

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

Señores

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
DE NIMAIMA – CUNDINAMARCA**

E. S. D.

REF.: 25 489 40 89 001-2021-0007200

DEMANDANTE: GERARDO MARTINEZ OLAYA

DEMANDADO: LEONEL PUENTES PINZON

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 80.759.282 de Bogotá D. C. y profesionalmente con la tarjeta profesional número 256.491 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor **LEONEL PUENTES PINZON** mayor de edad y vecino de Villeta Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.395.900 expedida en Bogotá D.C. acorde con poder adjunto, estando dentro de lo términos de ley me permito descorrer traslado de la demanda en los siguientes términos:

1. A LOS HECHOS:

1.-) ES PARCIALMENTE CIERTO

Con mi acostumbrado respeto, me permito realizar una división a este hecho, toda vez que se encuentra integrado con múltiples afirmaciones unas contentivas afirmaciones ciertas otras de afirmaciones falsas es así como :

1.1. es cierto en que GERARDO MARTINEZ OLAYA y el señor LEONEL PUENTES PINZÓN son dueños en común y pro indiviso del inmueble rural denominado “ALTAMIRA” situado en la vereda “CAÑADAS” Jurisdicción del Municipio de Nimaima Cundinamarca en proporción del 67,27% el primero y en un 32.74% el segundo,.

1.2. es falso que el predio “ALTAMIRA” se identifique con Folio de matrícula Inmobiliaria N° 162- 17066, el folio correcto es 162-7125 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Guaduas Cundinamarca, el Folio de matrícula Inmobiliaria N°

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

162- 17066 citado por el demandante corresponde al predio EL ENCANTO del que en otrora tiempo fueren condueños, los aquí trezados en litis, en porcentajes iguales.

1.3 es parcialmente cierta lo que denomino **LOCALIZACIÓN:**

1.3.1. es cierto que El predio se encuentra localizado en la vereda “CAÑADAS” Jurisdicción del Municipio de Nimaima Cundinamarca,

1.3.2.es falso que el predio objeto de la litis este identificado con Folio de matrícula Inmobiliaria N° 162- 17066 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, toda vez que sobre dicho inmueble el demandante en la actualidad no tiene ninguna relación ni ningún derecho .

1.3.3.el predio está nominado en el certificado de tradición y libertad 162 7125 como “ALTAMIRA”, es decir así se identifica el predio

1.4 LINDEROS: parcialmente cierto en el entendido que aparentemente fueron tomados directamente del certificado de tradición y libertad aportado, número 162. 7125, sin embargo en la transcripción de los mismos se eliminaron algunos nombres y linderos, en otras partes se suprimen palabras además que, dicha transcripción, adolece de precisión ortográfica y

1.5. COLINDANTES . No solo me atengo a lo que se pruebe, si no que elevó una solicitud a su señoría para que se sirva determinarlos de manera exacta pues guarda relación directa con el objeto de la litis

2. Es cierto que el inmueble “Altamira” fue adquirido por los condueños GERARDO MARTINEZ OLAYA y LEONEL PUENTES PINZÓN en compraventa, como se evidencia en la escritura pública 962 de Noviembre 2 de 2013 de la notaría única de Villeta que compra hecha a lo señores ALICIA BOHORQUEZ DE SALDAÑA, BETTY SALDAÑA BOHORQUEZ, JAIRO SALDAÑA BOHORQUEZ, DORIS SALDAÑA BOHÓRQUEZ Y HECTOR HUGO SALDAÑA BOHORQUEZ, quedando cada uno como titulares de un 50%.

3. es cierto que el 27 de Octubre de 2015 mediante escritura pública N° 0949 de la Notaría Única de Villeta Cundinamarca, el señor LEONEL PUENTES PINZÓN, vende una cuota parte del 17.26% de su propiedad a mi poderdante GERARDO MARTINEZ OLAYA como también lo es que en el mismo instrumento los aquí contendientes, otrora contratantes constituyen servidumbre en favor del predio “ALTAMIRA”.

4. Es cierto

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

5. No es cierto, los predios tienen desarrollo toda vez que entre los comuneros GERARDO MARTINEZ OLAYA y LEONEL PUENTES PINZÓN se acordó en el año 2013 cuando compraron los predios “EL ENCANTO” “EL JARDÍN”, “EL PLACER”, “EL RECUERDO”, Y “ALTAMIRA” realizar un proyecto constructivo para lo cual implementaron obras de urbanismo entendidas como la realización de redes hidráulicas y eléctricas, así como la construcción de vías internas a todo lo largo de la propiedad comunicando las cinco fincas, con el fin de hacerlas transitables y viabilizar el proyecto habitacional, sin embargo al momento de hacer efectivo los pagos GERARDO MARTINEZ OLAYA se abstuvo a realizar cualquier pago, a grado tal que decide vender, a mi poderdante, los derechos de cuota sobre todos los predios conservado para sí únicamente su porcentaje accionario sobre la finca denominada “altamira”.

6. Es parcialmente cierto.

6.1. es cierto en cuanto a que a la presentación de la demanda el señor GERARDO MARTINEZ OLAYA no ha pagado las mejoras realizadas al predio y a la servidumbre de tránsito

6.2 es falso en cuanto a que se haya colocado un portón para evitar el paso e ingreso a GERARDO MARTINEZ OLAYA al lote objeto de división, a lo que él hace referencia, el demandante, está constituida por una portería que se integra por varios portones instalados a lo largo de la vía que conducen a las diferentes fincas “EL ENCANTO” “EL JARDÍN”, “EL PLACER”, “EL RECUERDO”, Y “ALTAMIRA” estando esta última ubicada en la parte más extrema del acostumbrado ingreso, sin embargo el señor GERARDO MARTINEZ OLAYA se opuso airadamente a pagar el valor del control remoto que abre las puertas, como tampoco ha querido pagar las mejoras realizadas y que beneficia al inmueble.

7. La complejidad de las afirmaciones realizadas en este hecho siete exige subdividirlo para ser contestado

7.1. en cuanto a las querrelas policivas instauradas, en razón a el transcurso del tiempo fueron absueltas desfavorablemente para el señor GERARDO MARTINEZ OLAYA

7.2. en cuanto a el ejercicio que realice el sr GERARDO MARTINEZ OLAYA de su constitucional derecho de petición y ante qué autoridades lo implemente es ajeno al objeto de esta litis y a la competencia mismas de esta autoridad razón por la que solicito se tenga por no escrita esta afirmación

7. hecho que me permito dividirlo para mayor comprensión en la contestación

7.1. Mi poderdante afirma que No le consta , y de ser cierto solicito se pruebe la calidad del perito a través del registro abierto de evaluadores en la superintendencia de industria y comercio para darle cualquier validez y efecto al mencionado estudio conforme a la ley 1673 de 2013.

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

7.2. En cuanto a la división, que pretende el señor GERARDO MARTINEZ OLAYA mi poderdante ignora a qué se refiere con “los puntos 14 y 15”, para establecer la viabilidad de la división material del bien inmueble objeto de litigio.

7.3. mi poderdante indica claramente que no constituye una obligación aprobar una división indicada por una persona, perito, experto que no realizó una visita o inspección ocular al predio toda vez que como bien lo indica el demandante en el hecho número 7 no ha podido ingresar al predio, no se entiendo como sí lo hizo el perito , de manera tal que no se comprende cómo puede llegar a diseñar una planteamiento ausente del conocimiento de las mejoras sobre el predio y que no afecte sustancialmente al predio en su valor devenido casi en un detrimento patrimonial que afecta directamente los conductos del “altamira ”,

7.4 Desde ya mi poderdante solicito a hacer efectivo el derecho de preferencia que existe en cabeza de los copropietarios en donde cualquiera de los copropietarios tendrá derecho a que el conducto que quiera vender su cuota lo prefiera a un extraño, en igualdad de condiciones, del y se opone a que el bien sea puesto en venta a través de la subasta pública,

7.5. este valor o estimación realizada por el “perito” es ausente de el pago de mejoras que debe sufragar el actual propietario en su proporción porcentual y que hasta la fecha se ha abstenido de sufragarlos a pesar que para el avalúo si las tiene en cuenta deviniendo en un enriquecimiento injustificado en favor de GERARDO MARTINEZ OLAYA

8. es falso que el en el predio “altamira”objeto de división no existen mejoras, toda vez que ha redundado en beneficio de este el kilómetro y medio de placa huella construida ue beneficia directamente al predio, la instalación del servicios de agua potable, y energia electrica, asi como las obras de urbanismo e infraestructura que redunda en un mayor precio y en seguridad para el predio y que incrementan ostensiblemente su precio.

PRETENSIONES

1. no me opongo , previo el pago de mejoras que acredito en documento anexo.
2. Me opongo por tres razones fundamentales: 1. el predio no ha realizado una visita o inspección ocular al predio como lo demanda la sana crítica para realizar un estudio de tales dimensiones, 2. toda vez el “experto” no ha visto el predio objeto de su dictamen mal podría tasar el valor comercial del mismo, establecer la mejoras, y justificar lo uno y lo otro 3.

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

quien presenta el estudio no acredita las calidades legales que debe detentar para comparecer ante esta autoridad, según lo contempla la ley.

3. no me opongo previo el pago de las mejoras realizadas al predio, que pueden ser compensadas con el reconocimiento de un porcentaje sobre el predio, sin embargo según dicho de mi poderdante presenta una la intención de adquirir de manos de GERARDO MARTINEZ OLAYA, previo avalúo el porcentaje que éste detenta .

4. si llegare a ser necesario no me opongo

DE LAS PRUEBAS

Frente a las DOCUMENTALES que presenta el demandante solicitó se desestime las indicadas con el número:

5.-) Copia de recibo de pago de impuestos, mismo que ha sido sufragado en su totalidad por mi poderdante Leonel Puentes desde el año 2015 y don Gerardo no ha cancelado la parte que le corresponde

6.-) Copia de diligencia adelantada ante la Inspección de Policía del Municipio de Nimaima Cundinamarca. documentos que no denota pertinencia frente al objeto de este proceso que es la división del predio “Altamira”

7.-) Copia de derecho de petición ante la Secretaría de Planeación de Nimaima, misma que no detectan las características de pertenencia, conducencia y utilidad para el objeto de la litis.

8.-) Respuesta al señor Gerardo Martinez por parte de la SubEstación de Policía de Tobia. que no detentan las características de pertenencia, conducencia y utilidad para el objeto de la litis.

De la PERITACIÓN:

Me opongo rotundamente a que se tenga en cuenta como prueba, el peritaje realizado por el señor GERMAN MORENO MORA, identificado con C.C. 19.265.050 de Bogotá. quien no solo no ostenta la calidades para realizar dicho experticio, si no que no ha realizado una inspección ocular del predio como lo demanda la práctica de estos ejercicios.

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

de la solicitud de INSPECCIÓN JUDICIAL:

coadyuvar a la solicitud de esta diligencia solicitando a su señoría que en la misma se sirva

- determinar el el área y linderos,
- se determinan las mejoras realizadas por mi poderdante,
- se justipreciar las mismas y del valor real del inmueble e incluso

en cuanto a las TESTIMONIALES:

los testimonios en este tipo de procesos ha de estar dirigidos a establecer las mejoras del predio objeto de división toda vez que la divisibilidad del predio dimana de las autoridad administrativa local y en cuanto a el avalúo del mismo, debe estar proferido por un perito experto debidamente acreditado , los testigos aquí solicitados no tengan tal calidad, y el escrito de demanda no indica ningún hecho que se acredite mediante prueba terminos razón por que me opongo, no basta con la afirmación lacónica “a quien le consta los hechos de esta demanda.” pues debe indicar al juez al menos acerca de qué va a deponer el testigo. Razones por la que solicito no se decreten,

Adicionalmente tacho los testimonio de 2.-) JAIRO SALDAÑA BOHORQUEZ, persona mayor de edad, identificado con C.C. 3.021.637 de Fontibón, DORIS SALDAÑA BOHORQUEZ, persona mayor de edad, identificada con C.C. 51.628.734 de Bogotá, y HÉCTOR HUGO SALDAÑA BOHORQUEZ, persona mayor de edad, identificado con C.C. 79.112.294 de Fontibón, por tratarse de los vendedores de los predios y quienes no han ingresado a los mismos desde el año fecha en la que se suscribió la escritura 962 del 2 de noviembre de 2013

EXCEPCIÓN GENÉRICA

ESTA LA CONSTITUYE EL PAGO QUE DEBE REALIZAR GERARDO MARTINEZ OLAYA, EN FAVOR DE LA COMPENSACIÓN DE LEONEL PUENTES PINZÓN DE CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS CON 29/100 MCTE.

Fundamento mi solicitud en las mejoras que se realizaron sobre lo que se pacto como servidumbre y que en el año 2013 cuando GERARDO MARTINEZ OLAYA y LEONEL PUENTES PINZÓN

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

acordaron realizar unas vías que pudiesen comunicar internamente las fincas que en otrora fueron condueños en partes iguales , sin embargo a la fecha, a pesar de estar ejecutadas, terminadas y pagadas por parte LEONEL PUENTES PINZÓN estos valores se encuentran insatisfechos a pesar del requerimiento privado hecho a GERARDO MARTINEZ OLAYA quien para eludir impunemente dicho pago pretende este proceso divisorio,

en la escritura pública de venta 949 del 27 de octubre de 2015, los contratantes GERARDO MARTINEZ OLAYA y LEONEL PUENTES PINZÓN, previa a la venta del 17.26% constituyen servidumbre que favorece al predio “Altamira” y es sobre esta que se desarrollan las obras de urbanismo entendidas estas como la construcción de una placa huella, fotografías que me permito presentar a título ilustrativo, sin embargo dicha mejora se encuentra debidamente sustentadas.

	
Fotografía nro. 1 detalla la construcción de la placa huella	La Fotografía nro.2 ilustra otro detalle de la placa huella .

para mejor ilustraciones del despacho mi poderdante solicito un avaluo de las mejoras al perito CARLOS OCTAVIO OCAMPO SUAREZ con registro número RAA-AVAL 3021280 quien pertenece al REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES número telefónico celular de contacto TELS. 3115214200 y dirección electrónica carlos-avaluos@hotmail.com. mismo que anexo a este libelo de contestación con

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

el ánimo de ilustrar al despacho de la dimensión de las obras desarrolladas por mi poderdante en favor del predio “altamira” del que también es dueño.

PRUEBAS APORTADAS

muy respetuosamente su señoras, con el ánimo de llegar a una solución de este conflicto bien sea por la venta del inmueble o por la división del mismo el suscrito apoderado se permite aportar y solicitar las siguientes pruebas

1. TESTIMONIALES:

solicito se sirva fijar fecha y hora para practicar las pruebas testimoniales de los señores inmediatamente citados quienes darán fe de las mejoras hechas al predio

- JOSE ORDOÑEZ AMAYA identificado con C.C. No. 80.281.545 quien puede ser ubicado en la Dirección: Vereda Tobia Grande, Celular: 310 7520750, Correo: jiconstrucciones2013@hotmail.com a quien le consta las mejoras realizadas , entendidas estas como necesarias y no suntuarias en beneficio del predio “altamira” pues fue quien las realizó

- LUIS BAUDILIO MARTINEZ identificado con C.C No. 80.279.330, quien puede ser ubicado en la Dirección: Terrazas de Payande, Celular: 311 2231311, Correo: dianis293@hotmail.com a quien le consta las mejoras realizadas , entendidas estas como necesarias y no suntuarias en beneficio del predio “altamira”

2. PERITAJES

aportó por este medio sendos estudios periciales realizados por el señor CARLOS OCTAVIO OCAMPO SUÁREZ con registro número RAA-AVAL 3021280 quien pertenece al REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES número telefónico celular de contacto TELS. 3115214200 y dirección electrónica carlos-avaluos@hotmail.com. mediante los cuales en uno se realiza la tasación y estimado de las mejoras y en el otro se estima un valor comercial para la venta del inmueble, advirtiendo desde ya que mi poderdante esta en la capacidad de satisfacer dicho presión ene l porcentaje que corresponde al señor GERARDO MARTINEZ OLAYA

ABOGADO
JOHN DAVID PÉREZ ÁLVAREZ

ANEXOS

1. Avalúo de mejoras
2. Avalúo rural vereda cañadas nimaima
3. Certificado de tradición y libertad
4. Diseños portería
5. Copia de la escritura 784-2015
6. Copia del impuesto predial altamira 2022
7. Copia de la cotización - oferta económica placa huella terrazas de payande.
8. Copia de la cotización - oferta económica portería terrazas de payande 2.
9. Copia de la cotización - oferta económica red hidráulica terrazas de payande.
10. Copia de paz y salvo impuesto predial.
11. Poder autenticado leonel puentes al suscrito JOHN DAVID PEREZ ALVAREZ.
12. Copia de la cotización - propuesta red eléctrica.
13. Plano de terrazas payande 2022.
14. Plano vía de acceso opción No. 1 818,65ml.
15. Pano vía de acceso opción No. 2 979,08ml.
16. copia de la cédula del suscrito JOHN DAVID PEREZ ALVAREZ.
17. Copia de la tarjeta profesional del suscrito JOHN DAVID PEREZ ALVAREZ.

NOTIFICACIONES

El suscrito podrá ser notificado especialmente en el correo electrónico johnperezjuridico@gmail.com o en la calle 17 No. 8 – 35 Oficina 705 Bogotá D.C., Tel.: 304.543.6752

Hasta aquí el texto de la contestación indicando a su despacho que ruego realice el traslado de la contestación a la parte demandante .

Cordialmente.



JOHN DAVID PEREZ ALVAREZ

CC: 80.759.282 de Bogotá D.C

T.P. 256.491 del C.S. de la Judicatura