



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, cuatro de septiembre de dos mil veintitrés

RDO NRO.6313040030012021-00077-00

INT: 02.10.20.115.270.30-978

1

Procede el despacho a decidir el presente proceso **Divisorio – Venta de bien Común-** instaurado a través de apoderado judicial por la señora **María Elsy Giraldo Tamayo**, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.571.995 contra los señores **Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Andrés Henao Giraldo, Miriam Giraldo Hernández;** contra los señores **Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo**, como herederos determinados de **María Eunicer Giraldo Tamayo** y contra sus herederos indeterminados; contra los herederos indeterminados de **Edgar Giraldo Tamayo** y contra sus herederos determinados, señores **Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Giraldo Tamayo, Rodrigo Antonio Giraldo Tamayo;** los herederos en representación de **María Eunicer Giraldo Tamayo**, señores **Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo**.

1º. Antecedentes: La señora **María Elsy Giraldo Tamayo**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, formuló demanda para proceso **Divisorio – Venta de bien Común-** en contra de los señores **Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Andrés Henao Giraldo, Miriam Giraldo Hernández;** contra los señores **Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo**, como herederos determinados de **María Eunicer Giraldo Tamayo** y contra sus herederos indeterminados; contra los herederos indeterminados de **Edgar Giraldo Tamayo** y contra sus herederos determinados, señores **Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Giraldo Tamayo, Rodrigo Antonio Giraldo Tamayo;** los herederos en representación de **María Eunicer Giraldo Tamayo**, señores **Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo**, de similares condiciones civiles y personales, para que se decrete en pública subasta, la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 25 No. 22-113 del área urbana de este municipio, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro.282-8111 y ficha catastral 63130010000000268000900000000, cuyos linderos y demás circunstancias que lo individualizan se encuentran descritas en el libelo introductor.

2º. Hechos:

1º. Demandante y demandados son comuneras y/o propietarias, del bien inmueble ubicado en la carrera 25 No. 22-113 de la ciudad de Calarcá, Quindío, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro.282-8111 y ficha catastral 63130010000000268000900000000.

2º. Adquirieron las copropietarias así:

- Los señores **Edgar, Edmar, María Elsy, María Eunicer y Mario Giraldo Tamayo** por adjudicación en la sucesión de **Magdalena Tamayo de Giraldo**.
- **Nelson Andrés Henao Giraldo** por compra de derechos de cuota a **Nelson Tamayo Giraldo**, mediante escritura Pública No. 1258 del 05/11/2008 notaría 1ª. de Calarcá.

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío
j01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

- Miriam Giraldo Hernández por compra de derechos de cuota a José Nolver Giraldo Hernández, a través de escritura pública No. 1.477 del 20 de octubre de 201 de la notaría 1ª de Calarcá.

3º. Los señores Edgar y María Eunicer Giraldo Tamayo fallecieron, por lo que comparecen sus herederos determinados e indeterminados.

4º. La demandante no está obligada ni constreñida a permanecer en la indivisión por convenio alguno; y los condueños han sido renuentes a transacción alguna extraprocesal para ponerle fin a la comunidad.

5º. El inmueble no es susceptible de división material; y se encuentra avaluado comercialmente en la suma de \$159.511.053.

3º. Pretensiones: Por no proceder la división material, solicita se decrete la venta en pública subasta del inmueble objeto de proceso y se distribuya su producto entre las partes de acuerdo a lo probado en el proceso, previo reconocimiento de mejoras en la suma de \$9.331.072.00

4º. Actuación procesal: Sometida a reparto la demanda en referencia, este despacho asumió su conocimiento y mediante proveído del dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se inadmitió, subsanada en tiempo oportuno, por auto del 12 de abril de 2021 se admitió, ordenando la notificación personal con los demandados, el emplazamiento a los herederos indeterminados de los señores María Eunicer Giraldo Tamayo y de Edgar Giraldo Tamayo, disponiendo además que los señores Edgar, Mario, Nelson y Rodrigo Antonio Giraldo Tamayo aportaran prueba que acreditaran su calidad de herederos del señor Edmar Giraldo Tamayo, y se decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro.282-8111,

El emplazamiento de los herederos indeterminados de los señores María Eunice Giraldo Tamayo y Edgar Giraldo Tamayo, se surtió el 14 de mayo de 2021¹, sin evidencia de haber comparecido, por lo que, mediante el proveído del 19 de mayo del 2021, se les designó curador ad litem, con quien se surtió la notificación personal del auto admisorio de la demanda el 18 de junio de 2021², quien en tiempo oportuno presentó contestación a la demanda, sin oponerse a las pretensiones ni proponer excepciones previas o de mérito.

Mediante proveído del 6 de julio de 2021, se tuvo a los señores Edmar, Mario y Nelson Giraldo Tamayo, y a los señores Nelson Andrés Henao y Miriam Giraldo Hernández como notificados por conducta concluyente³ quienes en tiempo oportuno y través de apoderado judicial ejercieron su derecho de defensa oponiéndose a las pretensiones y al reconocimiento de mejoras y proponiendo excepciones previas.⁴

Por proveído del 4 de agosto de 2021⁵, se tuvo por notificada por conducta concluyente a la demandada Sandra Milena Henao Giraldo, quien en tiempo oportuno se allanó a las pretensiones de la demanda⁶.

¹ Folio 027 E.D.

² Folio 048 E.D.

³ Folio 049 E.D.

⁴ Folio 051 E.D.

⁵ Folio 058 E.D.

⁶ Folio 056 E.D.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Mediante proveído del 7 de marzo de 2022, se accedió al emplazamiento del copropietario demandado Rodrigo Antonio Giraldo Tamayo⁷, surtiéndose el 22 de abril, sin haber comparecido, por lo que le fue designado curador ad litem con quien se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda el 19 de mayo de 2022⁸, ejerciendo su derecho de defensa en tiempo oportuno, sin oponerse a las pretensiones ni proponer excepciones previas o de mérito⁹.

Integrada la relación jurídico procesal; se corrió traslado de las excepciones previas propuestas por los demandados Edmar, Mario, y Nelson Giraldo; así como Nelson Andrés Henao y Miriam Giraldo Hernández, a través de fijación en lista, conforme lo dispone el núm. 1 del art. 101 del C.G.P., sin pronunciarse la parte demandante; se resolvió a través del proveído del 2 de septiembre de 2022¹⁰, sin reponer el auto del 12 de abril de 2021.

Por auto del 15 de septiembre de 2022, se corrió traslado a la parte demandante de la objeción al juramento estimatorio, vista a folio núm. 028 del expediente, ratificada en el núm. 051 del mismo, pronunciándose en tiempo oportuno; vencido el término y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 206 inciso 3º del C.G.P., se decretaron las pruebas solicitadas y se señaló fecha para practicarlas, perfeccionándose el día 17 de marzo de 2023, acordando las partes la suspensión de proceso por el término de dos meses, reanudándose a través del proveído del 22 de junio de 2023, y prorrogando el término por seis (6) meses el término de duración del proceso.¹¹

En la audiencia llevada a cabo el 10 de julio de 2023 se dispuso tomar decisión a través de auto sobre la procedencia o no de las mejoras y de sus valores y la decisión con respecto a la venta del bien común¹².

Vencido el término probatorio, es la oportunidad para adoptar la decisión que en derecho corresponda y a ello se procede al no avizorarse vicio alguno con entidad suficiente para invalidar lo actuado, previas las siguientes,

5. Consideraciones: A manera de introducción precisa advertirse que el artículo 1374 del Código Civil preceptúa que:

“Ninguno 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

“No puede estipularse proindivisión por más de cinco (5) años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto”.

Sobre el particular el inc. segundo del art. 406 del C.G.P. determina: *“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 registrador de instrumentos públicos*

⁷ Folio 066 E.D.

⁸ Folio 078 E.D.

⁹⁹ Folio 076 E.D.

¹⁰ Folio 085 E.D.

¹¹ Folio 106 E.D.

¹² Folio 108 E.D.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible.”

Se infiere entonces de las disposiciones transcritas, que todo comunero tiene facultad legal para pedir la división material de la cosa común, o en su defecto la venta, para que se distribuya su producto.

La filosofía del proceso divisorio apunta a terminar con la comunidad singular, a fin de que se tipifique la propiedad unitaria, lo cual se logra mediante la partición material de la cosa, o mediante la partición ad-valorem, para que cada comunero pase a ser dueño, en forma individual, de porciones ciertas y determinadas de la cosa que antes era común, o de sumas líquidas de dinero, producto de la venta, proporcionales a la cuota o cuotas respecto al bien común.

Al efecto el inc. primero del artículo 409 del C.G.P. preceptúa que: *“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocarán a audiencia y en ella decidirá”.*

Es claro, que no ha existido oposición a las pretensiones, y no se alegó pacto de indivisión y a la demanda se acompañó como pruebas documentales las escrituras públicas 259, del 7 de marzo de 2000; 1.258 del 5 de noviembre de 2008 y 1.477 del 20 de octubre de 2016 todas de la notaría Primera de Calarcá, y el correspondiente certificado de tradición que acreditan que demandante y demandados son condueños; entonces es forzoso concluir que se debe acceder a las pretensiones de la demanda para cuyo efecto se decretará la venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso, previo secuestro a petición de parte.

6. Reconocimientos de mejoras. En la demanda la señora María Elsy Giraldo Tamayo solicitó el reconocimiento de mejoras para cuyo efecto realizó el juramento estimatorio preceptuado en el art. 206 del C.G.P. estimándolas en \$ 9.331.072, discriminados así: \$ 3.531.000 por concepto de materiales de construcción y \$ 5.800.000 por concepto de mano de obras.

Para probar los valores pagados por materiales de construcción utilizados para la realización de las mejoras en la suma de \$3.531.000 aportó como prueba los siguientes documentos:

- Factura de venta No. 217424 fechada 14 de febrero de 2008, por valor de \$21.60..
- Factura de venta S/N de ferre todo la 25 fechada 19 agosto de 2008 por valor de \$9.100.
- Factura de venta No. 161837 fechada 7 de junio de 2009, por valor de \$110.000.
- Factura de venta No. 161837 Sic fechada 13 de julio de 2008, por valor de \$26.000.
- Factura de venta No. 00076169 fechada 13 de septiembre de 2013, por valor de \$769.580
- Factura de venta S/N fechada 13 de septiembre de 2010 por valor de \$94.000.
- Factura de venta No. 258517 fechada 13 de septiembre de 2010, por valor de \$5.300.
- Factura de venta S/N fechada 14 de septiembre de 2010 por valor de \$30.000.
- Factura de venta S/N fechada 15 de septiembre de 2010 por valor de \$49.900.

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío

i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

- Factura de venta S/N fechada 16 de septiembre de 2010 por valor de \$316.600.
- Factura de venta No. 258735 fechada 20 de septiembre de 2010, por valor de \$55.000.
- Factura de venta No. 258914 fechada 24 de septiembre de 2010, por valor de \$96.600.
- Factura de venta No. 259000 fechada 28 de septiembre de 2010, por valor de \$93.000.
- Factura de venta S/N fechada 5 de octubre de 2010, por valor de \$70.000.oo.
- Factura de venta No. 167273 fechada 7 de octubre de 2010, por valor de \$283.200.
- Factura de venta No. 0384 fechada 1 de noviembre de 2010, por valor de \$100.000.
- Factura de venta fechada 11 de noviembre de 2010, por valor de \$30.000.oo
- Factura de venta No. 0391 de fecha 13 de noviembre de 2010, por valor de \$240.000.
- Factura de venta No. 170799 fechada 29 de noviembre de 2010, por valor de \$23.100.
- Factura de venta No. 0394 fechada 1 de diciembre de 2010, por valor de \$170.000.
- Factura de venta S/N fechada 8 de diciembre de 2010, por valor de \$6.000.
- Factura de venta No. 267624 fechada 5 de abril de 2011, por valor de \$21.500.
- Factura de venta No. 1142 fechada 6 de abril de 2011, por valor de \$9.000.
- Factura de venta S/N fechada 20 de abril de noviembre –sic- por valor de \$38.550.
- Factura de venta No. 09929 fechada 20 de noviembre de 2011, por valor de \$14.000.
- Factura de venta S/N fechada 21 de noviembre de 2011 por valor de \$2.500.
- Factura de venta S/N fechada 14 de abril de 2012 por valor de \$31.500.
- Factura de venta S/N fechada 5 de mayo de 2012 por valor de \$30.000.
- Factura de venta fechada 8 de mayo de 2012 por valor de \$496.100.
- Factura de venta No.207086 de fecha 9 de mayo de 2012 por valor de \$54.250.
- Factura de venta S/N fechada 9 de mayo de 2012 por valor de \$57.500.
- Factura de venta No. 0343 fechada 2 de junio de 2012, por valor de \$47.700.
- Factura de venta No. 288605 fechada 19 de junio de 2011, por valor de \$39.500.
- Factura de venta S/N fechada 11 de mayo de 2012 por valor de \$17.800.
- Factura de venta No. 411932 fechada 23 de noviembre de 2016, por valor de \$1.800.
- Factura de venta fechada 18 de septiembre de 2017, por valor de \$75.000.

Para probar mano de obra en los contratos de obras civiles por la suma de \$5.800.000, aportó como pruebas documentales, las siguientes

- Contrato de obra civil (mano de obra) fechado el 28 de mayo de 2010, por valor de \$2.800.000.
- Contrato de obra civil (mano de obra) fechada el 3 de mayo de 2012, por valor de \$3.000.000.

Dictamen pericial rendido por el perito, señor Wilson García Pachón (núm. 019 exp)

7º. Objeción al juramento estimatorio por la parte demandada, de Edmar, Mario y Nelson Giraldo Tamayo; y, Nelson André Henao Giraldo y la Miriam Giraldo Hernández: Manifiestan que las mejoras alegadas por la demandante no fueron sufragadas con su peculio, pues ella solo era la encargada de recibir los aportes

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío
i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

que hacían los comuneros para realizar las reparaciones locativas, y confiaron en la buena fe y debida administración de los estipendios que a ella se le hacían para la realización de las reparaciones; quien por ser hermana carnal y apreciada en la familia, nunca se le exigió cuentas y confiaron en sus buenas gestiones.

En cuanto a los documentos aportados como prueba, manifiesta que son simples facturas de donde pueden desprenderse la mala fe de la accionante, pues en algunas no está su nombre que determine que asumió su costo, en otras no tiene el nombre de quién las sufragó y otras presenta alteraciones, tachones y enmendaduras tornándose apócrifas.

Respecto a la experticia, indica que no fue objeto de traslado e ignora si se allegó como anexo a la demanda, conforme lo exige el art. 406 inc. 2º de la ley 1564.

Coadyuva la prueba documental aportada con la demanda para demostrar los hechos 1, 2 y 3.

Se opone al reconocimiento de las mejoras o reparaciones solicitadas por la demandante.

No solicitó ni presentó pruebas.

8º. Para resolver se considera: Conforme a lo previsto en el artículo 167 del C.G.P., *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. Por su parte el artículo 174 de la misma obra, que se refiere al tema de la necesidad de la prueba, prescribe que: *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*.

A su vez, el artículo 412 de la normativa en cita, prescribe que: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la **demanda o en la contestación especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor...En el auto que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras...**”*. Lo subrayado no aparece en el texto legal.

Se infiere entonces del precepto en cita, que en tratándose de la demandante, ésta debía formular el reclamo relativo a mejoras, en el libelo de la demanda, especificándolas en debida forma.

Revisado minuciosamente el escrito contentivo de la demanda, sin dificultad alguna se advierte que las mejoras solicitadas fueron debidamente especificadas y estimadas por su valor en la suma de \$ 9.331.072 conforme lo dispone el art. 206 del C.G.P.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera importante recordar lo que al respecto indica el tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra Código General del Proceso. Módulo de Pruebas. Pag.256 y 257.

*“La suma estimada con base en el art. 206 del C.G.P., **automáticamente permite tener como probada dicha cuantía, esa es la esencia de este medio de prueba, pero salvo esta circunstancia nada más queda establecido, debido a que sigue siendo carga de la prueba en cabeza de quien hace el***



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

juramento, demostrar las bases de la correspondiente responsabilidad, que permitiría imponer la condena por el monto hasta ahora probado, de ahí que debe ser erradicado el malentendido referente a que si no se objeta el juramento se presenta una especie de allanamiento a la demanda, que ha dado lugar a que se objete el juramento sobre ese errado supuesto.

...

Por eso constituye un error el que se comete en el artículo 406 del C.G.P en el cual se exige en el proceso divisorio, que, si el demandante alega mejoras, cuyo monto estimará bajo juramento, debe acompañar un dictamen pericial respecto del “valor de las mejoras si las reclama”, lo que obviamente está de sobra, pues lo que debe hacer es jurar su monto y solo si se objeta emplear la prueba pericial.”

Ahora bien, descendiendo al caso sometido a consideración, específicamente al revisar el material probatorio, de entrada, advertimos que la demandante corrió con la carga de la prueba que a ella competía, porque:

1) La prueba pericial aportada: De la prueba pericial se ha dicho que constituye la verdadera prueba reina, desplazando de este sitio que en el derecho probatorio históricamente se le confirió a la confesión, esto por encontrarse fundada en conocimientos científicos. Así lo afirma el doctrinante (Nisimblat, 2016, p. 538), quien considera que “...de afirmarse la existencia de una prueba reina, sin duda haría referencia a la pericia en virtud del desarrollo científico actual, en la medida en que las pruebas científicas aportan mayor grado de certeza y convencimiento que la confesión y otros medios en virtud de que los rasgos, vestigios y huellas que deja un acto escapan cada vez menos a la percepción humana”.

En el artículo 226 del C.G.P. el legislador se encargó de fijar el mínimo de declaraciones e informaciones que debe contener el dictamen pericial, estableciendo las reglas para la rendición como es que el perito lo haga bajo juramento que se entiende prestado por la firma y respecto a que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. Además, el dictamen irá acompañado de los documentos que le sirven de fundamento, acreditando además su idoneidad y experiencia, para no dar lugar a equívocos sobre su contenido; requisitos estos, que cumple el aportado por la demandante y rendido por el perito, señor Wilson García Pachón.

Por su parte el párrafo del art 235 del C.G.P. indica que: “No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo e indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen”.

En cuanto a su contradicción el art. 228 ibídem exige que la parte contra quien se aduzca un dictamen podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia o aportar otro o realizar ambas actuaciones. La parte demandada no hizo uso de este derecho; sin embargo, en aras de garantizar la contradicción del mismo, el 17 de marzo del 2022 se realizó la contradicción del dictamen con la comparecencia del perito; en los siguientes términos:

Interroga el titular del despacho al perito acerca de la conclusión a la llegó en la valoración de las mejoras realizadas en el inmueble ubicado en la carrera 25 No 22-113 y determinadas en el dictamen pericial. Responde el perito (minuto 18:34) que apoyándose en el informe presentado manifiesta que las mejoras consisten en un



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

cuarto de habitación superior de la segunda planta al fondo, totalmente terminada que incluye (pisos, cubierta, paredes terminadas en ladrillo farol con revoque, estucadas y pintadas, puerta con chapa de seguridad, placa piso en METADECK, escaleras metálicas con pasa manos de acceso, columnas, vigas, piso en porcelanato), siendo medidas en su estructura; que data de una vetustez de 10 años, y el proceso de construcción fue por etapas; no tuvo conocimiento con qué recursos o qué persona o personas realizaron las mejoras; pues su informe lo presenta por solicitud que le hiciera la señora María Elsy Giraldo Tamayo, avaluando las mejoras para el año 2021 en la suma de \$9.331.072. Deja claro, además, que en el informe no tuvo en cuenta mejoras respecto a acueducto y alcantarillado, ni mano de obra.

Al otorgarle el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante en el minuto 27:44; pregunta al perito que; si el valor dado a las mejoras incluye el valor de materiales de contracción y mano de obra; a lo que responde que remitiéndose al informe puede verse que la descripción puede evidenciarse cuando incluye la mano de obra y finaliza diciendo, que en el avalúo sí se incluye mano de obra y materiales.

Al concederse el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada se limitó a dirigir su pregunta a la idoneidad e imparcialidad del perito al solicitarle relacionara los procesos en los que había actuado y dejar en entredicho su interés por haber recibido una remuneración por su trabajo; preguntas que originaron el rechazo por parte del juez por no haber sido motivo de controversia u objeción, instándolo para que se remitiera al informe rendido por el perito, en donde podía evidenciar la relación de los procesos en los que el perito había actuado en los últimos cuatro años.

2) Interrogatorio de María Elsy Giraldo Tamayo. Manifestó que realizó las mejoras viendo la necesidad de tener otra habitación en el inmueble, debido a la cantidad de personas que allí residían, entre las que se encontraban ella, su hijo y algunos hermanos; mejoras que fueron realizadas con el fruto de su trabajo, incluyendo el acueducto y alcantarillado; y previendo que podían surgir problemas, guardó todos los documentos que soportaban la realización de estas.

Al preguntársele si el señor Luis Fernando había intervenido en la realización de las mejoras y los dineros recibidos por canon de arrendamiento fueron invertidos en estas; indicó, que Fernando sí había colaborado, pero lo hizo como ayudante del maestro de obra (minuto 42) y los dineros recibidos por cánones de arrendamiento, eran muy poquitos y nunca fueron invertidos para la realización de las mejoras, pues estos se invertían para los gastos de inmueble, como el pago de las facturas agua y luz. Es enfática en manifestar que sus hermanos no le colaboraron económicamente para la realización de las mejoras; esas las hizo ella, con el fruto de su trabajo con préstamos que le hacía sus jefes, la cuales, debido a falta de dinero, tuvo que hacerlas por etapas.

Lo dicho por la demandante, conlleva al convencimiento de este titular, no solo por la forma clara y precisa de sus dichos, sino que aporta los soportes de tales manifestaciones; pues nótese que a pesar de manifestar no acordarse de las fechas exactas en las que realizó las mejoras, debido a su edad y tiempo transcurrido, siempre se remite a los documentos soporte aportados al proceso, que dicho sea de paso no fueron desconocidos ni tachados de falso por la parte demandada.



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

3) Interrogatorios a Miriam Giraldo Hernández¹³, Herman Giraldo Hernández¹⁴, Nelson Giraldo Hernández¹⁵ y Mario Giraldo Hernández¹⁶. Al preguntárseles si tenían conocimiento acerca de las mejoras realizadas en el bien inmueble objeto de proceso, la primera manifestó no tener conocimiento, los demás sí, pero fueron claros en indicar que no colaboraron económicamente para la realización de las mejoras.

8.4 Documentos auténticos: En aplicación a lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., se tendrán como documentos auténticos, toda vez que no fueron tachados de falso o desconocidos su contenido, los siguientes:

CONTRATO	FECHA	INICIA	TERMINA	MANO DE OBRA
Remodelación habitación primer piso- construcción habitación segundo piso- elevación parte de muros; viga de amarre primer piso; perfilería; Bloquelon; morteros pisos; 4 muros; 4 columnas; puerta metálica; escaleras; viga de amarre; cuchillas y cubierta	28/05/2010	01/07/2010	01/11/2010	\$ 2,800,000
Acueducto y alcantarillado casa ubicada en la carrera 25 No. 22-113 Barrio Caldas: Excavación y retiro de tubería antigua, cambio de tubería por nueva con acometidas de lavaplatos, lavamanos, tanque (acueducto y alcantarillado bajantes.	02/05/2012	04/05/2012	25/05/2012	\$ 3,000,000

ORDEN	FACTURA	GIRADOR	FECHA	VALOR
1	217424	FERRETERIA REAL	14/02/2008	\$ 21,600.00
2	NO FACTURA	FERRETERIA LA 25	19/08/2008	\$ 9,100.00
3	195	METALICAS NORBELLY PACHON	14/06/2009	\$ 110,000.00
4	161837	FERRETERÍA EL CACIQUE	13/07/2010	\$ 26,000.00

¹³ Minuto 1:03 Video

¹⁴ Minuto 1:14 video

¹⁵ Minuto 1:25 Video

¹⁶ Minuto 1:30 Video



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

5	FA-000076169	ALMACEN CANAIMA	13/09/2010	\$ 89,000.00
6	NO FACTURA	MATERIALES LA 39	13/09/2010	\$ 94,000.00
7	258517	FERRETERIA REAL	13/09/2010	\$ 5,300.00
8	NO FACTURA	MATERIALES LA 39	14/09/2010	\$ 30,000.00
9	NO FACTURA	FERRETERIA LA 25	15/09/2010	\$ 49,900.00
10	NO FACTURA	MATERIALES LA 39	16/09/2010	\$ 316,600.00
11	258735	FERRETERIA REAL	20/09/2010	\$ 55,000.00
12	258914	FERRETERIA REAL	24/09/2010	\$ 96,600.00
13	259000	FERRETERIA REAL	28/09/2001	\$ 9,300.00
14	NO FACTURA	NO NOMBRE	05/10/2010	\$ 70,000.00
15	167273	FERRETERÍA EL CACIQUE	07/10/2010	\$ 283,200.00
16	384	METALICAS EL TRIUNFO	01/11/2010	\$ 100,000.00
17	NO FACTURA	MATERIALES LA 39	9/21/10	\$ 30,000.00
18	391	METALICAS EL TRIUNFO	13/11/2010	\$ 240,000.00
19	170799	FERRETERÍA EL CACIQUE	29/11/2010	\$ 23,100.00
20	394	METALICAS EL TRIUNFO	01/12/2010	\$ 170,000.00
21	NO FACTURA	FERRETERIA LA 25	12/08/2010	\$ 6,000.00
22	267624	FERRETERIA REAL	05/04/2011	\$ 21,500.00
23	COTIZACIÓN 1142	PROVIDRIOS	06/04/2011	\$ 9,000.00
24	NO FACTURA	NORBEBY NIÑO	20/11/2011	\$ 38,550.00
25	9929	QUINDI ELECTRICOS	20/11/2011	\$ 14,000.00
26	NO FACTURA	FERRETERIA LA 25	21/11/2011	\$ 2,500.00
27	CUENTA DE COBRO	NO NOMBRE	14/04/2012	\$ 31,500.00
28	NO FACTURA	VIDRIOS Y ALUMINIOS JEC	05/05/2012	\$ 30,000.00
29	REMISIÓN 55764	FERRETERIA EL CACIQUE	08/05/2012	\$ 360,000.00



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

30	REMISIÓN 55765	FERRETERIA EL CACIQUE	NO FECHA	\$ 496,000.00
31	207086	FERRETERIA EL CACIQUE	09/05/2012	\$ 54,250.00
32	NO FACTURA	NO NOMBRE	09/05/2012	\$ 57,500.00
33	343	CERAMICA EL CACIQUE	02/06/2012	\$ 47,700.00
34	288605	FERRETERIA REAL	19/06/2012	\$ 39,500.00
35	REMISIÓN	MADERAS EL ROBLE	11/05/2016	\$ 17,000.00
36	414932	FERRETERIA EL CACIQUE	23/11/2013	\$ 1,800.00
37	444745	FERRETERIA EL CACIQUE	18/09/2017	\$ 75,000.00
38				\$ 3,130,500.00
SUMA VALOR CONTRATOS DE OBRA MAS FACTURAS QUE ACREDITAN GASTO				\$ 8,930,500.00

De lo expuesto, tenemos que con pruebas idóneas la demandante acreditó haber realizado efectivamente las mejoras que reclamada como plantadas por ella y, por el contrario, brillaron por su ausencia las pruebas con las que la parte demandada debería haber demostrado que las mejoras se fueron hechas con su concurso económico.

Significa lo anterior, que como quiera que en el plenario se acreditó la existencia de las mejoras y que fueron útiles y necesarias que fueron hechas por sólo una comunera, dejando de concurrir en el gasto los demás propietarios de cuota; sin embargo, y a pesar que las mejoras fueron estimadas en \$ 9. 331.072, lo realmente probado es la suma de \$ 8.930.500 ya que de las facturas aportadas como prueba del gasto debemos descontar el valor de aquellas que no guardan coincidencia con las fechas afirmadas de producción de las mejoras, junto con las relacionadas con otras dos puertas; pues, con el dictamen pericial, tenemos claro que se incorporó a las mejoras sólo una puerta.

Por secretaría se liquidarán los gastos comunes.

Por lo expuesto, se

RESUELVE

Primero: RECONOCER COMO MEJORAS por valor de \$ 8.930.500 en favor de la señora María Derly Giraldo Tamayo y contra los señores: Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Andrés Henao Giraldo, Miriam Giraldo Hernández; Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo, como herederos determinados de María Eunicer Giraldo Tamayo y contra sus herederos indeterminados; los herederos indeterminados de Edgar Giraldo Tamayo y contra sus herederos determinados, señores Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Giraldo Tamayo, Rodrigo Antonio Giraldo Tamayo; los herederos en



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

representación de María Eunicer Giraldo Tamayo, señores Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo, la suma de **\$8.930.500.00** M.L.

Segundo: DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA del inmueble relacionado en la parte motiva de esta providencia, ubicado en la carrera 25 nro. 22-113 del área urbana de este municipio, identificado con matrícula inmobiliaria 282-8111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá y ficha catastral 631301000000026800090000000; propiedad, en sus correspondientes cuotas partes, de los señores María Derly Giraldo Tamayo, Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Andrés Henao Giraldo, Miriam Giraldo Hernández, Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo, como herederos determinados de María Eunicer Giraldo Tamayo y de los herederos determinados de Edgar Giraldo Tamayo, señores Edmar Giraldo Tamayo, Mario Giraldo Tamayo, Nelson Giraldo Tamayo, Rodrigo Antonio Giraldo Tamayo; los herederos en representación de María Eunicer Giraldo Tamayo, señores Sandra Milena Henao Giraldo y Nelson Andrés Henao Giraldo

12

Tercero: COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de Calarcá, para la práctica de la diligencia de secuestro y **DESIGNAR** como secuestre al señor Carlos Julio Arevalo Agudelo quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia de que dispone el despacho y puede ser contactado a través correo carlosjulio1931@hotmail.com a quien se harán las advertencias contenidas en los artículos 50 y 51 del C.G.P. exigiéndole al momento de la diligencia la licencia que la acredita como tal. Como honorarios se le fija una suma igual a 10 SMLDV que será cancelada en el acto del secuestro por la parte demandante.

Cuarto: TÉNGASE la suma de **\$ 159.511.053**, como avalúo del inmueble. **PROCÉDASE** al remate en la forma prevista para el proceso ejecutivo, pero teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el valor total del avalúo.

Quinto: Los gastos comunes de este proceso serán de cargo de los comuneros, en proporción a sus cuotas. Líquidense por secretaría.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:
Hernan Carvajal Gallego
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Calarca - Quindío

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: **43a5f4593c5263199f49cfec5661b14e3f580b71e9d41054942895a45c4fba04**

Documento generado en 11/09/2023 09:01:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>