

Señor:

Luis Ricardo Restrepo Castaño

Juez Promiscuo Municipal de Alcalá (Valle)

E. S. D.

REF.: PROCESO DIVISORIO.

DEMANDANTE: Juan Carlos Valencia Trujillo.

DEMANDADO: Sulima Nidrei Sureyi Granada Parra.

RADICADO: 760204089001-2019-00-190-00.

YULI CAROLINA RIVERA ORTIZ, mayor de edad, vecina de este municipio, domiciliada en Cali (V), identificada con cedula de ciudadanía No. 1.144.180.790 de Cali (V), abogada titulada en ejercicio, inscrita y portadora de la tarjeta profesional No 329.824 del C.S.J, como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada judicial de la señora SULIMA NIDREI SUREYI GRANADA PARRA, mayor de edad residente en el extranjero, de manera comedida y respetosa concurre a su despacho para aportar y solicitar las pruebas conforme al auto N° 57.

RESPUESTA A ITEMS DE OPOSICION

Es adecuado empezar argumentando que la preservación de un bien inmueble en área rural (como el inmueble objeto del presente proceso) requiere de cuidados constantes, mantenimiento y mano de obra para su correcta subsistencia, pueden parecer cuidados superfluos dependiendo de la perspectiva desde que se analice, pero tareas como cortar el monte, el tratamiento químico que requiere la piscina y adicionalmente la mano de obra para que realicen tales labores, generaron gastos pecuniarios significativos si lo examinamos desde el año 2013. En conclusión, los gastos del bien inmueble debieron ser adjudicados por ambas partes, pero el desinterés y descuido en su debido momento por parte del demandante, desentendiéndose del inmueble hicieron imposible tal opción; en consecuencia, resulta de poca relevancia quien ocupaba el bien inmueble ya que desatenderlo o dejarlo abandonado no era opción.

Otro aspecto valido de recalcar es que mi apoderada realizo las mejoras, mantenimiento y reparaciones que se intentaron probar anteriormente, en consecuencia, la deficiente recolección de documentos y pruebas que le dieran peso jurídico a las pretensiones alegadas, dicho lo anterior expongo que mi apoderada continua con el interés de controvertir y comprobar sobre el tema anterior, por el momento nos limitamos a solicitar gran parte del material probatorio dado la precariedad de tiempo con el que se me reconoció personería jurídica y la premura del proceso no fue posible la adecuada recolección.

Sin embargo, no es menos cierto que la contraparte en la avidez de controvertir realizo unas afirmaciones erróneas, por lo tanto, debatiré los ítems de mayor importancia con el fin de esclarecer al juzgado la veracidad de los hechos y las intenciones de mi representada:

AL ITEM 12: En la vida cotidiana muchas personas olvidan realizar contratos, esto no quiere decir que no existiese tal mano de obra, asunto que no es del todo condenable ya que nuestra legislación permite demostrarlo con otras metodologías, sería fácil de constatar con una declaración juramentada por parte del trabajador o algún otro medio de prueba estipulado en el artículo 165 del CGP.

AL ITEM 15: Este hecho es una falacia, dado que mi apoderada ha sido lo que realizo el pago del impuesto único predial desde que compro el inmueble, si la parte demandada hace tal afirmación le solicito que pruebe la veracidad de ella.

A LOS ITEMS 16 y 17: Es de conocimiento común que los recibos de servicios públicos muchas veces llegan a nombre de otra persona, sin que tenga la calidad de propietario del inmueble. Con la especificación de la dirección es suficiente para comprobar que se trata del inmueble en discusión y para dar respuesta a la duda implícita, el señor Fernando Pulido Donels fue un trabajador del inmueble por muchos años por lo que no resulta complejo razonar que llegaran recibos a nombre de él.

AL ITEM 18: Su señoría pueden no considerarse mejoras, pero el pago de la administración es un gasto mensual fijo del bien inmueble que debe ser asumido por ambas partes, así como ambas tienen derecho a la mitad de los activos es de igual manera con los pasivos y más aún cuando es un gasto de mantenimiento obligatorio, dada su calidad de condominio privado.

AL ITEM 19: No se puede pretender que, un bien inmueble rural subsista sin mano de obra permanente. Por lo cual se sostienen los contratos de prestación de servicios establecidos con los trabajadores que han laborado en las mejoras, reparaciones y mantenimiento del bien inmueble, contratos que se podrán comprobar conforme al Artículo 165 del código general del proceso.

AL ITEM 21: Como bien lo afirma es un gasto de mantenimiento que debe ser reconocido, una piscina no subsistirá desde el 2013 sin intervención semanal y el descuido o el no mantenimiento de la piscina ocasionaría un detrimento significativo en el valor del inmueble.

Adicionalmente aclarar que mi representada tiene residencia permanente en Estados Unidos, donde tiene una vida establecida, por lo cual no goza de un usufructo sino de calidad de dueña, al igual que el demandante, a diferencia que ella sí asume su condición de propietaria con el adecuado manejo de trabajadores y cuidados que requiere el inmueble desde la distancia.

PRETENSIONES

Con base en lo anterior, solicitamos formalmente el reintegro del capital invertido para las mejoras, reparaciones, mantenimiento y la correcta preservación del bien inmueble, requiriendo la parte correspondiente al demandante en gastos como:

1. Lo correspondiente al consumo básico de los servicios públicos (agua, energía y gas), desde el año 2013 hasta la actualidad.

2. Lo correspondiente al pago de impuesto único predial, desde el año 2013 hasta la actualidad.
3. Lo correspondiente al pago de administración, desde que empezó su cobro, hasta la actualidad, ya que al tratarse de un inmueble ubicado en conjunto cerrado constituye un gasto básico más.
4. Lo correspondiente al pago de mano de obra de los trabajadores independientes, desde el año 2013 hasta la actualidad.
5. Lo correspondiente al pago de trabajadores independientes que han realizado mejoras, reparaciones y mantenimiento en el inmueble desde el año 2013 hasta la actualidad.
6. Lo correspondiente a las mejoras, mantenimiento y reparaciones necesarias, que se logren corroborar con el peritaje imparcial de la LONJA Propiedad Raíz, desde el año 2013 hasta la actualidad.

JURAMENTO ESTIMATORIO

la estimación de la reclamación por concepto de gastos en mejoras, mantenimiento y adecuada conservación del bien inmueble objeto del proceso divisorio, hechas por la demandada bajo la gravedad del juramento conforme a las especificaciones de la misma y la valoración económica que asciende a un aproximado de **CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000)**, valor que será fijado en su totalidad, conforme a los oficios y testimonios solicitados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me fundamento jurídicamente en lo dispuesto por los siguientes artículos:

- Artículo 412 de código general del proceso.
- Artículo 206 del código general del proceso.
- Artículo 165 del código general del proceso.
- Artículo 169 del código general del proceso.
- Artículo 2.2.6.1.1.10 del decreto 1077 de 2015.

PRUEBAS

Expreso que mi poderdante no se opone a la venta del bien inmueble objeto del presente proceso, solo reclama la cancelación correspondiente a la mitad de los gastos de mejoras, reparaciones y mantenimiento que genero el inmueble desde el año 2013; dicho lo anterior me permito anexar como prueba:

- ◆ Copia de los recibos públicos del inmueble.

- ◆ Copia del recibo del impuesto predial.

Adicionalmente y dado la premura del caso, me permito solicitar de oficio respetuosamente las siguientes según el artículo 169 de C.G.P:

1. Oficiar al administrador del condominio campestre Villa Karem. Para que emita por escrito, cuanto se canceló mensualmente por concepto de administración, que cuotas extraordinarias se pagaron y durante cuánto tiempo se han realizado los pagos.
2. Oficiar a las empresas publicas prestadoras de servicios públicos básicos, EPSA, Cooperativa Maravelez de Alcalá E.S.P y Gas. Para que expongan cual es el valor del consumo básico que se debió costear desde el año 2013 hasta la actualidad.
3. Oficiar a la oficina del municipio de Alcalá, para que expida el certificado de pagos del Impuesto Predial Unificado, desde el año 2013 hasta la actualidad.
4. Oficiar a la LONJA Propiedad Raíz, para que realice un avalúo imparcial y actualizado del inmueble en el cual, se evidencie las mejoras y reparaciones que se han realizado desde el 2013 hasta la actualidad.
5. Llamar a testimonio a los siguientes trabajadores para que testifiquen la veracidad de los contratos de prestación de servicios establecidos con mi representada:
 - Alexander Betancourt Patiño con cedula de ciudadanía 1.096.644.049.
 - Luis Alfonso Ochoa Becerra con cedula de ciudadanía 9.805.666.
 - Jhon Jairo Vanegas Arias con cedula de ciudadanía 18468593.
 - luz dora Flórez segura con cedula de ciudadanía 25.015.532.
 - Francisco Javier Vélez Varela.

Los anteriores son gastos fijos generados por el inmueble, inamovibles e inevitables. Por lo cual independientemente si han sido habitados o no, debieron ser pagados y en el momento mi representada quien no puede residir en el inmueble dado su calidad de Residente permanente en Estados Unidos, fue quien asumió el costo.

ANEXOS

1. Memorial de la sustitución de poder.
2. Copia de los recibos públicos del inmueble.
3. Copia del recibo del impuesto predial.

NOTIFICACIONES

La parte demandada;

La señora Sulima Nidrei Sureyi Granada Parra, podrá ser notificada en el Condominio Villa Karen Lote 2.

La suscrita apoderada podrá ser notificada,
Dirección: Calle 8 # 5-37 de Cali.
Teléfonos: 3154142083, 3205556918.
Correo Electrónico: yuliriveraortiz@gmail.com

Agradeciendo la atención prestada,

Con un respetuoso saludo,



YULI CAROLINA RIVERA ORTIZ
C.C. No. 1.144.180.790 de Cali
T.P. No. 329.824 del Consejo Superior de la Judicatura