



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

Calarcá Quindío, siete de abril (07) de dos mil veintiuno (2021)

RDO NRO.6313040030012019-00405-00
INT: 02.10.20.115.270.30-370

1

ASUNTO

Se pasa a decidir la pretensión en el proceso especial DIVISORIO o de VENTA DE BIEN COMÚN instaurado, a través de apoderado judicial, por la señora María Amparo de Jesús García Mejía, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.522.385, contra de los señores Piedad Emilia García Mejía, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.896.891; Clara Inés García Mejía, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.901.439; Jairo de Jesús García Mejía, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.314.969; Bernardo Luis García Mejía, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.527.982; Rubiela de Jesús García Mejía, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.478.820; y Alba Piedad Cubillos Luque, identificada con cédula de ciudadanía 41.899.929.

ANTECEDENTES

1. La demanda: María Amparo de Jesús García Mejía, mayor de edad y vecina de esta ciudad, formuló demanda para proceso divisorio o de venta de bien común contra los señores Piedad Emilia García Mejía, Clara Inés García Mejía, Jairo de Jesús García Mejía, Bernardo Luis García Mejía, Rubiela de Jesús García Mejía y Alba Piedad Cubillos Luque, todos de similares condiciones civiles y personales, con excepción de la última de quien manifestó desconocer su residencia o lugar donde pudiera ser notificada, para que se decrete en pública subasta la venta del lote de terreno denominado El Triángulo La Floresta, ubicado en la vereda Bohemia del área rural de Calarcá, cuyos linderos y demás circunstancias que lo individualizan se encuentran descritas en la demanda.

2. Hechos de la demanda: En la demanda se afirma que demandante y demandados son comuneros o propietarios, en común y proindiviso, del lote de terreno denominado El Triángulo La Floresta, ubicado en la vereda Bohemia del área rural de este municipio, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro.282-26823 y ficha catastral 00-01-0000-0003-00740000-00000 del municipio de Calarcá Q., constante de 3 hectáreas aproximadamente, debidamente determinado por sus linderos; que adquirieron mediante adjudicación en la sucesión de los señores Roberto García Gómez y Carmen Emilia Mejía Vanegas que cursó en el juzgado Tercero de Familia del Circuito de Armenia, mediante sentencia del 18 de diciembre de 2012; y cuyo avalúo comercial, según dictamen pericial, es de \$198.069.400.

La demandante, con anuencia de los demás copropietarios, en forma exclusiva y con sus propios recursos económicos hizo mejora sobre el inmueble, consistente en la construcción de una casa de habitación, que aparece descrita e identificada en el dictamen pericial. Mejora denominada “vivienda principal” que comprende tres alcobas, dos baños, sala comedor, cocina, garaje y corredores exteriores y zona de ropas; su estructura está conformada por vigas y columnas en guadua, que cumple parcialmente la norma actual de construcción sismo-resistente; muros de madera tipo muro tendinoso revocado y pintado; fachada igual; pisos en mortero liso;

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

ventanería metálica; cubierta de teja en asbesto cemento sobre estructura de madera; cielorraso láminas de manera de pino; puertas metálicas y de madera; baños enchapados y división de colgadura; cerramiento en tubería metálica de 2" y malla eslabonada sobre antepecho en muro revocado, que están avaluadas en \$98.413.236.

Las demás mejoras tales como vivienda contigua, casa elba, beneficiadero, cerramiento y lote de terreno de acuerdo al dictamen pericial tienen un avalúo de (\$97.655.045).

Por la condición del lote, sus medidas, distribución y uso no es posible la división material y la demandante no desea permanecer en la indivisión. Amén que no existe clausula o compromiso alguno en tal sentido.

3. Las 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.

Reconocer a la demandante María Amparo de Jesús García Mejía, la mejora relacionada que asciende a la suma de \$98.413.236.

Hecho el remate, una vez registrado y entregado el inmueble al rematante, dictar sentencia aprobatoria y de distribución de la suma de \$97.655.045 entre los condueños, en las proporciones que legalmente correspondan y que se pague a la demandante la suma de \$98.413.236 por concepto de mejoras.

4. La actuación procesal: Sometida a reparto la demanda, este despacho asumió su conocimiento y mediante proveído del 29 de octubre de 2019 se inadmitió. Subsanada en tiempo oportuno, con auto del 14 de noviembre de 2019 la admitió y dispuso su notificación y traslado a los demandados; pero, teniendo en cuenta la manifestación del desconocimiento del lugar donde pueden ser localizada la señora Alba Piedad Cubillos Luque y por solicitud de la demandante se ordenó su emplazamiento, se decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 282-26823 y se reconoció personería al profesional del derecho que suscribió la demanda, para representar a la actora.

Inicialmente se intentó la notificación con los demandados Piedad Emilia García Mejía, Clara Inés García Mejía, Jairo de Jesús García Mejía, Bernardo Luis García Mejía y Rubiela de Jesús García Mejía, sin embargo, las comunicaciones fueron devueltas, certificando la empresa de correos que los destinatarios no residen ni laboran en las direcciones suministradas.

El emplazamiento con los demandados Piedad Emilia García Mejía, Clara Inés García Mejía, Jairo de Jesús García Mejía, Bernardo Luis García Mejía, Rubiela de Jesús García Mejía y Alba Piedad Cubillos Luque quedó perfeccionada el 5 de noviembre de 2020 sin que hubieran comparecido; circunstancia por la cual y mediante los proveídos del 11 de noviembre de 2020 y 28 de enero de 2021 se les designó curador ad litem. Aceptado el cargo, se procedió a la notificación personal del proveído a través del cual se admitió la demanda el 30 de noviembre de 2020 y el 9 de febrero de 2021, y se corrió el traslado respectivo. Oportunamente el curador ad litem presentó contestación oponiéndose a las pretensiones de la demanda, sin fundamento alguno.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Por proveído del 8 de marzo de 2021, se dispuso no convocar a la audiencia de que trata el art. 409 del C.G.P. al considerar que la oposición alegada por el curador ad litem adolece de sustento, legal y de hecho, y por no estar enmarcada en alguno de los eventos previstos por el legislador que obligan a citarla, como son la repulsa al dictamen pericial de avalúo o que se haya alegado pacto de indivisión.

Es entonces la oportunidad para adoptar la decisión que en derecho corresponde y a ello se procede al no avizorarse vicio alguno que invalide lo actuado, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

A manera de introducción precisa advertir el despacho 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 artículo 406 del Código General del Proceso en su inciso segundo determina que 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 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 artículo 409 inciso primero de Nuestro Ordenamiento Procesal Civil 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 a pesar de haber existido oposición a las pretensiones, estas carecen de fundamentos, pues tampoco se alegó pacto de indivisión, y a la demanda se acompañó prueba documental – copia del trabajo de partición y adjudicación y de la sentencia aprobatoria del mismo de fecha 8 de diciembre de 2012, con la constancia de ejecutoria dictada por el juzgado Tercero de Familia de Armenia, dentro del proceso de sucesión de los señores Roberto Antonio García Gómez y Carmen Emilia Mejía de García, y su correspondiente certificado de tradición, que acreditan que demandante y demandados son condueños. Forzoso es concluir, que debe accederse a las pretensiones de la demanda, para cuyo efecto se decretará

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**

la venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso y el secuestro del inmueble.

RECONOCIMIENTOS DE MEJORAS

En la demanda, la señora María Amparo de Jesús García Mejía, solicitó el reconocimiento de mejoras para cuyo efecto hizo el juramento estimatorio preceptuado en el artículo 206 del Código General del Proceso, estimando en \$98.413.236 las realizadas por ella al lote de terreno objeto de proceso, consistente en una vivienda principal, con área de 141.90 metros cuadrados, cerramiento en ladrillo revocado con malla eslabonada y portada en longitud de 83.40 metros lineales, la que se compone de tres alcobas, dos baños, sala comedor, cocina, garaje y corredores exteriores, además de zona de ropas. Su estructura se encuentra conformada por vigas y columnas en guadua, que cumple parcialmente la norma actual de construcciones sismo-resistentes y muros de madera tipo muro tendinoso revocado y pintado. Fachada igual, pisos en mortero liso, ventanería metálica, cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura de madera, cielorraso láminas de madera de pino, puertas metálicas y de madera, baños con enchape y división de colgadura, cerramientos en tubería metálica de 2" y malla eslabonada sobre antepecho en muro revocado.

Como prueba del valor de las mejoras aportó dictamen pericial correspondiente a avalúo comercial rendido por el ingeniero civil Alfredo Álvarez López, respecto al inmueble ubicado la Vereda Bohemia denominado El Triángulo.

Para resolver se considera: Conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 167 del Código General del proceso *"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 164 ibídem, que se refiere a la necesidad de la prueba, prescribe que: *"Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación al debido proceso son nulas de pleno derecho"*.

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).

Del precepto en cita se infiere que, tratándose del demandante, éste debe formular en la demanda el reclamo de mejoras, especificándolas en debida forma.

Revisado el escrito de demanda, sin dificultad alguna se advierte, que las mejoras fueron debidamente especificadas y estimadas en \$98.413. 236, conforme lo dispone el art. 206 del C.G.P.

Así mismo, revisado el dictamen pericial aportado, se desprende que especificó nuevamente las mejoras y ratificó el valor estimado. Sin embargo, no hace mención algún respecto, que estas hubieren sido plantadas a expensas de la demandante.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante traer a colación 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:

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

“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 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, se evidencia que no existe ninguna prueba que acredite que efectivamente las mejoras plantadas y reclamadas por la señora María Amparo de Jesús García, hubieren sido plantadas a expensas de ella.

Significa lo anterior, que, si bien es cierto, en el plenario se acreditó la existencia de las mejoras y se cuantificó su valor, también lo es, que brilla por su ausencia la prueba que demuestre que éstas fueron plantadas a expensas de la demandante.

Tampoco acreditó prueba de la responsabilidad imputable a la parte demandada que permitiera la condena de dicha suma en su contra, aunándose a lo anterior y revisado el acápite de pruebas de la demanda, no existe ninguna solicitud de pruebas dirigida a acreditar que las mejoras plantadas en el bien inmueble objeto de proceso, hayan sido hechas por la señora García Mejía o a sus expensas.

Por lo expuesto, se

RESUELVE

Primero: DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA del lote de terreno denominado El Triángulo La Floresta, ubicado en la vereda Bohemia del área rural de este municipio, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro.282-26823 y ficha catastral 00-01-0000-0003-00740000-00000 del municipio de Calarcá, constante de 3 hectáreas aproximadamente, copropiedad de los señores María Amparo de Jesús García Mejía, Piedad Emilia García Mejía, Clara Inés García Mejía, Jairo de Jesús García Mejía, Bernardo Luis García Mejía, Rubiela de Jesús García Mejía y Alba Piedad Cubillos Luque

Segundo: NEGAR EL RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, solicitado por la demandante.

Tercero: DECRETAR el secuestro del inmueble relacionado en precedencia. Para la práctica de la diligencia correspondiente se **COMISIONA** al señor ALCALDE MUNICIPAL DE CALARCA y se **DESIGNA** como secuestre a la señora GLORIA INÉS HERNÁNDEZ TRUJILLO quien se localiza en el Barrio Guaduales 1 manzana D casa No. 19 de Calarcá. Correo abogada.hernandez.cja@gmail.com, y hace parte de la lista de auxiliares de la justicia de que dispone el despacho y a quien se harán las advertencias contenidas en los artículos 50 y 51 del C.G.P. exigiéndosele, al

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**

momento de la diligencia, la licencia que la acredita como tal y a quien se le harán las advertencias expresas contenidas en los artículos 50 y 51, del Código General del Proceso

Como honorarios se le fija una suma igual a 10 SMLDV, que será cancelada en el acto del secuestro, por al apoderado judicial de la parte demandante.

Cuarto: TÉNGASE como avalúo del inmueble la suma de \$198.069.400. Una vez secuestrada la finca raíz, **PROCÉDASE** a su remate en la forma prevista para el proceso ejecutivo, pero teniendo en cuenta que, conforme el artículo 411 inciso 1º. del Código General del Proceso, 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.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

**HERNAN CARVAJAL GALLEGO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL CALARCA**

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:

fb61484b372d08fdc3696c9b1edd2fae1b458fd95ae034e168a9aa55b0feee76

Documento generado en 09/04/2021 02:44:23 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**