

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (CUND.)
E. S. D.

Referencia: 2020-0032

Proceso: Divisorio

Demandante: Alfonso Martínez Guzmán

Demandado: Sacramento Martínez Guzmán y otros.

Asunto: Contestación demanda y excepciones.

JORGE ALBERTO MUÑOZ ALFONSO, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la señora **SACRAMENTO MARTÍNEZ GUZMÁN**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.583.805 expedida en Bogotá, según poder que anexo con la presente, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, en los siguientes términos:

SOLICITUD DE LA DEFENSA:

Se le solicita al Despacho de manera respetuosa, que se acojan los argumentos que la defensa plasmará en la presente contestación, como los que se exhibirán por parte de **SACRAMENTO MARTÍNEZ GUZMÁN**, a lo largo del proceso con el fin de demostrar en el caso que nos ocupa, que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, por lo que se demostrará con las excepciones que de conformidad con el C.G. del P., y demás, que logren ser probadas.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

La señora **SACRAMENTO MARTÍNEZ GUZMÁN**, a través de su apoderado se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que, como se probará en el proceso, los argumentos expuestos sobre el valor del predio objeto de esta demanda y demás explicaciones de los hechos, no corresponden a la realidad según las exposiciones hechas por los demandantes.

SOBRE LOS HECHOS:

Al hecho 1: Es cierto, pues se adquirió por medio de juicio de sucesión adelantado ante este Despacho.

Al hecho 2: Aunque no está claro cuál es el hecho dos, el suscrito supone que se refiere al acápite en el que describe los dos bienes inmuebles objeto del presente litigio, sobre el particular se contesta, que **NO ES UN HECHO** sino una descripción de los bienes inmuebles y que el suscrito se atiene a lo que el Despacho decida sobre el mismo.

Al hecho 3: No me consta, pues es una apreciación de la parte demandante y me atengo a lo que se decida en el proceso.

Al hecho 4: No es un hecho, se trata de una cita que hace el apoderado de la parte demandante y que no narra una situación fáctica que esté relacionada con el objeto de la demanda.

Al hecho 5: No es cierto, pues no se aporta material probatorio que demuestre lo allí expresado, se trata de una mera apreciación.

EXCEPCIONES:

Me permito proponer a nombre de mi representada, las excepciones de mérito que a continuación se expondrán:

IMPROCEDENCIA DE VENTA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE LITIGIO POR MEDIO DE PÚBLICA SUBASTA.

Pretende la parte demandante, como lo solicita en las pretensiones de la demanda, la venta de los bienes inmuebles objeto de este proceso por medio del mecanismo de pública subasta, justificando la pretensión en la supuesta imposibilidad de división material de los bienes, teniendo en cuenta que con la demanda no se aportó pruebas que así lo demuestren, ni tampoco se solicitó la práctica de pruebas que estén encaminadas a dar fuerza a lo dicho.

Es equivocada la tesis expuesta por la parte demandante, referente a la imposibilidad de división material del bien inmueble objeto de este litigio, y más equivocada es la prueba que aporta para sustentar dicha hipótesis como lo es el peritaje, donde sin ninguna explicación técnica, ni jurídica explica por qué no es posible la división material de los inmuebles, cuando a todas luces esta afirmación va contravía de la realidad, teniendo en cuenta las actuales condiciones del sector donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles objeto de la demanda.

Por las razones antes expuestas y las pruebas que se recaudaran en el proceso, se le solicita al señor Juez, se declare prospera esta excepción y se ordene la división material en favor de mi poderdante señora **SACRAMENTO MARTÍNEZ GUZMÁN**, en el porcentaje que por ley le corresponde.

AVALÚO APORTADO POR LA PARTE DEMANDANTE NO CORRESPONDE A LA REALIDAD DEL INMUEBLE

La parte demandante aporta con la demanda peritaje elaborado por el señor **MANUEL GUILLERMO ROCHA MUÑOZ**, en el que palabras más, palabra menos, explica que el avalúo lo determinaron teniendo en cuenta la ubicación de los predios, la zona y otras más, apartándose abismalmente de la situación actual de la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles, pues no se menciona por ninguna parte su proyección inmobiliaria que es evidente y que sin duda alguna aumenta el

valor comercial que se determinó en el peritaje aportado con la demanda, donde se indica que el valor comercial de los bienes inmuebles es la suma de **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000)**, pero se queda corto este avalúo, en el sentido que no se indicó las características específicas del inmueble, de la zona, de la proyección inmobiliaria del sector y otros, lo que sin lugar a dudas le da un valor agregado a este inmueble.

Llama la atención la ligereza con que se realizó el peritaje aportado por la parte demandante como prueba, pues en el mismo se puede evidenciar una falta de análisis más técnico del que se pudiera determinar el correcto valor comercial del bien inmueble, carece de criterios fuertes aplicables para estos estudios en los que pueda tener fuerza el valor razonable que se le dio al inmueble en este avalúo.

Para dar reforzar lo narrado anteriormente, se aporta con la presente, avalúo realizado por el Dr. **GERMAN MORENO MORA**, en el que efectivamente se hizo un trabajo más de campo, que pudo arrojar un valor comercial de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES MONEDA CORRIENTE (\$850.000.000)**, en el que se tuvo en cuenta aspectos como los siguientes:

13. AVALUO COMERCIAL:

El estudio de esta valoración comprende el inmueble en su estado de conservación, con sus derechos inherentes a la propiedad sin limitaciones, esto supone una operación de compraventa de relativo contado, y condiciones normales de negociación.

METODO DEL AVALUO

METODOS COMPARATIVOS: *Analizan las ventas y/o ofertas de propiedades comparables, localizadas en las cercanías a la propiedad en las cuales fueron levantadas o en zonas homogéneas. El valor de cualquier diferencia significativa se agrega o se sustrae de la propiedad comparable, el rango de cifras resultantes se incluyen el valor en el mercado de la propiedad a avaluar. Se entiende que cada venta es única y se pueden cambiar dependiendo de las condiciones físicas tanto internas como externas de cada propiedad analizada.*

METODO DEL COSTO DE REPOSICION:

*Para la construcción, el cual sería hipotéticamente el de su construcción actual afectada por factores reavaluatorios, tales como edad, conservación, obsolescencia, funcionalidad, **ZONA DE RECREACIÓN QUINTAS FUTURAS Y CONSTRUCCIONES FUTURAS PROXIMAS** a desarrollarse por su alta capacidad para planes de vivienda y demás adecuaciones entre otros.*

TENIENDO EN CUENTA LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, PROCEDO A APARTARME DEL AVALUO CATASTRAL, aportado al presente dictamen, toda vez que dicho valor no alcanza a cubrir su valor real, de conformidad con lo previsto en el inciso 5 del art 52 de la ley 794 de 2003, por lo tanto avalúo en la suma de doscientos millones de pesos por fanegada, lo que da un valor de los dos predios de ochocientos millones de pesos (800.000.000) **CORRESPONDIENTES A LA SOLA ÁREA DEL TERRENO, más las construcciones o MEJORAS ENCONTRADAS SON: la casa correspondiente a cada predio por un valor de veinte millones de pesos (\$20.000.000) cada una respectivamente del predio donde se ubican, por sus condiciones y estado en que se encuentra junto con el beneficiadero de café, aljibe, nacederos que se encuentra dentro de cada uno de los predios y los árboles frutales y cafetales se estiman en un valor de diez millones de pesos (\$10'000.000), así las cosas tendremos entonces:**

Descripción: de los avalúos - Valor casa área construidas y Valor Total:

1.-Lote de Terreno "EL MILAGRO": **ÁREA DEL LOTE 2 FANEGADAS** equivalentes a doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800mts²) por un valor de doscientos millones de pesos por cada fanegada. Para un total de cuatrocientos millones de pesos.

2.-Lote de Terreno "EL DURAZNO": **ÁREA DEL LOTE 2 FANEGADAS**, equivalentes a doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800mts²) por un valor de doscientos millones de pesos por cada fanegada. Para un total de cuatrocientos millones de pesos.

SIENDO ÉSTE EL VALOR COMERCIAL DE CADA LOTE

3.-Áreas de construcciones encontradas (CASAS) aproximadamente de cuarenta metros cuadrados (40 mts²) cada una, estimadas por un valor de \$20'000.000 cada una respectivamente, para un total de cuarenta millones de pesos por las dos casas de habitación.

4.-Los cítricos encontrados, el cafetal, árboles nativos y nacederos propios de agua encontrados dentro de cada predio se les estima un valor de cinco millones de pesos \$5'000.000 por cada lote, para un total de diez millones de pesos \$ \$10.000.000 por los dos predios correspondientes a las mejoras allí encontradas.

Valor total sumados los numerales anteriores 1,2,3, y 4 así:

1.=\$400.000.000 +

2. =\$400.000.000+

3.= \$ 40.000.000+

4.= \$ 10.000.000+

VALOR TOTAL DE LOS PREDIOS MAS MEJORAS

1+2+3+4=

Ochocientos Cincuenta Millones de pesos, \$850.000.000

Esto entre otros aspectos, que se podrán analizar con más cuidado en el avalúo que se aporta como prueba realizado por el Dr. **GERMAN MORENO MORA**, donde efectivamente se hizo un estudio teniendo en cuenta características diferentes, haciendo énfasis a circunstancias propias del inmueble y con datos actualizados correspondientes a la zona de ubicación de los inmuebles.

Por todo lo expuesto, es que esta parte no está de acuerdo con el avalúo presentado por la parte demandante, dado que el mismo carece de veracidad actualizada sobre el estado actual del predio objeto de este litigio, dejando de lado aspectos fundamentales que le dan un valor agregado al inmueble.

Por estas razones, se le solicita al señor Juez de manera respetuosa, que se declare probada esta excepción y se deje sin valor el avalúo presentado por la parte demandante.

GENÉRICA

Solicito al Despacho de manera respetuosa, se declare cualquier excepción que resulte probada.

PRUEBAS:

Con el ánimo de desvirtuar las pretensiones de la demanda y reafirmar la procedencia de las excepciones propuestas, me permito solicitar se tengan como pruebas las documentales aportadas por la parte demandante, sin perjuicio de la valoración que sobre las mismas corresponda y de las que se aportan con la

presente.

PRIMERA: DOCUMENTALES:

- Avalúo Comercial elaborado por el Dr. **GERMAN MORENO MORA**.

SEGUNDA: INSPECCIÓN JUDICIAL

Se le solicita al señor Juez, la práctica de una inspección judicial en los predios denominados EL MILAGRO y el DURAZNO, identificados con las matriculas inmobiliarias Nros: 166-39156 y 166-39157, ubicados en este municipio en la vía que conduce al barrio Nuevo Siglo. El objeto de esta prueba es determinar las circunstancias actuales de los predios antes identificados y poder aclarar los argumentos plasmados por la defensa en la contestación de la demanda y en las excepciones propuestas.

TERCERA: OFICIOS

Se solicita al Despacho, se libre oficio a la oficina de Planeación Municipal de la Mesa Cundinamarca, para que emita un concepto sobre la reglamentación actual para el sector donde se encuentran ubicados los inmuebles denominados EL MILAGRO y el DURAZNO, identificados con las matriculas inmobiliarias Nros: 166-39156 y 166-39157, ubicados en este municipio en la vía que conduce al barrio Nuevo Siglo y se informe si aplica actualmente la posibilidad de una división material de los bienes inmuebles objeto del proceso.

CUARTA: TESTIMONIOS

Se le solicita al Despacho, se sirva fijar fecha y hora para la práctica de diligencia con el fin de escuchar al señor **MANUEL GUILLERMO ROCHA MUÑOZ**, quien elaboró el peritaje aportado con la demanda como prueba.

El objeto de esta prueba es controvertir el dictamen rendido y conocer las reglas aplicadas por este perito en el avalúo antes indicado.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante señora **SACRAMENTO MARTÍNEZ GUZMÁN**, las recibirá en los predios denominados EL MILAGRO y el DURAZNO, ubicados en este municipio en la vía que conduce al barrio Nuevo Siglo.

El suscrito recibirá notificaciones en la calle 11B No 74-67 Torre 1 Apartamento 804 de Bogotá, en la secretaría de su Despacho o en el correo electrónico jorgealberto.munozalfonso@hotmail.com

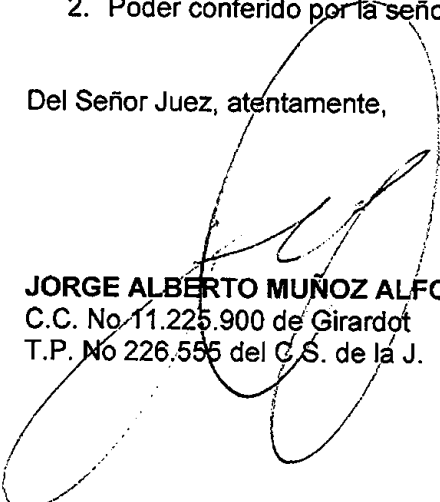
32

168
169

ANEXOS

1. Con el presente anexos los documentos relacionados en el acápite de pruebas documentales.
2. Poder conferido por la señora **SACRAMENTO MARTÍNEZ GUZMÁN**.

Del Señor Juez, atentamente,



JORGE ALBERTO MUÑOZ ALFONSO
C.C. No. 11.225.900 de Girardot
T.P. No 226.555 del C.S. de la J.