Señora
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
E. S. D.

Ref. DEMANDA DECLARATIVA DE MAYOR DE CUANTÍA CON PRETENSION REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA CONTRA SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE Y HOTEL MINCA LA CASONA RODRIGUEZ CUERVO S.A.S. RAD. 47.001.31.53.001.2020.00074.00

REF. CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

GULBIS DARIO DE ARMAS MENDOZA*, mayor de edad vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 84,084.633 de Riohacha – La Guajira, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No 177950 del C.S. de la J, actuando en nombre y representación de la señora* ***ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA,*** *mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No 53,063.631 de Bogotá,, domiciliada y residenciada en la carrera 1 No 3- 02 del corregimiento de Minca, Santa Marta – Magdalena, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, con dirección electrónica limarodelato@gmail.com, actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad Hotel Minca La Casona Rodríguez Cuervo; persona jurídica que se identifica con el Nit. 901061422-4; de acuerdo al poder conferido, con todo respeto presento contestación a la* ***DEMANDA DECLARATIVA DE MAYOR DE CUANTÍA CON PRETENSION REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA****, contra los señores* ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE Y HOTEL MINCA LA CASONA RODRIGUEZ CUERVO S.A.S.****; con fundamento en los siguientes:*

HECHOS

PRIMERO: *Es cierto. De conformidad con la escritura pública insertada como anexos de la demanda.*

SEGUNDO: No me consta. Ya que la parte demandante expone un alinderamiento que no coincide con el predio en el cual mi prohijada realiza actos de posesión. Circunstancia que más adelante explicare de forma profusa. Existe una dirección totalmente diferente a la nomenclatura del inmueble en donde se encuentra el inmueble.

TERCERO: Es cierto. De conformidad con la escritura pública insertada como anexos de la demanda.

CUARTO: No me consta. Deberá demostrarlo. Las dimensiones expresadas en este hecho, por parte de la demandante; no tienen correspondencia con la extensión superficiaria total en la que ejerce posesión la señora ***LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE*** *y los linderos expresados distan de ser los reales es decir, que los linderos y nomenclaturas son diferentes al inmueble en el que mi mandante ejerce posesión..*

QUINTO: Es cierto. De conformidad con los documentos adosados como anexos de la demanda.

SEXTO: Es cierto. De conformidad con los documentos adosados como anexos de la demanda.

SÉPTIMO: Es cierto. De conformidad con los documentos adosados como anexos de la demanda.

OCTAVO: Es cierto. De conformidad con los documentos adosados como anexos de la demanda.

NOVENO: No me consta. Dicha aseveración es un aspecto subjetivo de la demandante y mi apadrinada no tiene conocimiento de la destinación del predio objeto de controversia judicial.

DÉCIMO: Es cierto. En lo atinente al desarrollo de actividades hoteleras. No es cierto que en el área que informa el reivindicante sea el mismo donde se explota la actividad hotelera y turística. Sin embargo, se reitera que la descripción que hace el demandante referente a la dirección y linderos no corresponden al bien poseído por mi apadrinada.

UNDECIMO: Es cierto. El predio desarrolla actividades hoteleras.

DUODÉCIMO: No es cierto, como se narra y paso a explicarlo de la siguiente manera: mí apadrinada desde el año 2012 se encuentra en el bien inmueble objeto de querella judicial, junto con el señor ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ****; cuando dicho predio pertenecía a Ecoturs Colombia S.A., cuando el predio cambió de propietario mi apadrinada no tuvo conocimiento de ello, sino poco tiempo después, antes de haberse presentado la demanda reivindicatoria de dominio.*

Escapa mencionar, que la actual propietaria del inmueble es esposa del señor Robert Giles, propietario de Ecoturs Colombia S.A., y estuvo presente en el momento de la entrega del inmueble a los señores Sergio Andrés Cuervo Gómez y Adriana Rodríguez de la Torre; así como del convenio de compra del inmueble, situación que más adelante explicaré en detalle.

DÉCIMO TERCERO: No es cierto, como se narra y paso a explicarlo de la siguiente manera: los señores demandados si constituyeron la sociedad denominada Hotel Minca La Casona Rodríguez Cuervo; pero no de manera violenta y abusiva, realizan explotación del bien inmueble, y como se ha dicho a través de dicha sociedad los señores ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE,*** *realizan las actividades establecidas como el objeto social, la explotación del inmueble viene desde tiempo anterior a la constitución de la sociedad, explotación que no tiene cualidad de ser violenta y abusiva; como lo reseña el apoderado de la parte accionante.*

Resulta relevante poner de manifiesto, que tanto el señor Robert Giles como la señora Ana Esperanza Contreras Balaguera, tenían pleno conocimiento de la posesión del predio, como el control total de la administración y explotación del inmueble.

DÉCIMO CUARTO: No es cierto, como se narra y paso a explicarlo de la siguiente manera: los señores demandados no son usurpadores de la posesión, ni tampoco han actuado de mala fe – circunstancia que debe demostrarse, ya que la presunción de la buena fe cobija a los demandados-; en este hecho se duele el demandante de la explotación económica del inmueble, como si este fuera constitutivo de vicios de la posesión.

Asevera el apoderado de la parte accionante, que los demandados son usurpadores de la posesión, para predicar la acción de dominio, se exige que los demandados sean poseedores, razón por la cual con este tipo de expresiones, podría pensarse que el apoderado indica que no son poseedores,

Se reitera que los accionados en reivindicación, no han actuado de manera violenta.

DÉCIMO QUINTO: Si es cierto. Pero se omite manifestar que la vinculación fue en el año 2012 y por el término de tres meses.

DÉCIMO SEXTO: No es cierto. Después de fenecer la vinculación de prestación de servicios, entre los señores ***OSWALD ADRIAN ROBERT GILES*** *y* ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE,*** *establecieron un convenio consistente en la explotación comercial del predio por el termino de cinco (5) años, finalizados se concretaría la compra del predio por parte de los hoy demandados o el pago de las mejoras realizadas por los señores* ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE.***

DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto. Eventualmente el señor ***OSWALD ADRIAN ROBERT GILES,*** *peticionaba a los demandados* ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE,*** *se otorgara a la empresa Ecoturs Colombia S.A., 500 noches por año, sin embargo ello per se, no constituía remuneración por contrato de arrendamiento.*

No existió convenio o acuerdo de voluntades referente a la suscripción de un contrato de arrendamiento.

DÉCIMO OCTAVO: No es cierto. Como en los términos expuestos en este hecho, para ello me remito a lo argumentado en el hecho anterior.

DÉCIMO NOVENO: No me consta. Dicha actuación no es de parte de la señora ***LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE;*** *le corresponde al actor demostrar lo enunciado en este hecho.*

VIGESIMO: No es cierto. No existe ningún tipo de evidencia, y de la existencia de un negocio jurídico entre las partes; en la cuales se verifique la existencia de un contrato de arrendamiento, existe un convenio de explotación comercial del predio por el termino de cinco (5) años, finalizados se concretaría la compra del predio por parte de los hoy demandados o el pago de las mejoras realizadas por estos.

VIGESIMOPRIMERO: No es cierto. El libelista hace diferentes manifestaciones sin sustento lógico, ya que habiéndose suscrito un acuerdo verbal de explotación del predio, es decir desde los albores de la negociación precontractual, nunca se hizo mención de contrato de arrendamiento, luego en desarrollo de la actividad, varios años después y con ocasión de la producción del turismo y la hotelería, gracias a la actividad desplegada por los señores ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE,*** *que posicionaron al Hotel La Casona como uno de los más solicitados de la región, se remitió contrato de arrendamiento.*

Cra. 3 No 17-27
CCo Rex. Of 101
Santa Marta
Cel: 316 4234281
Email: gulbisdearmas@gmail.com

*En razón a ello, mi apadrinada y el señor **SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ,** se negaron, mostraron oposición frontal a dicha propuesta no eludieron la firma del contrato.*

Llama poderosamente la atención, que la formalización del contrato de arrendamiento se solicita mucho tiempo después de haber terminado el contrato de prestación de servicios, las reglas de la experiencia, indica que si, deseaba normalizar la relación contractual, debía haberse realizado desde un momento posterior al fenecimiento del termino de tres meses dela duración del contrato de prestación de servicios.

*Nuevamente, el apoderado de la parte demandante, de manera expresa pone de manifiesto la calidad de usurpadores de la posesión de mi apadrinada, lo que sostengo de forma reiterada, en el sentir del apoderado de la parte demandante la señora **LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE,** es tenedora, poseedora o usurpadora?. Ello, porque dependiendo de la calidad esbozada por el actor de la acción dominical, dependerá el cumplimiento de los requerimientos sustantivos de dicha acción reivindicatoria.*
*VIGESIMO SEGUNDO: No es cierto. La parte demandante trataba de mutar la realidad contractual suscrita entre los señores **SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE y OSWALD ADRIAN ROBERT GILES,** dueño del predio a fin de no llegar a cumplir el plazo de cinco años y realizar el cumplimiento de un de las dos opciones a. vender el inmueble o 2. Pagar las mejoras realizadas por los demandados.*

*VIGESIMO TERCERO: No es cierto. Cuál era la finalidad de suscribir el contrato de arrendamiento, es fácil deducirlo, estaban tratando de mutar la realidad contractual suscrita entre los señores **SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE y OSWALD ADRIAN ROBERT GILES,** dueño del predio a fin de no llegar a cumplir el plazo de cinco años y realizar el cumplimiento de un de las dos opciones a. vender el inmueble o b. Pagar las mejoras realizadas por los demandados.*

VIGESIMO CUARTO: Si es cierto.

*VIGESIMO QUINTO: No es cierto. Como lo transcribe el apoderado de la parte demandante y entra en plena contradicción el libelista, siempre se han opuesto a la firma del contrato de arrendamiento tanto mi apadrinada **LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE** como el señor **SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ**, indistintamente quien fungiera como arrendador, ante indicaba que los demandados eludían la firma del precitado contrato después que se oponía, y el argumento de la oposición ha sido siempre el mismo, el incumplimiento de lo pactado, ya que se avizoraba no vender el predio, lo requerido por mi mandante era el pago de las mejoras tal como se había concertado entre el dueño del predio y mi mandante.*

VIGESIMO SEXTO: Si es cierto. De conformidad con lo expresado en los hechos anteriores, la finalidad era que se cumpliera con el pago de las mejoras realizadas en la propiedad que habían sido sufragados por los demandados.

VIGESIMO SÉPTIMO: Si es cierto.

*VIGESIMO OCTAVO: Si es cierto. Dichas mejoras fueron levantadas y costeadas por el peculio de mi apadrinada y el señor **SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ.***

VIGESIMO NOVENO: No es cierto. Dista de ser mala fe, un acto jurídico de solución de conflictos a través de la conciliación, ahora en este hecho el libelista identifica al señor

OSWALD ADRIAN ROBERT GILES, *como arrendador, los demandados buscaron el cumplimiento de la opción restante al no poder adquirir el predio por venta, restaba buscar el pago de las mejoras realizadas y sufragadas en su totalidad por los señores* ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE.***
El actuar de mí prohijada siempre ha sido proba, recta y actuando bajo el amparo de la presunción de la buena fe.

La mala fe deberá ser demostrada por el apoderado dela parte demandante.

TRIGESIMO: No es cierto. Esta aseveración, realizada por el apoderado de la parte demandante, no puede deducirse, de forma indefectible, que de una citación a de conciliación por el pago de las mejoras realizadas la existencia de un contrato de arrendamiento, cuando claramente, de lo debatido en esa diligencia dista mucho de lo mencionado por el libelista.

Nunca ha existido un reconocimiento como arrendador del señor ***OSWALD ADRIAN ROBERT GILES,*** *de parte de los hoy demandados.*

A lo afirmado, en este hecho, de haber existido un reconocimiento por que el especialista en el derecho, en vez de solicitar interrogatorio de parte como prueba anticipada a fin de constituir la prueba de arrendamiento, hubiese impetrado demanda de restitución de bien inmueble arrendado, de conformidad con lo estipulado en el artículo 395 del código general del proceso.

Se reitera, la citación buscaba realizarse un acuerdo en la forma de cancelación delas mejoras realizadas en lugar objeto de querella judicial.

TRIGESIMO PRIMERO: Es cierto.

TRIGESIMO SEGUNDO: No es cierto. Mi apadrinada y el señor ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ****, no entorpecieron el acto de notificación, la responsabilidad para que se cumpliera en debida forma, la notificación de la práctica del interrogatorio de parte como prueba anticipada, no recae sobre los citados, es netamente obligación del petente de la prueba.*

Nuevamente el apoderado de la parte demandante enrostra obligaciones a quien no le corresponde asumir su carga. Aseveraciones realizadas por la parte actora de forma tendenciosa y maliciosa, y que no existe prueba dentro del paginario.

Siquiera, informa cuales fueron las supuestas actos que entorpecieron la notificación de la diligencia de interrogatorio de parte.

TRIGESIMO TERCERO: Si es cierto.

TRIGESIMO CUARTO: No es cierto. Dichas aseveraciones se encuentran fuera de contexto, por lo que deberá estudiarse no la transcripción del interrogatorio, deberá hacerse la escucha del audio correspondiente.

De las evidencias a la que llega a concluir el representante judicial del actor, la primera de ellas, atendiendo la transcripción del interrogatorio d parte surtido por la señora ***LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE,*** *de ninguna de las preguntas respondió sobre la*

adquisición del predio objeto de reivindicación; a mi apadrinada no se interrogó frente a dicha circunstancias fácticas.

TRIGESIMO QUINTO: No es cierto. Deberá explicarse de esta manera: la posesión de los demandados no ha sido ni violenta ni abusiva, desde el inicio de la contestación de la presente demanda se ha hecho hincapié en el acuerdo suscrito entre ***SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ y LINA RODRIGUEZ DE LA TORRE y OSWALD ADRIAN ROBERT GILES,*** *dueño del predio, en el cual los primero realizarían obras y las sufragarían en caso de no poder comprar el inmueble, el señor* ***OSWALD ADRIAN ROBERT GILES,*** *cancelaria el valor de las mejoras.*

El libelista referente a las mejoras – construcción de piscina- , indica que presuntamente no se llevó a cabo con el cumplimiento de las normas de obras y urbanísticas; en su oportunidad realizaré una manifestación in extenso sobre su dicho.

TRIGESIMO SEXTO: No me consta. Deberá demostrarlo. Ya que no es requisito sine qua non, que para la legalidad de las construcciones, la expedición de licencia para construcción, ya que omite el libelista; la razón del porque la construcción de la piscina, lo que explicaré así: en lo que hoy es la piscina, existía un hueco en la zonza contigua a las habitaciones del hotel, cultivo de mosquitos y animales de la zona rural, mi apadrinada construyo dentro del predio sin afectación a las normas sanitarias la piscina. Obra que en razón al objeto social que realiza la persona jurídica representada por mi apadrina se tornaba en necesaria. La ilegalidad de la construcción corresponde a una entidad que al día de hoy, no ha notificado apertura de una indagación o investigación por los hechos que informa el apoderado de la parte demandante.

TRIGESIMO SÉPTIMO: No me consta. Deberá demostrarlo. La legitimación en la causa por activa para realizar la queja, así como las actividades que el ente competente ha desarrollado al respecto. Como se reitera, en el hecho anterior.

TRIGESIMO OCTAVO: No me consta. Deberá demostrarlo. Lo que si debo manifestar que para adquirir el inmueble a través de la compraventa el inmueble debió haber estado a paz y salvo, por concepto de impuesto predial.

A LAS PRETENSIONES

Señora Juez, me opongo a cada una de pretensiones presentadas por el demandante, como pasare a exponer:

PRIMERA PRETENSIÓN: El inmueble que describe y trata de identificar el demandante no es que el posee mi poderdante, para ello y de forma diáfana se adosa dictamen pericial en el cual se encuentran plasmadas cada una de las divergencias.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: No se puede restituir un inmueble que por ubicación, alinderamiento y nomenclatura no corresponde al poseído por mi prohijada y se ejerce explotación por la persona jurídica Hotel La Casona;

A LA PRETENSIÓN TERCERA: No se encuentran razones jurídica para solicitar y acceder a dicha pretensión por las razones anteriores, y por haberse objetado en debida forma el juramento estimatorio.

A LA PRETENSIÓN CUARTA: De conformidad; con el postulado de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, al no haber razón suficiente de índole jurídico para condenar por la cuantía expresada por el accionante los intereses moratorios deprecados no han de cancelarse.

A LA PRETENSIÓN QUINTA: De conformidad; con el postulado de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, al no haber razón suficiente de índole jurídico para condenar por la cuantía expresada por el accionante los intereses moratorios deprecados no han de cancelarse.

A LA PRETENSIÓN SEXTA: No existe prueba de que mi apadrinada sea poseedora de mala fe, no ha desvirtuado la presunción de buena fe que cobija a las persona, según el artículo 83 de la carta política colombiana.

A LA PRETENSIÓN OCTAVA: Ante lo expuesto en líneas pretéritas, no se debe acceder a dicha pretensión por contrariar el ordenamiento jurídico.

A LA PRETESNIÓN NOVENA: Por no ser la vencida en juicio, dicha pretensión debe ser desechada, amén de que la parte vencida en el proceso deberá sufragar dichos emolumentos.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO

NO EXISTE IDENTIDAD EN EL BIEN POSEIDO CON LOS QUE SE EXPRESAN EN LOS TITULOS ADUCIDOS POR EL ACTOR.

Para la prosperidad de la acción de dominio, a voces del artículo 946 del código civil, el demandante deberá demostrar los siguientes elementos:

1. *El dominio en el actor o reivindicante.*
2. *La posesión en el demandado.*
3. *Que se trate de una cosa singular o de cuota de la misma.*
4. *Identidad del bien poseído con el que se expresan los títulos aducidos por el actor y expresados en la demanda.*

Observada la demanda, y estudiado las escrituras públicas y demás documentos insertados como anexo a la demanda, tenemos que determinaron como linderos los siguiente:

POR EL NORTE: En longitud de ciento noventa y ocho punto setenta metros lineales (198.70 ml) con la calle primera (1ª) y camino carreteable.

POR EL SUR: En longitud de cincuenta y siete metros (57.00 mts) con el rio Minca.

POR EL SURORIENTE: En longitud de setenta y siete (77.00 mts), con camino al Rio.

POR EL ORIENTE: En longitud con ochenta y cinco metros (83.00 mts), con predios de Familia Santos y Martínez.

POR EL OCCIDENTE: En longitud de ciento setenta y cinco punto ocho metros lineales (175.8 ml) con el predio determinado como Lote número uno (1).

Y comparándose con la escritura pública No 1516 de 16 de junio de 2010, los linderos son:

NORTE: En longitud de 198,70 m lineales con la calle 1ª y camino carreteable.

SUR: En longitud de 57,00m con el rio Minca.

SURORIENTE: En longitud de 77.00m con camino al Río.

ORIENTE: En longitud de 85,00m con predios de la familia Santos y Martínez.

OCCIDENTE: En longitud de 17,60m lineales con predio determinado como lote No 1.

En atención a la defensa de los intereses de mi apadrinada, se contrató los servicios profesionales de arquitecto y topógrafo y plasmándose en un dictamen pericial, prueba idónea para controvertir lo afirmado en la demanda y demostrar nuestra posición defensiva; se informa lo siguiente:

Según levantamiento topográfico, los linderos son los siguientes:

NORTE: En línea quebrada en sentido Este – Oeste del punto 12 al punto No 1 en 35,50m; del punto No 1 al punto No 2 en 62,00m; Del punto No 2 al punto No 3 en 47,90m y del punto No 3 al punto No 4 en distancia de 28,40m con predio No 002 y la calle 1A.

OCCIDENTE: En línea quebrada en sentido Oeste – Este y distancias sucesivas de 74,90m del punto No 4 al punto No 5 y en distancia de 106,50m del punto No 5 al punto No 6 con predios de Manuel Bohórquez.

SUR ORIENTE: En línea quebrada y distancias sucesivas en sentido Sur – Norte y Oeste – Este ascendente del punto No 7 al punto No 8 en 40,20m y dentro No 8 al punto No 10 y pasando por el punto No 9 en 38,90m con predios de Elí Santos.

ORIENTE: en línea quebrada en sentido Sur – Norte y distancias sucesivas del punto No 10 al punto No 11 en 49,80my del punto No 11 al punto No 12 y cerrando polígono en distancia de 37,60m con predio No 003.

Tal como se refrenda, en el precitado dictamen pericial, se concluye: que existen tres medidas diferentes sobre el mismo bien inmueble; dos de ellas citadas por el demandante; quien al aperturar la jurisdicción ordinaria con la demanda reivindicatoria y la tercera, expresada por los profesionales contratados por la parte demandada, con la finalidad de contrastar los equivoco referente a la identificación del inmueble pretendido.

Lo normal, sería que frente al mismo inmueble debe existir una identidad en las medidas, áreas y linderos; en este sorprendentemente, no lo es.

Memórese, el poder en el cual en el detalle del inmueble a reivindicar expresa claramente:

"… el cual consiste en un lote de terreno denominado "LA CASONA" ubicado en la Vereda Minca, de la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, junto con la

construcción en el levantada, el Lote de terreno corresponde los predios: HOSTERIA CASONA, LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3 Y LOTE 4; tiene un extensión aproximada de dos hectáreas cuatro mil seiscientos veintidós metros cuadrados (2Ha 4622 m2)…".

Desde el poder se encuentran establecidos criterios diferenciadores que muestran que el predio el cual identifica es otro, no en el cual se encuentra mi apadrinada.

Otro aspecto relevante, es la dirección del predio, igualmente verificado y soportado en el dictamen pericial:

En la demanda siempre han informado que la dirección de ubicación del predio es la carrera 1 No 3-87, y sin embargo la dirección correcta es la Calle 1 No 3-02.

Siendo así las cosas, su señoría solicito se declare probada de la excepción de mérito denominada ***NO EXISTE IDENTIDAD EN EL BIEN POSEIDO CON LOS QUE SE EXPRESAN EN LOS TITULOS ADUCIDOS POR EL ACTOR.***

EXCEPCIÓN DE BUENA FE

En desarrollo de cada uno de los hechos manifestados en la demanda, muestran a mi apadrinada como una usurpadora de la posesión, sin miramientos, realizan imputaciones que distan de la realidad acontecida.

La buena fe como postulado que rige en las actuaciones de la persona, se presume, por ser dicha presunción legal admite prueba en contrario y es ahí, en donde, la mala fe a de probarse por cualquier medio probatorio.

Sin embargo, el apoderado de la parte demandante, en interés de demostrar aspectos relevantes, con la finalidad de cumplir con las exigencias de sus pretensiones, establece situaciones fácticas que no son ciertas y que a través de los medios probatorios se demostraran el probo actuar de la señora ***LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE.***

Todo su actuar giró en torno a la gestión correcta de la administración del Hotel La Casona, y la realización de mejoras en el predio y hoy a través de demanda se pretende reivindicar. Que dicho sea de paso, no tiene identidad el predio identificado en la demanda con el predio en cual se encuentra mi poderdante.

Siendo así las cosas, su señoría solicito se declare probada de la excepción de mérito denominada ***BUENA FE.***

OBJECCION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

El petente realiza un juramento estimatorio que cumple lo estipulado en el artículo 206 del código general del proceso, sin embargo, el suscrito se duele, de que dichos valores y la forma en la cual los peritos contratados para el fin de cuantificar los arriendos dejados de percibir por la propietaria del inmueble, basta con observar la base de muestra para establecer la proporción porcentual del mes de arrendamiento a saber:

Inmuebles en barrios como El Cisne, El Minuto de Dios, Urbanización Tamacá, Ciudad del Sol, La Concepción, Villas de Andalucía, predios que no tienen vocación de actividad

turística ni explotación comercial de dicha actividad; siquiera gozan de un entorno similar para llegar a obtener un resultado más fidedigno.

No puede predicarse de ello, de los predios tomados para muestreo lo mismo, los inmuebles ubicados en: El Rodadero, casa campestres de Minca, en la cual se destaca la actividad turística.

Amén del error, de asimilar la localización del inmueble ubicado en el barrio El Cisne, en el corregimiento de Minca, cuando geográficamente se encuentra en el distrito de Santa Marta.

Dicho dictamen concluye per se; de que se arrienden habitaciones en la ciudad de Santa Marta, a personas foráneas califican dichos predios para actividad turísticas, cuando no es lo mismo, la localización geográfica, escenario natural, que son elementos que influyen en el valor del alojamiento.

En dicho dictamen no se tuvo en cuenta, la media aritmética ni el cuoficiente de variación ni la desviación estándar.

No se dio, aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la resolución N 620 de 2008, que reza:
"Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)…".

Por lo anterior, la objeción de juramento estimatorio al pretermitir lo estipulado en la legislación patria sobre cuantificación ha de ser de cero.

JURAMENTO ESTIMATORIO

En atención a lo preceptuado en el artículo 206 del código general del proceso, y que la parte que represento realizó mejoras en el predio objeto de querella judicial, y que requiere el pago de dichas mejoras, me permito presentar juramento estimatorio por valor de: TRESCIENTOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M.L.($ 301.419.859.00), acreditado para tal fin dictamen pericial anexo a la contestación de la demanda.

MEJORAS REALIZADAS:
Muro de cerramiento en bloque reforzado con columnas cada 3,5m y una altura promedio de 3,00m con vigas de amarre en concreto (Largo60,00m).
Relleno de patio o zona verde principal.
Reconstrucción de placa huella.

Cocina de casa administración.
Cielo falso de casa administración.
Ampliación de oficina de administración, con remodelación de baño.
Encerramiento de área de patio.
Adecuación y relleno de patio.
Área de depósito.
Zona de labores.
Mantenimiento general de la zona de habitaciones.
Cambio de pisos en algunas habitaciones.
Reforzamiento de la zona de hospedaje (Columnas en concreto)
Construcción de piscina.
Mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias.

Se discrimina razonablemente, el valor en atención al dictamen pericial adosado a este escrito a saber:

TOTAL INVERSIÓN A CASA ADMINISTRACIÓN	*$81.670.865*
TOTAL PLACA HUELLA	*$6.998.994*
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO	*$3.000.000*
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO	*$8.300.000*
TOTAL DISEÑO JARDINES	*$4.650.000*
TOTAL ILUMINACIÓN E INSTALACIÓN ELECTRICA EXTERNA ÁREAS COMUNES	*$5.000.000*
TOTAL ADECUACIÓN RESTAURANTE Y COCINA	*$18.700.000*
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO	*$87.000.000*
TOTAL ZONA DE PARQUEADEROS	*$7.500.000*
TOTAL GASTOS PERGOLAS	*$3.600.000*
TOTAL MANTENIMIENTO Y REFUERZO SALA Y CORREDORES	*$7.000.000*
TOTAL MURO CERRAMIENTO CON COLUMNAS	*$58.000.000*
TOTAL ZONA DE PARQUEADEROS	*$10.000.000*
TOTAL	*301.419.859.00*

SON TRESCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MDA CTE.

PRUEBAS

Señora juez, sírvase, tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES.

Dictamen pericial rendido por el Arquitecto Eduard Bladimir Teller Fonseca. Adosado a la contestación de la demanda como anexo.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase su señoría, decretar la prueba de interrogatorio de parte a la señora ***ANA ESPERANZA CONTRERAS,*** *demandante en el caso sub examine.*

Sírvase su señoría, decretar la prueba de interrogatorio de parte a la señora ***LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE,*** *demandada en el caso sub examine; solo para aclarar lo que manifieste en desarrollo de su interrogatorio ante el despacho y ante el apoderado de la parte activa en este proceso.*

ANEXO

Poder debidamente diligenciado.
Dictamen pericial.

NOTIFICACIONES

A la parte demandada en la Calle 1 No 3-02, corregimiento de Minca.
Dirección electrónica: linarodelato@gmail.com

Al demandante en la dirección electrónica: aneconba@hotmail.com.

Al suscrito, en la carrera 3 No 17-27 centro comercial Rex oficina 101. Teléfono: 3164234281.
Dirección electrónica: gulbisdearmas@gmail.com.

Atentamente,

GULBIS DARIO DE ARMAS MENDOZA.
C.C. No 84,084.633 de Riohacha
T.P. No 177950 del C. S. De la J.

Gulbis
DE ARMAS MENDOZA

Señora
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
E. S. D.

Ref. DEMANDA DECLARATIVA DE MAYOR DE CUANTÍA CON PRETENSION REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA CONTRA SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE Y HOTEL MINCA LA CASONA RODRIGUEZ CUERVO S.A.S. RAD. 47.001.31.53.001.2020.00074.00

REF. EXCEPCIONES PREVIAS.

GULBIS DARIO DE ARMAS MENDOZA*, mayor de edad vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 84,084.633 de Riohacha – La Guajira, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No 177950 del C.S. de la J, actuando en nombre y representación de la señora* ***ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA,*** *mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No 53,063.631 de Bogotá,, domiciliada y residenciada en la carrera 1 No 3- 02 del corregimiento de Minca, Santa Marta – Magdalena, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, con dirección electrónica limarodelato@gmail.com, actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad Hotel Minca La Casona Rodríguez Cuervo; persona jurídica que se identifica con el Nit. 901061422-4; de acuerdo al poder conferido, con todo respeto presento escrito de excepciones previas contestación de conformidad con el artículo 100 numeral 5º " Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales.." con fundamento en lo siguiente:*

Al leer el documento en donde se le otorga a los señores togados ANGEL IGNACIO GONGORA VEGA, en calidad de apoderado principal y ANA MARIA CARRILLO GARZÓN, como apoderada sustituta, dicho mandato fue aceptado por la abogada sustituta, tal aseveración la confirmó con su rúbrica, mientras que el apoderado principal y quien presenta la demanda NO acepto el poder, ya que no se observa su firma.

Ahora, bien, si la demanda la hubiera presentado la abogada sustituta, no es óbice para presentar esta excepción previa.

Sin embargo, el apoderado en principio estaría ejerciendo el derecho de postulación otorgado sin haberlo aceptado, como se desprende la ausencia de la firma en el poder. Observemos lo indicado en el artículo 74 del código general del proceso, ya que el poder es el ato mediante el cual el legitimado en la causa, se asiste de un profesional en el derecho, a fin de llevar un encargo judicial, a lo que el togado deberá aceptar expresamente dicho mandato judicial.

Por todo lo anterior, su señoría solicito se sirva declara probada la excepción previa de ***INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA.***

Atentamente,

GULBIS DARIO DE ARMAS MENDOZA.
C.C. No 84,084.633 de Riohacha
T.P. No 177950 del C. S. De la J.
Adjunto: copia de los anexos de la demanda.

Cra. 3 No 17-27
CCo Rex. Of 101
Santa Marta
Cel: 316 4234281
Email: gulbisdearmas@gmail.com
Abogado

Gulbis
DE ARMAS MENDOZA

Cra. 3 No 17-27
CCo Rex. Of 101
Santa Marta

Cel: 316 4234281

Email:
gulbisdearmas
@gmail.com

Abogado