

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	--------------------

INFORME SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez el presente proceso, a la espera que se profiera auto que decrete la venta del bien inmueble objeto de litigio. **Sírvase proveer, Manizales, Caldas 12 de enero de 2021.**

FRANCISCO CARRASCO VELASQUEZ
SECRETARIO

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso:	DIVISORIO
Demandante:	ELSA MILENA AGUIRRE LONDOÑO
Demandados:	HECTOR HELI AGUIRRE SUAREZ FARUT AGUIRRE GARCIA Y OTROS
Radicado:	170014003010-2018-00629-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se encuentra a despacho el presente proceso, con el fin de resolver sobre la división formulada por la señora **ELSA MILENA AGUIRRE LONDOÑO**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de **HECTOR HELÍ AGUIRRE SUAREZ, YOVANNI AGUIRRE GARCIA, FARUT AGUIRRE GARCÍA, GILDARDO AGUIRRE SUAREZ, MARIA LILA AGUIRRE SUAREZ, JANETH YOLANDA AGUIRRE GARCÍA, FERNAN AGUIRRE GARCIA, GLORIA NAZZIRE GAONA AGUIRRE, MARTHA LUCIA GAONA AGUIRRE, HENNER RIAÑO AGUIRRE, HOOBER RIAÑO AGUIRRE, MIRIAM RIAÑO AGUIRRE, GLORIA RUTH RIAÑO AGUIRRE Y HELVER RIAÑO AGUIRRE.**

II. ANTECEDENTES

La demanda fue presentada ante la Oficina Judicial el de Julio 05 de octubre del 2018 y por reunir los requisitos de ley, mediante auto del 26 de octubre del mismo año, fue admitida y se ordenó darle el trámite para el proceso divisorio.

El objeto de este proceso es que se decrete la venta en pública subasta del bien común consistente en un inmueble urbano ubicado en la calle 72 A No. 20-48 lote No.1 barrio Alta Suiza, de la ciudad de Manizales, con número predial actual 01-01-00-00-0116-0008-0-00-00-0000, con matrícula inmobiliaria No.100-198843 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.

Los demandados fueron notificados de la demanda y del auto que la admitió, y en los términos establecidos no contestaron la demanda, a excepción del demandado **HECTOR HELI AGUIRRE SUAREZ**, quien estando en término apoderó un profesional en derecho el cual contestó la demanda y se opuso a las pretensiones, presento excepciones de mérito, objetó el informe pericial y presentó reclamación de mejoras.

III. CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta la oposición al dictamen pericial y reclamación de mejoras por parte del codemandado **HECTOR HELI AGUIRRE SUAREZ**, el despacho corrió traslado de dicha reclamación y oposición al dictamen a la parte demandante, la cual manifestó que:

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	--------------------

*“las mejoras que se reclaman son exactamente la parte construida que relaciona el perito **GILBERTO ARANGO TOBON** en el dictamen pericial, anexoado como prueba en la demanda, a la que se le da un valor de **TRECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$339’600.000)**. De nuestra parte y bajo la gravedad de juramento se hace la estimación de las mejoras que se hiciere en el lote No.1 en dicha cifra.*

En la pretendida reclamación de mejoras no se dan los requisitos de los artículos 412 y 206 del C.G. del P.”

*“No concurren los postulados de las normas que consagran el efecto jurídico pretendido por el demandado **HECTOR HELI AGUIRRE SUAREZ**, en concreto, en la contestación de la demanda no se discriminan sus conceptos, o sea cada una de las mejoras, ni se estima razonadamente su valor individual. Se limita a manifestar que las mejoras que se reclaman son exactamente la parte construida que relaciona el perito Gilberto Arango Tobón en el dictamen pericial anexoado como prueba en la demandad”*

Conforme a lo anterior, la parte demandante solicitó negar el reconocimiento de las mejoras invocadas por el codueño **HECTOR HELI AGUIRRE SUAREZ**, condenar a quien hizo el juramento estimatorio conforme al articulo 206 del del C.G.P. y poner en conocimiento de la autoridad competente cualquier hecho ilícito en que puede haberse incurrido con el juramento estimatorio estatuido en el articulo 206 del C.G.P. conforme a lo ordenado el articulo 67 del Código de procedimiento penal.

Por lo anterior, el despacho en aras de dar cumplimiento en lo dispuesto en el articulo 409 del C.G.P. y con el fin de evaluar y certificar las mejoras que señala el codemandado **HECTORI HELI AGUIRRE**, así como la contradicción del dictamen pericial conforme al articulo 228 del C.G.P., fijó como fecha para realizar la audiencia, para practicar de pruebas y contradicción del dictamen el día 22 de octubre del 2020.

Realizada la audiencia y practicadas las pruebas y contradicción del dictamen, procede el despacho a dar cumplimiento al artículo 409 del C.G.P. esto es decretar la venta solicitada, así mismo, resolverá lo correspondiente a las mejoras solicitadas.

En el libelo introductor la parte demandante describe como bien objeto de la división al siguiente inmueble:

'' bien común consistente en un inmueble urbano ubicado en la calle 72 A No. 20-48 lote No.1 barrio Alta Suiza, de la ciudad de Manizales, con número predial actual 01-01-00-00-0116-0008-0-00-00-0000, con matrícula inmobiliaria No.100-198843 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.”

De igual forma refiere el promotor de la acción respecto del inmueble descrito anteriormente, que su prohijada **ELSA MILENA AGUIRRE LONDOÑO** es dueña del 22.77%, **HECTOR HELÍ AGUIRRE SUAREZ** 49,998%, **YOVANNI AGUIRRE GARCIA** 1,38875%, **FARUT AGUIRRE GARCÍA** 1,38875%, **GILDARDO AGUIRRE SUAREZ** 5,555%, **MARIA LILA AGUIRRE SUAREZ** 5,556%, **JANETH YOLANDA AGUIRRE GARCÍA** 1,38875%, **FERNAN AGUIRRE GARCIA** 1,38875%, **GLORIA NAZZIRÉ GAONA AGUIRRE** 2,777%, **MARTHA LUCIA GAONA AGUIRRE** 2,777%, **JOSE HENNER RIAÑO AGUIRRE** 1,01%, **HOOBER RIAÑO AGUIRRE** 1,01%, **MIRIAM RIAÑO AGUIRRE** 1,01%, **GLORIA RUTH RIAÑO AGUIRRE** 1,01%, **Y HELVER RIAÑO AGUIRRE** 1,01%.

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	-------------

TITULOS DE ADQUISICIÓN: Adquirieron los copropietarios el dominio sobre dicho inmueble según los siguientes títulos y modos de adquisición, que se anexan : Loteo por escritura pública No.8115 • otorgada el 17-10-2012 en la Notaría Segunda de Manizales, registrada el 22-10-2012 en la matrícula inmobiliaria No. 100-198843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; Compraventa por escritura pública No.817 del 6-03-2014 de la Notaría 4 de Manizales, registrada el 6-03-2014 en la matrícula inmobiliaria No.100-198843; Adjudicación en sucesión de Samuel Aguirre Suarez , según escrituras públicas Nos. 974 del 22-06-2017 de la Notaría de Manizales, y 1090 del 14 07-2017 de la Notaría 5 de Manizales, registradas el 17-07-2017 en la matrícula inmobiliaria No. 100-198843; Adjudicación en sucesión de Duverney Riaño Aguirre, según escritura pública No. 7740 del 03-10-2012 de la Notaría 2 de Manizales, registrada el 8-10-2012 en la matrícula inmobiliaria No. 100-91480100 Folio Cerrado) y 100-198843 (folio vigente); Adjudicación en sucesión de Luis Evelio Aguirre Suarez, según escritura No. 7741 del 3-10-2012 de la Notaría 2 de Manizales, registrada el 5-10-2012 en la matrícula inmobiliaria No. 10091480 y 100-198843; Compraventa por escritura No. 4343 del 11-9-2002 de la Notaría 4 de Manizales, registrada el 2-2-2005 en la matrícula inmobiliaria No.100-198843; Adjudicación en sucesión de Luis Aguirre Rincón, según sentencia 028 del 14-10-1999 del Juzgado 3 de Familia de Manizales , registrada el 2- 2-2005 en la matrícula inmobiliaria No. 10091480 y 100-198843; Compraventa por escritura No. 2058 del 24-9-1990 de la Notaría 2 de Manizales , Registrada el 8-5-1992 en la matrícula inmobiliaria No. 100-91480 y 100-198843; Adjudicación en sucesión de Mercedes Suarez de Aguirre, según sentencia del 6-12-1989 del Juzgado 6 Civil Municipal de Manizales, registrada el 8-5 1992 en la matrícula inmobiliaria No. 100-91480.

Para constatar lo anterior se aportan los siguientes documentos:

- Escritura pública numero 1090 del 14 de julio del 2017, de la Notaría Quinta del Círculo de Manizales, la cual es aclaratoria de la escritura No. 974 del 22 de junio del 2017, Copia de la sentencia 028 del del 14-10-1999 del juzgado tercero de familia de Manizales, escritura No. 2058 del 24-09-1990 de la notaria 2 de Manizales y sentencia de 06-12-1989 del juzgado 6 civil municipal de Manizales.
- Certificado de tradición del bien inmueble identificado con folio de matricula inmobiliaria No. 100-198843, donde constan las anotaciones correspondientes.

El artículo 406 del Código General del Proceso legitima a cualquier comunero para demandar, siempre que se adjunte la prueba de ser condueño y en el dossier obra la historia registral del bien inmueble en la que consta que la demandante es propietaria de derechos reales sobre el bien objeto del litigio en un porcentaje del 22,777% como consecuencia de la asignación testamentaria del causante **SAMUEL AGUIRRE SUAREZ**, siendo estos documentos prueba idónea que acreditan la calidad de condueña de la demandante y de los demandados sobre el bien inmueble objeto del litigio.

DE LA VENTA DE LA COSA COMÚN:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CAUSALES DE NULIDAD:

Se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales exigidos en este tipo de trámites. Es así como en razón de la cuantía, la naturaleza de la acción y el domicilio de la parte demandada, este Despacho es competente para conocer del proceso; la parte demandante está legal y debidamente

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	--------------------

representada, todas las partes tienen capacidad para ser partes y para comparecer a él; igualmente se tiene que la demanda fue presentada en debida forma.

Revisado el expediente se observa que no hay irregularidades que obliguen a retrotraer lo actuado a etapa anterior.

3.2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA:

La parte actora está legitimada para concurrir a este proceso. La prueba de la copropiedad está acreditada en el registro inmobiliario distinguido con el N.º 100-198843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, correspondiente al inmueble cuya división se solicita. Se cumple así con el requisito exigido por el artículo 406 del Código General del Proceso.

3.3. OBJETIVO DEL PROCESO DIVISORIO:

Según la jurisprudencia y doctrina el proceso divisorio tiene por objeto poner fin a la comunidad teniendo en cuenta en primer lugar la aceptación de la división material del bien si la división es jurídica, que sea materialmente partible y que no desmerezca los derechos de los copartícipes, pues de ello no poderse se debe acudir a la venta del bien en pública subasta como la otra opción, para que su producto sea repartido entre los comuneros a prorrata con base a sus derechos.

3.4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Dice el artículo 406 del C.G.P:

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tope de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

En el caso que nos ocupa, la disolución de la copropiedad está reglamentada sustancialmente por el artículo 1374 del C. Civil. Quien tenga la calidad de comunero como lo expresa la norma transcrita, es titular entonces de la pretensión para que se divida la comunidad, y esa calidad se debe demostrar tanto para el demandante como para el demandado, con los títulos de adquisición y el certificado expedido por el señor Registrador de Instrumentos Público, sobre la situación jurídica del bien y su tradición.

El artículo 1374 del Código Civil, es del siguiente tenor:

“Ninguna de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los comuneros coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	--------------------

En el caso subanálisis se ha establecido en forma clara y fehaciente con los documentos aportados con la demanda, la calidad de copropietarios de las partes, la parte demandante acompañó con la demanda un dictamen pericial donde se determina el valor del bien.

La parte demandante no solicitó la división material del inmueble sino su venta para que se distribuya el producto.

Al respecto, dice el artículo 407 del Código General del Proceso:

“Procedencia. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trata de bienes que pueden partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá, la venta”.

De acuerdo con la norma indicada, para que proceda la división material se requiere que los derechos de los comuneros no se desmerezcan económicamente por el fraccionamiento; en caso contrario, solamente procede la división por venta, pero las partes pueden convenir otra cosa.

Ahora bien, la propiedad inmobiliaria se demuestra con el certificado de tradición expedido por la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

En el folio de matrícula inmobiliaria 100-198843, consta que **HECTOR HELÍ AGUIRRE SUAREZ, YOVANNI AGUIRRE GARCIA, FARUT AGUIRRE GARCÍA, GILDARDO AGUIRRE SUAREZ, MARIA LILA AGUIRRE SUAREZ, JANETH YÓLANDA AGUIRRE GARCÍA, FERNAN AGUIRRE GARCIA, GLORIA NAZZIRÉ GAONA AGUIRRE, MARTHA LUCIA GAONA AGUIRRE, HENNER RIAÑO AGUIRRE, HOOBER RIAÑO AGUIRRE, MIRIAM RIAÑO AGUIRRE, GLORIA RUTH RIAÑO AGUIRRE Y HELVER RIAÑO AGUIRRE**, son condueños del bien inmueble objeto del litigio en atención al loteo hecho por medio de la escritura 8115 del 17-10-2012, así como lo es la demandante, por razón de los derechos sucesorales que le fueran asignados mediante Escritura Pública 974 con su posterior aclaración a través de Escritura Pública 1090 del 14-07-2017, siendo estos documentos prueba idónea que acreditan la calidad de condueños de la demandante y de los demandados sobre el bien inmueble objeto del litigio.

Es decir que la titularidad de derechos reales sobre dicho inmueble, sin duda alguna es de la interesada demandante y de los demandados, en las proporciones o porcentajes que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentran consignadas y que avalan las escrituras publicas presentadas.

Se dan las condiciones del artículo 409 del C.G.P. para acceder a las pretensiones de la demanda, sin embargo, debe el despacho resolver lo correspondiente a la reclamación de mejoras presentada por el condueño **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**.

Alega en su escrito que la totalidad de las mejoras plantadas sobre el predio identificado como Lote No. 1, identificado con FMI No. 100-198843, consistentes en una construcción de tres niveles, constante de dos unidades residenciales y un local utilizado para taller de metal mecánica, son de su propiedad, por haberlas levantado con sus propias expensas, a su vez indica que el valor de las mismas es el que consta en el avalúo presentado con la demanda, a saber: **\$339.600.000.oo**

Por su parte, la parte demandante, ataca la solicitud presentada por el codemandado, argumentando que éste debió presentar un nuevo avalúo para tasar el valor de las mejoras que reclama y que no se realizó el juramento estimatorio en debida forma. De fondo, en su escrito de oposición, no discute la titularidad sobre las mejoras reclamadas. Ya en el momento de rendir el

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	-------------

interrogatorio formulado por el despacho, indica que la casa fue construida antes del fallecimiento de sus abuelos, entre todos, con recursos de sus abuelos, de sus tíos, de todos los que vivían allí, ósea su tía Aracelly, sus hermanas medias, su tío Héctor y que todos los demás ayudaron en combites los fines de semana. Admite que ni sus abuelos, ni su padre -de quien deviene su derecho-, habitaron en la casa que se reclama. Reconoce no tener comprobantes o recibos de mejoras que ella o su señor padre hayan plantado sobre el bien objeto de división.

Para acreditar su pedimento, el señor **AGUIRRE SUÁREZ** aporta como pruebas al trámite incidental, las que se relacionan:

Documental:

1. Facturas de Luz, Teléfono y gas Natural que genera la casa que ocupa el señor Héctor Heli Aguirre Suarez, cuyas matriculas se encuentran a su nombre
2. Constancia expedida por la CHEC el 16-01-2019 en donde se informa Cuenta No. 456104900 del servicio de energia de la Calle 72 A No. 20-32 se encuentra registrada a nombre el señor Héctor Heli Aguirre Suarez desde octubre de 1977.
3. Certificado expedido por la EFIGAS el 17-01-2019 en donde se informa que con el No. de contrato 4119900 del gas natural de la Calle 72 A No. 20-32 altos se encuentra registrado a nombre el señor Héctor Heli Aguirre Suarez desde el 16-09-1999
4. Factura de Impuesto Predial No. 204368950 correspondiente al predio 10100000116000 80000000000 calle 72 A 20-32 20-38 20-42 y 20-48 a nombre del señor Héctor Heli Aguirre Suarez con vencimiento 31-12-2018, con el comprobante de pago el 19-12-2018.
5. Fotocopia de Factura de telefonía fija de la casa de la calle 72 A 20-32 a nombre del señor Héctor Heli Aguirre Suarez con vencimiento 27-06-2012

En su declaración indica que empezó la construcción de la mejora que reclama desde el año 1975 estando en vida sus padres, con el consentimiento de ellos, y que no recibió ayuda alguna de nadie. Que en la sucesión de sus padres lotearon el predio, dividieron en lote No. 1, sobre el cual él construyó sus mejoras y sobre el lote No. 2 estaba construida la casa que habitaron en vida sus padres y que fue vendida a una tercera persona, señor HERNANDO MORALES AGUIRRE. Que hizo mejoras hasta hace 5 años, consistentes en pisos en cerámica, se arreglaron baños y cocina. Niega que alguno de sus hermanos o terceras personas haya contribuido con recursos o mano de obra para la construcción.

Para sustentar sus afirmaciones, aporta prueba testimonial de la que se extrae:

MARÍA LILA AGUIRRE SUÁREZ, quien manifiesta de manera categórica que las mejoras sobre las que se discute, fueron plantadas por el codemandado **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**, que ninguno de sus hermanos aportó para las mismas, que ella para la época en que se inició la construcción vivía con el codemandado y sus padres, es decir, fue testigo presencial de los hechos, que sus padres le regalaron el lote a su hermano para que construyera y que fue el señor **HÉCTOR ELÍ** el que proveyó para la manutención de sus señores padres hasta su fallecimiento. El trabajaba en Colombit. Que en junio de 1984 cuando su madre murió la casa ya iba muy adelante, a pesar de que estaba en obra negra.

GUSTAVO FRANCO ANGEL, quien refiere que es testigo de la compra de bloques que hacía el señor **HÉCTOR ELÍ** para la construcción de la casa en la que vive, porque el almacén que los vendía era de su suegro. Dice que él mismo era el que se encargaba de la construcción, que sus hijos estaban muy pequeños, que a los hermanos del codemandado no los conoció, que solo al señor ALONSO y que éste no ayudaba en la construcción porque él trabajaba.

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	--------------------

JORGE CASTAÑEDA TORO, quien dice que conoce la casa desde que empezaron a hacerla, que él nació y creció en el barrio donde está construida la casa objeto de litigio, que quien adelantó la construcción fue el señor **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**, que el vivía muy cerca de la casa y lo veía cuando iba a comprar materiales y cuando hacían combites con gente del barrio para la construcción, dice que a sus hermanos los vio muy poco. Dice que se daba cuenta que el señor pagaba con sus recursos los materiales que compraba. Con relación a este testimonio y a la tacha que hace el apoderado de la demandante sobre el mismo, indica el despacho que siendo concordante lo afirmado por éste con las declaraciones de los demás testigos y no existiendo relación actual de subordinación entre esta persona y el incidentante, el mismo tiene plena credibilidad para esta juzgadora.

HERNANDO MORALES AGUIRRE, quien indica que hace 38 años tuvo que traer a su hija desde el Tolima a tratamiento en el Ceder y que el señor HECTOR les arrendó un apartamento que había construido en el primer piso de la casa objeto de este proceso, para que la habitaran sus padres y su menor hija, por dos años, que en esa época el codemandado había empezado a construir en el segundo nivel y que lo hacía prácticamente con sus propias manos, que él trabaja en Colombit y de allí salían los recursos para la construcción. Que luego se vino a vivir a una casa al frente de la de don Héctor y lo vio siempre a él en la construcción, que de pronto para echar plancha había más personas ayudándole. Que la casa todavía la están construyendo. Que él fue quien compró el lote No. 2 que era el que ocupaban los causantes (padres y abuelos de la demandante y el codemandado), indica que se pagaron los derechos de todos los copropietarios en virtud de esta compraventa, que nunca vio al señor SAMUEL AGUIRRE reclamando derechos sobre el bien objeto de la presente demanda,

FERNAN AGUIRRE GARCÍA, quien afirma que la construcción la hizo su tío Héctor, que cuando él tenía aproximadamente 15 años el tío empezó a comprar los materiales de construcción, que ellos vivían cerca y que los domingos iban a visitar a los abuelos y él veía a su tío encargado de la construcción, que ni sus tíos ni su papá (Luis Evelio) ayudaron a su tío en la construcción. Que sus abuelos no trabajaban para esa época ni tenían ingresos propios, dependían de los aportes de algunos de sus hijos para sobrevivir, por lo cual no es posible que los recursos de la construcción fueran suyos. Refiere que nunca se enteró de que su tío Samuel hubiera aportado algo para la construcción.

Por su parte, el **PERITO CARLOS GILBERTO ARANGO TOBÓN**, al ser interrogado por el despacho, de manera sospechosa indica que él fue contratado por la señora **ELSA MILENA AGUIRRE LONDOÑO** para realizar un avalúo de la totalidad del bien, que no se refiere a mejora alguna porque no fue contratado para ello, sin embargo, al ponérsele de presente que las pruebas son del proceso y no de quien lo contrató para rendir el dictamen y ser interrogado de nuevo, reconoce que las mejoras del predio son las que él ha tasado como valor de construcción, sin embargo, aclara que debido al Certificado de Agustín Codazzi, en el que se lee un área actualizada menor en un metro cuadrado a aquella avaluada, el área ajustada de la construcción sería de 282 M2 para un valor total de **\$338.400.000.**

Con relación a la discusión que plantea la demandante, en cuanto al deber que considera tenía el interesado de aportar nuevo dictamen pericial para soportar el valor de las mejoras que reclama, debe indicar el despacho que no está de acuerdo con los argumentos que la sustentan, pues para por alto el principio de "Comunidad de la Prueba", en virtud del cual las pruebas son del proceso, independientemente de a quién benefician. De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que dentro del proceso ya reposaba un dictamen pericial y que el codemandado estaba de acuerdo con el valor que el mismo señalaba a la construcción que reclama como mejoras, lo procedente era darle el trámite

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	-------------

previsto en los art. 227 y ss del CGP, tal como hizo el despacho, por lo cual el mismo, revestido de pleno valor probatorio, sirve de base para tasar las mejoras que reclama el señor **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**.

De tal manera que analizadas las pruebas aportadas al proceso, consistentes en las documentales que dan cuenta de los actos que ha adelantado el señor **AGUIRRE SUÁREZ** para instalar servicios públicos domiciliarios en el bien desde muchos años atrás y el pago de impuestos, así como los testimonios que aportó, todos coincidentes en señalarlo como único encargado de adelantar la construcción de tres niveles que reclama como mejoras dentro de este proceso, por haber sido quien hizo la inversión de recursos económicos de sus propio peculio y haber liderado las obras de construcción, por su propia cuenta y riesgo, esta juzgadora llega al convencimiento de que efectivamente le asiste la razón al incidentante cuando reclama para sí las referidas mejoras por lo cual se le reconocerá como propietario de las mismas, tasándolas en el precio señalado por el perito evaluador, a saber, la suma de **\$338'400.000**, quedando entonces para dividir a favor de la comunidad el valor del lote sobre el cual están plantadas las referidas mejoras, tasadas por el perito en la suma de **\$153'000.000**.

Dicho lo anterior, se decretará entonces la división ad valorem del bien, reconociendo en valor de las mejoras reclamadas a favor del señor **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**, y se decretará entonces el secuestro del inmueble para lo cual se comisionará a la Secretaría de Gobierno Municipal local.

Por lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la división ad-valorem mediante la venta en pública subasta dentro del proceso **DIVISORIO** promovido por **ELSA MILENA AGUIRRE LONDOÑO**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de **HECTOR HELÍ AGUIRRE SUAREZ, YOVANNI AGUIRRE GARCIA, FARUT AGUIRRE GARCÍA, GILDARDO AGUIRRE SUAREZ, MARIA LILA AGUIRRE SUAREZ, JANETH YÓLANDA AGUIRRE GARCÍA, FERNAN AGUIRRE GARCIA, GLORIA NAZZIRÉ GAONA AGUIRRE, MARTHA LUCIA GAONA AGUIRRE, HENNER RIAÑO AGUIRRE, HOOBER RIAÑO AGUIRRE, MIRIAM RIAÑO AGUIRRE, GLORIA RUTH RIAÑO AGUIRRE Y HELVER RIAÑO AGUIRRE**.

Lo anterior sobre el bien común consistente en un inmueble urbano ubicado en la calle 72 A No. 20-48 lote No.1 barrio Alta Suiza, de la ciudad de Manizales, con numero predial actual 01-01-00-00-0116-0008-0-00-00-0000, con matrícula inmobiliaria No.100-198843 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.

SEGUNDO: Reconocer a favor del señor **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**, las mejoras consistentes en la construcción plantada sobre el bien objeto de división, constante de tres niveles y avaluadas en la suma de **\$338'400.000**.

TERCERO: El producto de la venta del bien inmueble descrito se distribuirá entre los condueños en forma proporcional a los derechos que les corresponde en la comunidad, sobre el valor de **\$153'000.000** en que fue avaluado el lote, dejando a salvo el derecho que tiene el comunero **HÉCTOR ELÍ AGUIRRE SUÁREZ**, sobre las mejoras plantadas en el bien, según lo indicado en el numeral anterior.

CUARTO: ORDENAR el secuestro del inmueble objeto del proceso para lo cual se comisionará a la Alcaldía de Manizales. Expídase el despacho comisorio con los insertos del caso.

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 palacio de Justicia Fanny González Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310 3992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	---	-------------

QUINTO: ADVERTIR que los gastos comunes de la venta estarán a cargo de los comuneros en las proporciones de sus derechos, salvo que se convenga otra cosa.

La liquidación de los gastos se hará como la de costas. Lo anterior de conformidad con lo mandado en el artículo 413 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

DIANA MARÍA LÓPEZ AGUIRRE
JUEZ

OMG

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES – CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado

No.001 del 13 de noviembre del 2020

FRANCISCO CARRASCO VELASQUEZ
Secretario

Firmado Por:

DIANA MARIA LOPEZ AGUIRRE
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 010 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MANIZALES-CALDAS

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9527fe2c30431b7d136eee16ae734d1fb4d6cd8a185c9a2154227d07c6fba111**
Documento generado en 12/01/2021 02:21:34 p.m.