ROJAS BAQUERO de acuerdo al certificado de matrícula inmobiliaria aportada por la parte demandante aparece como copropietario del 50% del bien inmueble objeto del presente litigio, el mismo nunca ha contactado a mi poderdante para llegar a un acuerdo sobre los mencionados cánones.
- **DÉCIMO TERCERO: NO ES CIERTO.** Que se pruebe.
- **DÉCIMO CUARTO: PARCIALMENTE CIERTO.** No es cierto que mi poderdante se haya negado a entregar información al demandante, reitero señor Juez, el señor GERMAN ROJAS BAQUERO no ha contactado a mi poderdante para tal fin. Es cierto que el señor ROJAS BAQUERO a través de la perito evaluador EDY MARITZA FLOREZ, determinó los supuestos frutos civiles, pues así se deduce del dictamen pericial aportado.
- **DECIMO QUINTO: PARCIALMENTE CIERTO.** Es cierto que la perito evaluador, calculo el canon de arriendo mensual del bien inmueble objeto de esta Litis en la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$3.920.048), pues es lo que se evidencia en el dictamen que se aporta como prueba. **NO ES CIERTO** que la mencionada afirmación realizada por la profesional corresponda con la realidad.
- **DECIMO SEXTO: NO ES CIERTA** la mencionada afirmación. Mal puede afirmar el demandante que la estimación de los frutos realizada por la profesional, corresponde a la realidad.  
**DÉCIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO.** El señor GERMAN ROJAS BAQUERO, **NUNCA HA TENIDO LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN**, mal puede afirmar que él ha incurrido en gastos de mantenimiento, máxime que de acuerdo al certificado de tradición y libertad aportado el mismo figura como comunero desde el 09 de febrero de 2021.
- **DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO** que al señor GERMAN ROJAS BAQUERO le corresponda la suma mencionada, reitero señor Juez, el demandante nunca ha tenido ni tiene la administración del bien.
- **DÉCIMO NOVENO: NO ES CIERTO.** El señor GERMAN ROJAS BAQUERO no es comunero desde el año 2006 y menos aún cesionario tal y como se explicitará en el acápite de las excepciones. **NO ES CIERTO** que el señor GERMAN ROJAS haya asumido el pago de los impuestos. **NO ES CIERTO** que con la presente reforma se aportó certificado catastral, y certificado del impuesto predial.
- **VEINTEAVO: NO ES CIERTO** que mi poderdante deba asumir la mencionada suma, reitero señor Juez, el señor GERMAN ROJAS BAQUERO no puede pretender el pago de unas sumas que jamás fueron pagadas por él y menos aún afirmar que es cesionario aportando un documento que tiene como fin único afectar a mi representada.
- **VEINTIUNAVO: PARCIALMENTE CIERTO. ES CIERTO** que la norma citada establece lo afirmado por el demandante, **NO ES CIERTO** que mi poderdante deba asumir la mencionada suma a favor del señor GERMAN ROJAS BAQUERO.
- **VEINTIDOSAVO: NO ES CIERTO** que mi poderdante le adeude al demandante, la suma estipulada
- **VEINTITRESAVO: NO ES CIERTO.** No se observa prueba alguna que permita inferir tal afirmación.

### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

**A LA PRIMERA:** Me allano parcialmente en los siguientes términos:

- A.** Que por mutuo acuerdo entre las partes, el bien inmueble objeto de la división sea ofrecido en venta por un tiempo máximo de seis meses por el valor comercial estipulado en el avalúo aportado por la parte demandante, es decir por el valor de **SETECIENTOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$ 715.570.264) M/CTE;** lo anterior teniendo en cuenta que el **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** no me ha contactado para contemplar dicha solución y de esta forma evitar un perjuicio patrimonial a cada uno de los copropietarios.

- B. Si una vez agotados los seis (6) meses el bien inmueble objeto del litigio no se logra vender comercialmente, solicito a la señora JUEZ con el debido respeto que, el bien inmueble sea ofrecido en pública subasta para que el mismo sea dividido a través de la cosa común.

**A LA SEGUNDA:** Me allano al avalúo aportado por la parte demandante.

**A LA TERCERA:** Que teniendo en cuenta, el mutuo acuerdo entre las partes para la venta del bien inmueble objeto del litigio por el valor comercial estipulado en el informe pericial, por un tiempo máximo de seis meses, la señora JUEZ se digne ordenar a quien corresponda, levantar la inscripción de la demanda en la oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona Sur de la ciudad de Bogotá.

**A LA CUARTA:** No se esgrime ninguna pretensión en la demanda aportada.

**A LA QUINTA:** Me allano.

**A LA SEXTA:** Me opongo a la pretensión solicitada por la parte demandante por las razones que a continuación expongo:

1. Al existir la venta de un bien inmueble, de acuerdo al art 1893 del código civil, el vendedor se debe obligar a sanear cualquier vicio o gravamen que afecte el inmueble, como gravámenes, **IMPUESTOS**, acciones reales contra el dominio y cualquier situación que afecte el dominio transferido en el contrato de compraventa; mal puede ahora pretender el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, que del valor resultante de la venta del bien inmueble objeto del litigio, se le deduzca a mi poderdante, mejoras que él nunca ha hecho y menos aún el pago del impuesto predial, cuando es claro que el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** nunca ha asumido los mismos, ahora bien tal y como lo menciona el referido artículo, es claro que el señor **SILVIO ROJAS BAQUERO**, al vender el inmueble a su señor hermano **GERMAN ROJAS BAQUERO** lo entregaba totalmente saneado; es así entonces como el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** **no está LEGITIMADO EN LA CAUSA POR ACTIVA** para reclamar los conceptos correspondientes al pago del impuesto predial. Adicional a ello, el demandante no aportó en el traslado de la demanda la escritura pública mediante la cual el señor GERMAN y el señor SILVIO realizaron la compra y venta del 50% del bien inmueble objeto del litigio.
2. No existen mejoras a favor del señor GERMAN ROJAS BAQUERO, pues desde el momento en que se realizó por mutuo acuerdo la liquidación de la sociedad conyugal (20 de noviembre de 2006), ha sido mi poderdante quien ha tenido la administración total del bien, la cual afirma con claridad que ni el señor SILVIO ROJAS BAQUERO y mucho menos el señor GERMAN ROJAS BAQUERO han realizado ningún tipo de mejoras, al contrario ha sido la señora MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS quien desde el año 2007 ha realizado mejoras en el bien, tal y como se puede evidenciar en el juramento estimatorio, así como resultara probado con los testimonios de **JUAN CARLOS TOVAR GOMEZ**, los cuales fungen como arrendatarios desde el año 2014 hasta en la actualidad del bien inmueble objeto del litigio y pueden dar fe de todas y cada una de las mejoras que se le hacen al bien inmueble año tras año.
3. El contrato aportado como cesión de derechos es incoherente y evidencia la mala fe y el mal actuar del demandante por las razones que se expondrán en el acápite de las excepciones de mérito.

**A LA SÉPTIMA:** Me allano.

**A LA OCTAVA, NOVENA, Y DÉCIMA:** Me opongo. Reitero Sra. Juez, el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, nunca de manera voluntaria ha contactado a la **Sra. MIRIAM** para proponerle de manera voluntaria, colocar en venta el bien inmueble objeto del litigio, pues debo dejar claro, que **TAMBIEN ES EL DESEO** de la señora **PARRA CUARTAS** que la referida comunidad sea disuelta y no seguir siendo dueña en común y proindiviso con el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**.

### RESPECTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me opongo al juramento estimatorio esgrimido por la parte actora, pues el mismo carece de la formalidad que exige el art 206 del C.G.P que reza: "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **DISCRIMINANDO CADA UNO DE SUS CONCEPTOS**"

La parte actora no discrimina de forma detallada los supuestos frutos los cuales totaliza en la suma de QUINIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE. (\$523.092.326,60)

Así mismo afirma el demandante que el bien objeto de la litis le ha generado un gasto de mantenimiento, en una suma equivalente al veinte por ciento del valor recaudado de arrendamiento, es decir en la suma de CIENTO CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CON DIEZ CENTAVOS M/CTE (\$104.618.456,10); valor el cual no se discrimina de forma detallada a que corresponde.

El demandante discrimina detalladamente el pago de impuestos del año 2015 al año 2021, dicha suma arroja un valor total de DIECIOCHO MILLONES SETESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$18778000) M/CTE, sin embargo, no hace una discriminación detallada de los ONCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$11.220.000) M/CTE, restantes.

Ahora bien, de acuerdo al art 1893 del código civil, indica que el vendedor se debe obligar a sanear cualquier vicio o gravamen que afecte el inmueble, como gravámenes, **IMPUESTOS**, acciones reales contra el dominio y cualquier situación que afecte el dominio transferido en el contrato de compraventa, bajo este precepto el **SR GERMAN ROJAS BAQUERO NO ESTÁ LEGITIMADO EN LA CAUSA POR ACTIVA**, para solicitar que mi mandante deba retornar del producto de la división del bien objeto del litigio los valores correspondientes al pago del impuesto predial, menos aún cuando en las pruebas aportadas no existe ni un solo recibo que dé muestra que fue él quien pago el referido impuesto predial y tampoco se le traslado a la **Sra MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, la escritura pública Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 mediante la cual afirma el demandante se realizó la compra y venta de la cuota parte del señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** al SEÑOR **GERMAN ROJAS BAQUERO**.

Se aporta un supuesto contrato de cesión de derechos, el cual es contradictorio, incoherente y que tiene como único fin afectar patrimonialmente. de forma gravísima a mi representada.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

#### **I. IMPROCEDENCIA DE LA REFORMA A LA DEMANDA .**

El numeral 3 del artículo 93 del C.G.P señala que: “La reforma de la demanda procede por una sola vez, conforme a las siguientes reglas: 3. Para reformar la demanda es necesario presentarla debidamente integrada en un solo escrito”

En la demanda reformada se menciona en el acápite de pruebas, los siguientes documentos los cuales no fueron trasladados a la suscrita ni al despacho: Copia de la escritura publica Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 de la Notaria 61 de Bogotá, certificación catastral. Certificación del Impuesto predial de fecha 29 de enero de 2021

El inciso segundo del artículo 91 del Código General del proceso señala que:

«El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, **de copia de la demanda y sus anexos al demandado**, a su representante o apoderado, o al curador ad litem.

Al existir entonces faltante en los anexos de la demanda, se le impide de forma tangencial a mi mandante, ejercer el derecho de defensa. Al respecto La Honorable Corte Constitucional en la sentencia T 025 del 2018 expreso: “*notificación judicial-Elemento básica del debido proceso. La notificación judicial constituye un elemento básico del derecho fundamental al debido proceso, pues a través de dicho acto, sus destinatarios tienen la posibilidad de cumplir las decisiones que se les comunican o de impugnarlas en el caso de que no estén de acuerdo y de esta forma ejercer su derecho de defensa.*”

Es claro entonces Sr Juez que la parte actora al no trasladar los mencionados documentos a mi mandante, no le es posible controvertir las pruebas.

Ahora bien, valga la pena mencionar que el numeral 8 del art 133 del C.G.P referente a las causales de nulidad, señala que: “Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, **pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código**”.

## II. ILEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA SOLICITAR LOS VALORES CORRESPONDIENTES AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL:

Según lo manifestado por la parte actora el 50% del bien inmueble objeto del presente litigio se adquirió por parte del señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, al señor **SILVIO ROJAS BAQUERO** mediante contrato de compra y venta, según el demandante, a través de escritura pública Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 de la notaria 61 del círculo de Bogotá, prueba la cual no fue trasladada, sin embargo en las pruebas aportadas en la demanda no se observa documento alguno que permita inferir que en efecto el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** afectó su patrimonio económico para cubrir el pago del impuesto predial del bien inmueble objeto del litigio que hoy nos ocupa; ahora bien, específicamente en los recibos de pago del impuesto predial aportados a la demanda; no se observa ninguno en el que aparezca el Sr **GERMAN ROJAS BAQUERO** como pagador de dicho concepto, razones por las cuales **ILEGITIMAN AL DEMANDANTE A SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE MONTOS O VALORES A SU FAVOR POR PAGOS REALIZADOS DEL IMPUESTO PREDIAL**, más aún si se tiene en cuenta que el art 1893 del código civil, indica que el vendedor se debe obligar a sanear cualquier vicio o gravamen que afecte el inmueble, como gravámenes, **IMPUESTOS**, acciones reales contra el dominio y cualquier situación que afecte el dominio transferido en el contrato de compraventa; mal puede ahora alegar el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** que debe ser acreedor a la devolución monetaria de pagos de impuestos prediales realizados en el pasado por el antiguo propietario, cuando el demandante no ha aportado ningún monto para cubrir tal fin.

## III. CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS SIMULADO.

El señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** aporta al escrito de reforma a la demanda un supuesto contrato de cesión de derechos a todas luces simulado por las razones que a continuación expongo:

El supuesto contrato fue suscrito supuestamente por los señores **SILVIO** y **GERMAN ROJAS BAQUERO** el día 02 de febrero de 2021; sin embargo en la cláusula primera denominada objeto: se menciona que “que por medio de este instrumento el **CEDENTE** transfiere a título de cesión al señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, los derechos que tiene derivados del pago de los impuestos, frutos y demás incrementos que ha tenido el bien inmueble (...), y que me pudieran corresponder como **COPROPIETARIO** (...) y que deberá reclamar en contra de la **COPROPIETARIA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, junto con los demás derechos accesorios del mismo que me corresponden o puedan corresponderme y cuyo cobro se adelantará ante el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**”. Dicha afirmación estipulada en el mencionado documento, permite observar a todas luces la simulación con la cual se realizó el mismo y la mala fe procedente en el actuar del demandante; pues para la fecha de la firma del documento (02 de febrero de 2021), ni siquiera se había radicado la presente demanda por parte del señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**; nótese bien señor Juez que en el expediente obrante al proceso a folio número uno, se puede observar como el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** a través de su representada, radicó demanda en línea el día martes 12 de octubre de 2021 a las 16:47 horas y hasta el día 13 de octubre de 2021 la mencionada demanda fue asignada a su despacho. Explicación esta que permita afirmar con tal certeza que para la fecha de la supuesta firma del contrato de cesión de derechos los señores **GERMAN ROJAS BAQUERO** y **SILVIO ROJAS BAQUERO** aún no habían instaurado la presente demanda, menos aún podían afirmar que de la misma tendría conocimiento su señoría; hechos estos los cuales permiten observar la mala fe del señor **GERMAN ROJAS BAQUERO** y su apoderada, pues el fin de los mismos es generar confusión en su señoría e inducirlo en error en el momento de proferir sentencia y de esta forma afectar de forma gravosa el patrimonio de mi representada.

## IV. INEXISTENCIA DE MEJORAS REALIZADAS POR EL DEMANDANTE:

Afirma el demandante en el décimo hecho de la demanda, que tiene derecho a reclamar las mejoras que invirtió el antiguo propietario sobre el bien inmueble objeto del litigio, tales como el pago del impuesto predial. Al respecto me permito manifestar que la parte actora tiene un concepto erróneo de lo que se conoce como mejoras. Es necesario recordar que el art 967 y 968 del código civil refieren que **las mejoras son un tipo de adecuaciones o modificaciones que se realizan a un inmueble con el fin de aumentar su valor**, estas se pueden dividir en dos que son, Las mejoras útiles y las mejoras

voluntarias, las primeras son aquellas que no buscan como objetivo inmediato la conservación de la cosa, sino aumentar el valor de la misma. Las mejoras voluntarias hacen referencia a la adición al inmueble de todos aquellos objetos de lujo y recreo y generalmente no aumentan el valor de la cosa solo lo incrementan en una proporción insignificante. Es claro entonces que los pagos que se realizan por concepto del impuesto predial **NO SON CONSIDERADOS MEJORAS**. El impuesto predial es un tipo de impuesto que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles y predios, tengan naturaleza urbana o rural. Estrictamente, una de sus características es la de ser un tributo sobre el valor del suelo, no a la edificación.

Entendiendo claramente que los impuestos no son considerados mejoras, me permito manifestar a su señoría, que ni el antiguo propietario como lo afirma el demandante, **SR SILVIO ROJAS BAQUERO**, ni el supuesto actual propietario **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** han realizado ningún tipo de mejoras al bien inmueble objeto del presente litigio, ahora bien tal y como ya lo manifesté, ha sido la señora **MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS** quien ha realizado mejoras útiles, cada año desde el año 2007 y hasta el año 2021, por mantenimiento de techos, paredes, arreglos locativos por deterioro en general los cuales ascienden a la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/CTE tal y como me permito detallar en el juramento estimatorio que relaciono a continuación:

### JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo preceptuado en el art 206 y 412 del C.G.P. mi representada la **SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, declara bajo la gravedad del juramento, que el valor promedio de las mejoras realizadas al bien inmueble objeto de la división desde el año 2007 hasta el año 2021 es de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/CTE, los cuales me permito detallar de la siguiente forma:

AÑO	DESCRIPCIÓN	VALOR
2007	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$500.000
2008	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$600.000
2009	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$700.000
2010	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$800.000
2011	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$900.000
2012	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$900.000
2013	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.000.000
2014	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.000.000
2015	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.100.000
2016	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.100.000
2017	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.200.000
2018	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.200.000
2019	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.300.000
2020	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.300.000
2021	MANTENIMIENTO DE TECHOS, PAREDES, ARREGLOS LOCATIVOS POR DETERIORO EN GENERAL	\$1.400.000
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$15.000.000</b>

Como prueba de lo detallado en el juramento estimatorio, testificará el actual arrendatario **JUAN CARLOS TOVAR GOMEZ**, los cuales gozan de la calidad de tenedores del bien inmueble objeto del litigio desde el año 2014 y puede dar fe de las mejoras que año tras año se le han realizado al mencionado bien.

### PETICIONES

**PRIMERA:** Declarar probadas las excepciones de mérito de:

- a. Improcedencia de reforma a la demanda
- b. Ilegitimación en la causa por activa
- c. Contrato de cesión de derechos simulado.
- d. Inexistencia de mejoras realizadas por el demandante.

**SEGUNDA:** Que por mutuo acuerdo entre las partes, el bien inmueble objeto de la división sea ofrecido en venta por un tiempo máximo de seis meses, por el valor comercial estipulado en el avalúo aportado por la parte demandante, es decir por el valor de **SETECIENTOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$ 715.570.264) M/CTE**; y que una vez expirado el plazo y no haber procedido la venta comercial, se proceda con la división por venta de la cosa común. Lo anterior teniendo en cuenta que el **SR GERMAN ROJAS BAQUERO** no me ha contactado para contemplar dicha solución y de esta forma evitar un perjuicio patrimonial a cada uno de los copropietarios.

**TERCERA:** Que del producto de la venta, se deduzca de la cuota parte correspondiente al señor GERMAN ROJAS BAQUERO, la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$7500000) a favor de mi representada por concepto de mejoras realizadas al bien inmueble.

**CUARTA:** Al terminar el proceso, condenar en costas y perjuicios al demandante, teniendo en cuenta que fue él quien impetrio la presente demanda, sin buscar arreglo directo con mi mandante.

### PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

Solicito Sra. Juez que además de los medios probatorios que tenga a bien decretar, para la óptima culminación del presente asunto litigioso, se tenga como tales las siguientes:

#### 1. DOCUMENTALES:

PDF del correo enviado por parte de la apoderada del señor GERMAN ROJAS BAQUERO, en el cual se evidencia que no fueron trasladadas las pruebas: Copia de la escritura publica Nro. 216 del 9 de febrero de 2021 de la Notaria 61 de Bogotá, certificación catastral. Certificación del Impuesto predial de fecha 29 de enero de 2021

#### 2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Qué deberá absolver personalmente el demandante SR **GERMAN ROJAS BAQUERO** y la demandada **SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, al tenor de los cuestionarios que oralmente les formularé sobre los hechos de la demanda, en audiencia pública para lo cual solicito comedidamente se fije fecha y hora.

#### 3. INTERROGATORIO A PERITO:

Sírvase su Señoría fijar fecha y hora, y convocar a la PERITO AVALUADORA EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, para que absuelva interrogatorio de parte que personalmente le formulare, sobre el Dictamen Pericial aportado a este proceso con la demanda principal, lo anterior teniendo en cuenta el ART 228 del C.G.P.

#### **4. PRUEBAS TESTIMONIALES:**

Solicito que en la fecha y hora que el despacho señale, se cite a declarar a JUAN CARLOS TOVAR GOMEZ, arrendatario desde el año 2014 de la SRA MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS, el cual podrá dar fe, respecto de las mejoras realizadas al bien inmueble objeto del litigio, el cual podrá ser citados en la calle 2da sur N° 25ª 48 o en la calle 1B N° 25ª 48, correo electrónico: [juancatovargomez@gmail.com](mailto:juancatovargomez@gmail.com).

#### **ANEXOS**

Poder debidamente conferido y autenticado por parte de la Sra. MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS a la apoderada suscrita.

#### **NOTIFICACIONES**

1. Al demandante en la dirección aportada en la demanda principal.
2. A la demandada en la CRA 96 N° 73-06 Barrio Santa Rosita, correo electrónico: [paularojaspediatria@gmail.com](mailto:paularojaspediatria@gmail.com) , celular: 3115317452.
3. La suscrita apoderada en la CRA 38 N° 12A 21 Oficina 201, correo electrónico: [abogadajasminmendoza@gmail.com](mailto:abogadajasminmendoza@gmail.com) , celular: 3182621438.

De la señora Juez,

Atentamente,



**LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES**

**C.C.1032401064 de Bogotá**

**T.P. 325139 del C.S. de la J.**

**Dirección: Cra 38 N 12ª 21 oficina 201.**

**Celular: 3182621438**

**Email: [abogadajasminmendoza@gmail.com](mailto:abogadajasminmendoza@gmail.com)**

Señor

**JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

Asunto: Otorgamiento Poder

**MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**, identificada como aparece al pie de mi firma, manifiesto al señor Juez con el debido respeto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES**, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.032.401.064 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional de abogado en ejercicio N° 325139 del C.S.J, para que en mi nombre y representación conteste **DEMANDA DE DIVISION DE VENTA DE LA COSA COMUN** del inmueble ubicado en la CALLE 1B N° 25ª 48 UPZ Santa Isabel de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública N° 2900 de fecha 28 de Noviembre de 2006 de la Notaria Cincuenta (50) del circulo de Bogotá y distinguido con la matricula inmobiliaria N° 50S-80755 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá – zona sur, la cual cursa en el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** bajo el Nro de radicado 0052021-0048900 en contra de la suscrita e instaurada por el señor **GERMAN ROJAS BAQUERO**, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.440.972 .

Mi apoderada queda facultada para recibir, sustituir, renunciar, reasumir, desistir, revocar, conciliar, hacer acuerdos, presentar pruebas, recurrir, interponer recursos, y en general ejercer todos los derechos de ley inherentes al presente mandato.

Sírvase por tanto Señor Juez reconocerle personería a mi apoderada conforme al contenido del presente mandato.

Atentamente,



**MIRIAM ROCIO PARRA CUARTAS**  
C.C. N° 51.779.082

Acepto,



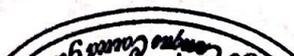
**LEIDY JASMIN MENDOZA MORALES**

CC N° 1.032.401.064 de Bogotá

T.P N° 325139 del C.S.J

Correo: [abogadajasminmendoza@gmail.com](mailto:abogadajasminmendoza@gmail.com)

Celular: 3182621438



NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA  
PRESENTACION PERSONAL

Autenticación Biométrica Ley 019 de 2012  
Bogotá D.C. 2022-02-23 11:58:09

El anterior memorial dirigido a JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO BTA, fue  
presentado personalmente por:  
**PARRA CUARTAS MIRIAM ROCIO**

Identificado con C.C. 51779082

Quién declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento, código de verificación: bc6fb

X *Jorge Enrique Correa Gomez*

Firma compareciente  
**JORGE ENRIQUE CORREA GOMEZ**  
NOTARIO

Segun Res 01813 Del 21 de febrero del 2009 del SNR





Jasmin Mendoza Morales &lt;abogadajasminmendoza@gmail.com&gt;

**REFORMA DE LA DEMANDA. RAD. No 2021-00489**

2 mensajes

**ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA** <zandraluciabarbosa@gmail.com> 24 de junio de 2022, 11:01  
Para: ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, German Rojas <gsrojas@msn.com>, abogadajasminmendoza@gmail.com

Respetados Señores:

La suscrita abogada ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA, identificada con la cédula de ciudadanía No 55.143.775 y T. P. No 76.130 del C. S. de la J., en calidad de Apoderada Judicial de la parte Actora, dentro del Radicado No 2021-00489, señor GERMAN ROJAS BAQUERO, Demandante dentro del presente asunto, estando dentro de la oportunidad legal para el efecto, respetuosamente le solicito se sirva ADJUNTAR LOS DOCUMENTOS ANEXOS AL EXPEDIENTE y darles el correspondiente trámite, con ellos estoy REFORMANDO LA DEMANDA de la referencia.

Para efectos de notificaciones mi correo electrónico es [zandraluciabarbosa@gmail.com](mailto:zandraluciabarbosa@gmail.com), celular 3012319647.  
Atentamente

Doc Zandra Del Pilar Barbosa Pastrana.  
C. C. No 55.143.775 de Algeciras, Huila  
T. P No 76.130 del C. S. J.

**4 archivos adjuntos**

-  **Reforma Demanda Divisoria German Rojas.pdf**  
417K
-  **Cesión de Derechos Silvio Rojas (1).pdf**  
747K
-  **50S-80755 SANTA ISABEL (1) (1).pdf**  
80K
-  **Avalúo Casa Santa Isabel Sur (ACTUALIZACION (3) (1).pdf**  
4144K

**Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.** <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co> 24 de junio de 2022, 11:40  
Para: zandra lucia del pilar barbosa <zandraluciabarbosa@gmail.com>, German Rojas <gsrojas@msn.com>, "abogadajasminmendoza@gmail.com" <abogadajasminmendoza@gmail.com>

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Reciba un cordial saludo.

Acuso recibo.

**Cordialmente,  
Mario A. Yanes H.**



**Juzgado 5 Civil Circuito Bogotá D.C.**

Carrera 9 # 11-45 Piso 5 Virrey Torre Central Piso 5.

Celular: 3205975804. Tel: 2820023

Correo para Tutelas: j05cctobt@notificacionesrj.gov.co

Apreciado Funcionario y/o Usuario:

**Comedidamente me permito informarle que el horario de recepción de mensajes a través del correo electrónico institucional, es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.**

Lo anterior también para propender, fomentar y garantizar no solo su derecho al descanso y desconexión laboral, sino el de los funcionarios institucionales (Artículo 37 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020).

---

**De:** ZANDRA LUCIA DEL PILAR BARBOSA PASTRANA <zandraluciabarbosa@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 24 de junio de 2022 11:01 a. m.

**Para:** Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; German Rojas <gsrojas@msn.com>; abogadajasmimendoza@gmail.com <abogadajasmimendoza@gmail.com>

**Asunto:** REFORMA DE LA DEMANDA. RAD. No 2021-00489

[Texto citado oculto]