



Julián Osorio R. & Abogados

**Señores JUZGADO PROMISCOUO CIVIL MUNICIPAL
Juez ANA MILENA OROZCO ALVAREZ
Ulloa Valle del Cauca**

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA DECLARATIVA

PROCESO DIVISORIO RADICADO: 768454089001-2021-00036-00

DEMANDANTES: Sra(s). ROSA ELENA CORTÉS BOLAÑOS Y/O DE GÓMEZ, SAMANTHA CATALINA GÓMEZ CORTÉS, DIANA PATRICIA GÓMEZ CORTÉS y Sr. CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CORTÉS

DEMANDADA: Sra. ALEYDA RAMIREZ ALVAREZ

JULIAN ALBERTO OSORIO RINCON, Abogado en ejercicio e inscrito, mayor de edad, vecino de Pereira, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado de la señora **ALEYDA RAMIREZ ALVAREZ**, mayor y vecino de la ciudad de Pereira, identificado de conformidad como aparece en el poder adjunto conferido, por medio del presente escrito me permito presentar contestación de la demanda de la referencia a efectos de ejercer la defensa de los intereses de mi poderdante y en los términos de ley y del traslado de la demanda DE VENTA DE COSA COMÚN con el reconocimiento y pago de frutos civiles conforme al contenido y notificación de la demanda de proceso declarativo divisorio recibida del apoderado de la contraparte según anexo de notificación que obra en el plenario con sujeción al artículo 291 CGP y decreto 806 de 2020 recibido por la demandada con fecha 10 de agosto de 2021 ; Contestación que se surte en los siguientes términos :

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO

Bien Inmueble **LOTE 29** identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **375-72892** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Código Catastral No. **1191228209426660499**, ubicado en el Conjunto Residencial Campestre Bosques de Alcalá, en la vereda Dinamarca, área rural del Municipio de Ulloa, Departamento del Valle del Cauca.

CAPITULO II : FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto

AL HECHO TERCERO: Es cierto

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com



Julían Osorio R. & Abogados

AL HECHO CUARTO: NO Es cierto, que la demandada haya ejercido exclusivamente la tenencia del inmueble desde el 16 de diciembre de 2019, fecha en que murió **OMAR HERNANDO GÓMEZ CAMARGO**, y en ese sentido me explico: Mi poderdante en su condición de propietaria del restante 50 % a actuado de manera quieta y pacífica, desde la fecha del fallecimiento del occiso, atendiendo y ejerciendo su derecho y sus obligaciones como su deber ser y pagando todas las obligaciones pecuniarias del inmueble en proporción no solamente a la parte que le corresponde del 50%, sino que además ha tenido que estar atendiendo de manera personal y por interpuesta persona todos los asuntos inherentes a la administración del inmueble, asumiendo además los costos y gastos de los hoy demandantes que se detallaran mas adelante y por el 100% de su valor , ante la imposibilidad y abandono de estos a cumplir en igualdad de condiciones con sus obligaciones como herederos legítimos en la proporción del otro 50 %, estando obligados a contribuir y responder pecuniariamente como les corresponde en real y debida forma en proporción al 50 % adjudicado en la sucesión a los herederos, hoy demandantes en el proceso, para atender los costos y gastos de administración , mantenimiento del lote , pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos predial , energía, acueducto del inmueble, entre otros. (Ver Prueba No1 gastos de administración del inmueble)

AL HECHO QUINTO: NO es cierto que la demandada se haya beneficiado del 100% de la explotación del inmueble desde el 16 de diciembre de 2019 y en sentido me explico: NO EXISTE explotación económica, ni por frutos naturales , ni por frutos civiles. Por el contrario, le ha tocado como se dijo en el punto anterior asumir los costos y gastos de la administración del inmueble, con un atenuante y es que frente a lo reclamado en las pretensiones como "Frutos Civiles" estos NO existen y desconozco a pesar de la subsanación de la demanda que el demandante de cuenta de manera razonada de la estimación de estos toda vez que el inmueble, es un Bien Inmueble identificado como, **LOTE 29** identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **375- 72892** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Código Catastral No. **1191228209426660499**, ubicado en el Conjunto Residencial Campestre Bosques de Alcalá, en la vereda Dinamarca, área rural del Municipio de Ulloa, Valle del Cauca.

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com



Julián Osorio R. & Abogados

De la simple lectura, de su descripción, y las mismas pruebas y evidencias documentales, fotografías, copia de reglamento de propiedad horizontal, el avalúo presentado por el demandante entre otros, allí se identifica claramente que se trata de un lote campestre sometido por escritura pública al régimen de propiedad horizontal bajo las normas de la ley 16 de 1985 y las normas imperativas de la ley 675 de 2001, correspondiente a un proyecto destinado a "Vivienda familiar campestre" y donde su uso y destinación de acuerdo a las normas urbanísticas de EOT Esquema de ordenamiento territorial del municipio de Ulloa Valle, determinan el uso del suelo y en este caso para Vivienda Familiar y NO para cultivos de pan coger o huerta agrícola, ni tampoco la licencia de construcción aprobada del proyecto desarrollado en esta ubicación, corresponde o estén destinados a lotes para la UAF, unidad agrícola familiar.

Además porque sus estatutos o reglamento de propiedad horizontal así lo definen en cuanto a NO permitir el levante o cría de animales de engorde o siembras de producción agrícola o arrendamiento de lotes para estos y otros fines diferentes a los enunciados taxativamente en sus estatutos y tampoco se puede predicar de frutos civiles, porque NO existe una construcción de vivienda, o lote de terreno que pueda ser sujeto de arrendamiento para en consecuencia reclamar sus frutos civiles, productos o utilidades que genera la cosa, conforme a su destino económico.

Así las cosas, el inmueble NO ha producido ni produce "frutos naturales" industriales" o "frutos civiles" y como consta en la prueba del avalúo presentada por el demandante, queda demostrado lo hasta aquí narrado y por el contrario ha producido es gastos así:

(prueba No. 2 Anexos que obran en el proceso en lo que tiene que ver con la escritura 108 de 20 de junio / 2005, certificado tradición y avalúo presentado por la parte demandante)

GASTOS: Administración del inmueble de diciembre 2019 a agosto de 2021:

- Cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de propiedad horizontal año 2020: total \$ 3.155.000 pesos mcte
- Cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de propiedad horizontal año 2021: total \$ 4.400.350 pesos mcte
- Otros pagos Impuesto predial, energía, total \$ 184.366 pesos mcte
- Limpieza y mantenimiento lote total \$ 2.467.800 pesos mcte.
- **TOTAL \$ 10.207.516 pesos mcte**

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com



Julián Osorio R. & Abogados

AL HECHO SEXTO: Es cierto

AL HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO y me explico, el abogado utiliza una afirmación temeraria y tendenciosa al referir que la demandada no ha accedido a una transacción extraprocesal para poner fin a la comunidad, ni ha autorizado la venta voluntaria del inmueble

(Prueba No 3 Que se pruebe inversión de la carga de la prueba)

Frente a ello me permito indicar y para claridad del asunto y para que sea tenida en cuenta como prueba testimonial la declaración de parte, de la Sra Aleyda Ramírez Álvarez, la que cito textualmente de email recibido:

Pruebas para contestar demanda

Aleyda Ramirez <aleram5056@gmail.com>

Mar 27/07/2021 8:51 PM

Para: bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com

- 1) El 16 de Diciembre de 2019 falleció mi esposo Omar Hernando Gomez
- 2) Mi esposo dejó una casa en Santa Rosa de Cabal y un lote en la vereda Dinamarca vía Alcalá, de estas dos propiedades yo soy dueña del 50%
- 3) Al morir mi esposo me tocó hacerme cargo del mantenimiento del lote, limpieza, pagó de administración asistencias a asambleas, y todo lo relacionado al mantenimiento de dicha propiedad.
- 4) Yo vivo en Manizales y debo desplázame desde allí, para pagar impuestos del lote en Ulloa, recoger en portería los recibos de la luz del predio y cerciorarme que todo esté en orden en dicha propiedad, además de chequear el estado de la hierba para mandarla a cortar.
- 5) El lote no produce ninguna ganancia monetaria, pues los reglamentos del conjunto no permiten, sembrar, alquilar, o ganadería, ni ninguna otra actividad ajena a construcción y vivienda de los propietarios.
- 6) Después de la muerte de mi esposo Omar, nadie ni los herederos, ni parte legal se comunicó conmigo hasta el 10 de diciembre de 2020.
- 7) Ese día me llamo el Señor Jorge Cardona y se identificó como el abogado de los herederos de mi esposo.
- 8) Me preguntó en qué posición estaba a cerca de las propiedades de las cuales tengo el 50 % yo le dije que estaba en toda la disposición para vender y partir el producto de dicha venta.
- 9) Quedamos de acuerdo en vender, de hecho, yo ya había hablado con varias personas a cerca de vender el lote, entre ellas mi vecina del lote 30, Doña Miriam Piedrahita, y Doña Diana la administradora de Bosques de Alcalá, la cual estaba muy interesada en dicha venta.
- 10) luego de enterarme de que la sucesión ya estaba lista, mande a elaborar un video del lote y se publicó en las redes sociales, la publique y envié a amigos y también puse un aviso en el lote.

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com



Julián Osorio R. & Abogados

11) Han habido muchas personas interesadas en esta propiedad, pero la mayoría ofrece permutas, y necesitamos es vender en efectivo, tengo una persona encargada de la venta, la cual me informa todo lo relacionado a dicha venta.

12) El 10 de Marzo de 2021 recibí un mensaje de voz de parte de el abogado de los herederos preguntando como iba la venta de los inmuebles, a lo cual respondí: Ha habido muchas llamadas de interesados preguntando por la propiedad, pero nada en concreto, esta fue la segunda vez que supe del abogado de los herederos. El 10 de diciembre del 2020 fue la primera vez que el abogado de los herederos se comunicó conmigo.

13) Yo siempre le comunicó y envié recibos de toda actividad que se realiza en el conjunto, pagó de administración, recibos de pagos de limpieza del predio y asistencia a las asambleas.

14) El 27 de Mayo 2021 se comunicó el señor Jorge Cardona abogado de los herederos por tercera vez, para decirme que como iba la venta de la propiedad, yo le dije que igual muchas llamadas pero nada en concreto, el me dijo un poco disgustado que sus clientes necesitaban dinero, a lo cual le respondí que yo también necesitaba dinero, pero que la pandemia y los bloqueos desestabilizaron mucho la economía, y no hay mucho quien tenga dinero para invertir, además yo le dije Uds. tampoco me han colaborado en nada para vender esta propiedad, solo están esperando que yo haga todo, me dijo: yo también puse un aviso y no ha habido ningún comprador en concreto, le dije: Se da cuenta, que lo que yo le he dicho es verdad.

15) Luego el 23 de junio el señor Jorge Cardona se comunicó conmigo para decirme que le enviara un correo electrónico que, para enviarme una propuesta, le envié mi correo, luego el 8 de Julio 2021 el abogado se comunicó conmigo para que autorizara la entrada al conjunto de un perito evaluador, que, porque había un posible comprador, lo cual no era cierto, pues el 27 de Julio 2021 recibí de parte de este señor abogado una demanda porque supuestamente yo no quiero vender el lote.

Para sustentar lo dicho cuento con documentos para comprobar que lo expresado acá es verdadero.

De otro lado el abogado de la contraparte en la demanda y sus anexos no presenta un documento, correo electrónico, washap, que acredite su aseveración de que mi poderdante se haya negado o haya sido renuente a procurar la venta de este bien inmueble para dividir y tener cada el 50% que le corresponde, lo cual es una afirmación temeraria, que requiere de valoración probatoria por parte del demandante

Para tal efecto aporto como prueba sumaria la declaración de mi poderdante y solicito desde ya al despacho para que de acuerdo al art. 167 CGP se decrete y se procure la inversión de la carga de la prueba y se adjunte al plenario la prueba por parte del abogado demandante y sobre la cual fija su aseveración del hecho No. 7 de la demanda.

(Prueba No 3: Que se pruebe hecho No 7- Solicitud de inversión de la carga de la prueba)

(Prueba No. 4 declaración extraprocesal email recibido de la Sra Aleyda Ramírez)

Prueba No,5 ; anexos donde consta avisos de venta del lote y audio publicado por redes sociales y otros por parte de la demandada procurando la venta del inmueble.

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com



FRENTE AL CAPITULO III DE LAS PRETENSIONES

1. Me opongo rotundamente a la venta en pública subasta del bien inmueble **LOTE 29** identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **375-72892** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Código Catastral No. **1191228209426660499**, ubicado en el Conjunto Residencial Campestre Bosques de Alcalá, en la vereda Dinamarca, área rural del Municipio de Ulloa, Departamento del Valle del Cauca.

Toda vez que se vienen adelantando gestiones para venta directa del predio y de lo cual se le anuncia desde ya a la contraparte, de un posible comprador residente en los EEUU y quien ha mostrado interés en adquirirlo , para lo cual se ha concertado una cita con este para este próximo 05 de septiembre de 2021 y en consecuencia quiere proponer con base en el avalúo presentado , una oferta comercial y concretar un posible negocio, contando con el aval de las partes y así de manera conciliada y conjunta poder poner fin al proceso.

2. Frente a la pretensión 2 y 3 me acojo a las mismas del reparto del 50% que cada una de las partes tienen derecho.

3. Frente a la pretensión del numeral No. 4 de las pretensiones del demandante me cliente se opone rotundamente y la objeto por no encontrarse probado en el plenario, la existencia de frutos civiles y desde ya anuncio en el acápite de pruebas la solicitud de prueba pericial por daños y perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que relacionaré más adelante.

4. Frente al JURAMENTO ESTIMATORIO , me opongo rotundamente por NO encontrarse a lo reglado en el artículo 206 del C.G.P no basta con estimar razonadamente se debe probar y le corresponde aportar o sustentar la carga de la prueba

EXEPCIONES DE FONDO E INNOMINADAS:

1. De rango constitucional las contenidas en el artículo 29 y 33 de la constitución nacional



Julián Osorio R. & Abogados

2. Frente al JURAMENTO ESTIMATORIO, me opongo rotundamente por NO encontrarse a lo reglado en el artículo 206 del C.G.P no basta con estimar razonadamente se debe probar y le corresponde la carga de la prueba y debe aportar y sustentar los supuestos de hecho.
3. Excepción innominada o genérica, ecuménica: De manera respetuosa solicito a la Sra Juez , que de encontrarse probado por el despacho, un hecho que constituye una excepción, por favor reconocerla de manera oficiosa en la sentencias con fundamento en el artículo 282 del CGP.
4. Excepción de compensación; Solicito el reconocimiento y la compensación del pago de los costos y gastos realizados por administración del inmueble ejecutados por mi poderdante desde el 16 de diciembre de 2019 hasta la fecha y los que se llegaren a producir en adelante hasta la terminación del proceso de los cuales se habla en el punto 5º de la contestación de los hechos de la demanda , debidamente sustentados en el acápite de pruebas en la proporción del reconocimiento del 50 % de estos gastos a favor de mi poderdante , en razón que a la misma le asiste en igualdad de condiciones asumir de este total el reconocimiento y pago del 50% de dichos gastos.

PRETENSIONES:

- 1) Que se reconozca y se obligue al demandante a pagar lo que resulte probado a mi poderdante por parte de los demandantes como compensación y reconocimiento de los gastos que se arriman en la relacion y determinados en el punto No, 4 de la excepción de compensación y relacionados en el punto 5º de la contestación de los hechos de la demanda , debidamente sustentados en el acápite de pruebas en la proporción del reconocimiento del 50 % de estos gastos a favor de mi poderdante .
- 2) Que se condene al demandante a pagar las costas y agencias en derecho



Julián Osorio R. & Abogados

PRUEBAS:

Solicito a La Sra Juez se tengan en cuenta como pruebas documentales :

1) Prueba No1 gastos de administración del inmueble: y sus anexos

GASTOS: Administración del inmueble de diciembre 2019 a agosto de 2021:

- Cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de propiedad horizontal año 2020: total \$ 3.155.000 pesos mcte
- Cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de propiedad horizontal año 2021: total \$ 4.400.350 pesos mcte
- Otros pagos Impuesto predial, energía, total \$ 184.366 pesos mcte
- Limpieza y mantenimiento lote total \$ 2.467.800 pesos mcte.
- **TOTAL \$ 10.207.516 pesos mcte**

2) (prueba No. 2 Anexos que obran en el proceso en lo que tiene que ver con la escritura 108 de 20 de junio / 2005, certificado tradición y avalúo presentado por la parte demandante)

3) (Prueba No 3: Que se pruebe el hecho No 7- Solicitud de inversión de la carga de la prueba)

4) (Prueba No. 4 declaración extraprocesal email recibido de la Sra Aleyda Ramírez)

5) Prueba No,5 : anexos donde consta avisos de venta del lote y audio publicado por redes sociales y otros por parte de la demandada procurando la venta del inmueble.

PRUEBA PERICIAL

1) Solicito a la Sra Juez me conceda un plazo de 30 días para arrimar al proceso prueba pericial, con el objeto de demostrar y reclamar el reconocimiento de perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales de mi defendida en el asunto en litigio.



Julián Osorio R. & Abogados

PRUEBA TESTIMONIAL

SOLICITO LA COMPARECENCIA DEL Sr José Mario Giraldo Barreto, administrador y representante legal del conjunto Campestre Bosques de Alcalá, quien se puede notificar en la vereda Dinamarca vía Pereira Alcalá Km13 en la portería del conjunto , para que rinda interrogatorio de parte sobre lo que le conste de los hechos de acuerdo cuestionario que presentare previamente o que formulare directamente en la audiencia respectiva.

ANEXOS:

1. Los relacionados en el acápite de pruebas
2. Poder conferido al suscrito en calidad de representante de la demandada.
3. Paz y salvo de gastos por cuotas de administración y extraordinarias expedido por el representante legal de la parcelación Campestre Bosques de Alcalá.
4. Certificado de existencia y representación legal
5. Los demás que obran en el proceso aportados por el demandante

NOTIFICACIONES:

- Al Sr José Mario Giraldo Barreto, administrador y representante legal del conjunto Campestre Bosques de Alcalá, quien se puede notificar en la vereda Dinamarca Municipio de Ulloa. vía Pereira Alcalá Km13 en la portería del conjunto
- Desconozco email para notificaciones

DEMANDANTES:

- **ROSA ELENA CORTÉS BOLAÑOS Y/O DE GÓMEZ**, recibirá notificaciones en la Carrera 66 A No. 92F - 41 Barrio la Unión (Castilla) Medellín- Antioquia. Correo electrónico rosacortesbolanos@gmail.com
- **SAMANTHA CATALINA GÓMEZ CORTÉS**, recibirá notificaciones en la Carrera 66 A No. 92F - 41 Barrio la Unión (Castilla) Medellín- Antioquia. Correo electrónico samycata@hotmail.com
- **DIANA PATRICIA GÓMEZ CORTÉS**, recibirá notificaciones en la Carrera 66 A No. 92F - 41 Barrio la Unión (Castilla) Medellín- Antioquia. Correo electrónico dpgomez@yahoo.com

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com



Julián Osorio R. & Abogados

- **CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CORTÉS**, recibirá notificaciones en la Carrera 66 A No. 92F - 41 Barrio la Unión (Castilla) Medellín- Antioquia. Correo electrónico caligo777@gmail.com

- **Al apoderado de los demandantes;**

Abogado JORGE URIEL CARDONA BETANCUR
En la Carrera 4 No. 16 – 78 Oficina 302B Edificio Torre 21 de Pereira. Teléfono. 3147908230. Correo electrónico abogadójorgecardona@gmail.com

Al suscrito como apoderado de la demandada:

Abogado JULIAN ALBERTO OSORIO R
En la Cra 12 No. 11-10 piso 4°. De Pereira teléfono 3137204387.
Correo electrónico: bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com

De la Sra Juez respetuosamente,

JULIAN ALBERTO OSORIO RINCON

C.C. No. 10.103.712 De Pereira.

T.P. No. 299037 C.S. de la J.

DERECHO CIVIL – COMERCIAL – ADMINISTRATIVO – URBANO.

bienesraicesyconstrucciones@hotmail.com- cel. 3137204387 - julianosorioabogado@gmail.com