



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

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

RDO NRO.6313040030012020-00263-00  
INT: 02.10.20.115.270.30-1159

Se procede a decidir el proceso divisorio o de VENTA DE BIEN COMÚN, instaurado a través de apoderado judicial por la señora Lina María García Sierra contra la señora Isabel Cristina García Sierra.

1

**1. ANTECEDENTES:** La señora Lina María García Sierra, persona mayor de edad y vecina de Calarcá, formuló demanda para proceso divisorio o de venta de bien común contra la señora Isabel Cristina García Sierra, de similares condiciones civiles y personales, para que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la carrera 25 No. 38-17 apartamento 202 del Edificio Sierra de la ciudad de Calarcá, Quindío, identificado con matrícula inmobiliaria 282-20383 y ficha catastral 00-00000000106090290000002 cuyos linderos y demás circunstancias que lo individualizan se encuentran descritas en el escrito introductor.

**2. HECHOS:** Son fundamento de la demanda, las siguientes afirmaciones de hecho:

1) Por donación que a través de la escritura pública 904 de septiembre 9 de 1994 que les hicieron sus abuelos maternos, Antonio Sierra Vanegas y Rosa María Ramos de Sierra, demandante y demandada adquirieron en cuotas iguales del 50% la nuda propiedad del inmueble ubicado en la carrera 25 No. 38-17, apartamento 202 del Edificio Sierra de la ciudad de Calarcá, Quindío, identificado con matrícula inmobiliaria 282-20383 y ficha catastral 00-000000001060902900000027, reservándose los donantes, de por vida, el usufructo, uso y habitación del inmueble.

2) Los usufructuarios del inmueble fallecieron; el señor Antonio Sierra Vanegas, el 22 de enero de 2002 y la señora Rosa María de Sierra, el 11 de noviembre de 1999. Cumpliéndose así el presupuesto necesario para levantar el usufructo, uso y habitación y reserva de habitación constituido, tal como aparece en las anotaciones 4, 5 y 6 del certificado de tradición.

3) La demandante tiene su domicilio en Ontario, Canadá y la demandada es quien habita el inmueble objeto de proceso, sin cancelar canon de arrendamiento, ni permitir que la demandante obtenga algún beneficio por su propiedad.

4) La señora Lina María García ha pagado del impuesto predial y por ello, a través de apoderado, acordó con la Tesorería Municipal de Calarcá, el pago de \$ 7.783.718 que correspondía al impuesto predial liquidado hasta el 31 de diciembre de 2018, que se pagó así: \$ 4.000.000, el 21 de marzo; \$ 3.783.718, el 2 de abril de 2018. Además, canceló \$ 2.082.636 por las vigencias del 2019 y 2020.

5) En varias ocasiones la demandante ha pedido a la demandada vender el bien y repartir, por igual, el producto de la venta, a lo que se ha negado.

6) El avalúo catastral actual del inmueble es de \$ 128.396.000. Sin embargo, a través de prueba extraprocesal tramitada en el juzgado Segundo Civil Municipal de Calarcá, fue avaluado pericialmente por \$ 296.680.337, con avalúo de mejoras de \$ 26.846.303. En la experticia se concluyó que no es viable su división material.

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío  
[i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co)



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

7) La demandante no está obligada a vivir en indivisión, que no se ha pactado.

**3. PRETENSIONES:** Como no procede la división material del bien, se solicita se decrete su venta en pública subasta, y que se distribuya el producto entre las partes, según lo probado en el proceso.

Efectuado y registrado el remate, y entregado el inmueble al rematante, se dicte sentencia aprobatoria y de distribución en proporciones del 50% entre las condueñas.

**4. ACTUACIÓN PROCESAL:** Repartida a nosotros la demanda, con proveído del 2 de diciembre de 2020, fue inadmitida. Subsanaada oportunamente, con auto del 18 del mismo mes y año se admitió, se decretó su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 282-20383, se reconoció personería al apoderado de la demandante y se ordenó notificarla personalmente y hacer el correspondiente traslado a la demandada. La notificación personal de esta se perfeccionó el 3 de febrero de 2021, quien dio oportuna contestación, allanándose a la demanda. Sin embargo, solicitó reconocimiento de mejoras, solicitud que fue inadmitida el 22 de febrero de 2021, dando legal oportunidad a que cumpliera con el art. 412 del C.G.P. en concordancia con el art. 206 ibídem, lo que hizo en el término concedido, estimando bajo juramento, el valor de las mejoras en \$ 26.846.303. Además, el reconocimiento del pago por mano de obra por \$ 2.190.000, relacionado en el inciso quinto del acápite III sobre mejoras.

Por auto del 5 de marzo de 2021, se corrió traslado a la demandante, de la solicitud de reconocimiento de mejoras por 10 días, quien en término objetó el juramento estimatorio, solicitando prueba documental y de ratificación del peritaje.

Mediante proveído del 19 de abril del año en curso, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se citó a audiencia para efectuar la contradicción del dictamen, conforme lo previsto en el art. 228 del C.G.P., y la ratificación de los documentos aportados por la demandada, en cumplimiento del art. 262 del C.G.P. Audiencia que se surtió el 8 de julio de 2021.

Vencido el término probatorio, es la oportunidad para adoptar la decisión que en derecho corresponde, a lo que se procede al no avizorarse vicio con entidad suficiente para invalidar lo actuado.

**5. CONSIDERACIONES:** A manera de introducción y en lo pertinente, tenemos que el art. 1374 del Código Civil preceptúa:

*“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.*

*(...)*”.

Al regular el proceso divisorio, el inc. segundo del art. 406 del C.G.P. determina que la demanda *“...deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se*



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

*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”, de lo que se infiere 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 la comunidad singular, para que se concrete 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 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 respecto, el inciso primero del art. 409 del C.G.P. determina: “...*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*”.

En este asunto no se ha manifestado oposición a las pretensiones de la demanda ni se alegó pacto de indivisión; y, la demanda fue acompañada de prueba documental correspondiente a la escritura pública 904 de septiembre 9 de 1994 corrida en la Notaría Primera de Calarcá y el correspondiente certificado de tradición, que acreditan que demandante y demandada son condueñas. Por ello es forzoso acceder a las pretensiones de la demanda, para cuyo efecto se ordenará vender el bien inmueble objeto de proceso, lo que se hará en pública subasta. Todo previo secuestro del bien, hecho a petición de parte.

**6. RECONOCIMIENTOS DE MEJORAS:** La señora Isabel Cristina García Sierra, al contestar la demanda, solicitó el reconocimiento de mejoras en su favor, para cuyo efecto prestó el juramento estimatorio preceptuado en el art. 206 del C.G.P., las que estimó en \$ 26.846. 303; además del reconocimiento de \$ 2.190. 000, como valor pagado por mano de obra.

Para probar los valores pagados por mejoras y mano de obra, la demandada aportó como prueba documental, lo siguiente:

- Contrato celebrado con el señor Javier Ruiz, fechado a 31 de mayo de 2012 y tres recibos, dos de ellos por \$ 360. 000 y el tercero por \$ 480. 000.
- Contrato celebrado con el señor Yon Jairo Arias Holguín, del 17 de mayo de 2008, por \$ 140. 000, con su respectivo recibo de pago.
- Contrato celebrado con el señor Yon Jairo Arias Holguín, fechado a 18 de marzo de 2011, por \$ 400. 000, con su respectivo recibo de pago.
- Recibo del 20 de abril de 2010 por valor de \$ 800. 000.
- Recibo del 25 de abril de 2008 por valor de \$ 350.000.
- Recibo del 24 de enero de 2015 por valor de \$ 100.000.
- Recibo del 23 de agosto de 2020 por valor de \$ 250.000.
- Recibo de trabajo adicional del señor Javier Ruiz del 28 de julio de 2019 por \$ 150.000.
- 7 facturas obrantes a folio 47 del expediente, por \$ 28.000, \$24.000, \$ 30.000, \$ 14.900, \$ 14.587, \$ 28.800, \$ 28.800.



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

- 21 facturas obrantes a folio 48 del expediente, por valores de \$ 9.500, \$ 14.000, \$ 82.600, \$ 14.900, \$ 12.300, \$ 660.000, \$ 200.000, \$ 330.000, \$ 200.000, \$ 18.800, \$ 28.000, \$ 16.400, \$ 15.800, \$ 38.500, \$ 42.000, \$ 50.500, \$ 35.000, \$ 3.000, \$ 312.648, \$ 362.672 y \$49.455.
- 10 Facturas obrantes a folio 49 del expediente, por valores \$ 84.500, \$ 5.200, \$ 49.400, \$ 3.000, \$ 31.175, \$ 15.450, \$ 48.660, \$ 19.500, \$ 39.000; factura de Efigas y su correspondiente informe de instalación del servicio.
- 3 facturas obrantes a folio 51 del expediente por valores de \$275.000, \$260.000, y \$ 210.000.
- 19 facturas obrantes a folio 52 del expediente, por \$ 3.000, \$ 22.400, \$ 80.000, una ilegible, \$ 2.700, \$ 1.500, \$ 100.000, \$ 55.000, \$ 350.000, \$ 200.000, \$ 150.000, \$ 38.300, \$ 179.700, \$ 43.000, \$ 31.800, \$ 5.900, \$ 89.100, \$ 11.000 y \$ 2.900.
- 18 facturas obrantes a folio 53 del expediente por valores de \$ 3. 400, \$ 18.700, \$ 11.300, \$ 85.250, \$ 117.050, \$ 854.800, \$ 1.014.800, \$ 13.600, \$ 146.000, \$ 429.500, factura ilegible, \$ 110.000, \$ 170.000, \$ 200.000, \$ 200.000, \$ 150.000, \$ 300.000, y \$ 200.000.
- 3 facturas obrantes a folio 54 del expediente por \$ 494.400, \$ 494.600 y \$ 39.900.
- 3 Facturas obrantes a folio 55 del expediente por \$ 70.737, \$ 9.720 y \$ 299.800.
- 3 Facturas obrantes a folio 56 del expediente por \$ 9.000, \$ 2.700, \$ 93.079 y un certificado de calibración de la empresa ONAC.
- Dictamen pericial rendido por el perito Wilson García Pachón, obrante a folio 44 del expediente.

Gastos comunes: También pide la demandada el reconocimiento del 50% de lo pagado por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias de administración, para cuyo efecto aportó, las siguientes pruebas documentales.

- 31 recibos de pago de cuotas ordinarias de administración, que suman \$ 4.906.940, visto a núm. 41 del expediente digital.
- 8 Recibos de pago por cuotas extraordinarias y seguro de áreas comunes, que suman \$ 1.044.000. Núm. 40 del expediente.
- Constancias en dos folios, de la administración del edificio, que corresponden a pagos compensados de cuotas de administración por servicios de administración en la propiedad horizontal, realizados por la demandada, en varios periodos anuales (# 42 expediente), así:
  - De febrero de 2012 a febrero 2013, a razón de \$ 45.000 mensuales, equivalentes a \$ 540.000.
  - De febrero de 2017 a febrero 2018, a razón de \$ 60.000 mensuales, equivalentes a \$ 720.000
  - De febrero de 2020 a febrero 2021, a razón de \$ 70.000 mensuales, equivalentes a \$ 840.000.

Lo pagado por concepto de impuesto predial (# 43 expediente), así:

NÚMERO RECIBO	FECHA DE PAGO	VALOR
000001	10/10/2001	\$ 500.000.00
000013	14/10/2003	\$ 100.000.00
1-02854	25/03/2004	\$ 2.520.000.00



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

1-02854		02/04/2004	\$ 58.483.00
1-0031192		15/01/2005	\$ 83.072.00
1-02854		03/10/2005	\$ 85.803.00
1-000002		21/04/2006	\$ 90.796.00
003323		23/04/2007	\$ 235.106.00
Sin		15/02/2010	\$ 250.000.00
Sin		04/06/2010	\$ 100.000.00
Sin		09/08/2010	\$ 200.000.00
Sin		17/09/2010	\$ 65.000.00
Sin		14/01/2011	\$ 54.000.00
Sin		09/02/2011	\$ 45.000.00
Sin		24/02/2011	\$ 100.000.00
Sin		28/02/2011	\$ 70.000.00
Sin		03/05/2011	\$ 65.000.00
Sin		12/07/2011	\$ 100.000.00
Sin		22/09/2011	\$ 70.000.00
Sin		07/02/2012	\$ 150.000.00
Sin		31/12/2013	\$ 200.000.00
Sin		27/01/2014	\$ 248.000.00
Sin		29/01/2014	\$ 100.000.00
Sin		17/06/2019	\$ 400.000.00
Sin		17/06/2019	\$ 200.000.00
Sin		12/09/2019	\$ 100.000.00
Sin		10-12-2012	\$ 200.000.00
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 6.390.260.00</b>

**7. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:** La demandante manifiesta que las mejoras alegadas por la demandada, son mejoras locativas, instaladas por ésta a su arbitrio, que permiten cambiar o sustituir algo ya existente en el inmueble, sin que implique cambiar o modificar la estructura de este y buscan modificar el aspecto visual, estético o de salubridad de un inmueble, y se realizan por el gusto del propietario y no se hacen estrictamente necesarias para la conservación estructural del predio, por lo que solicita no reconocer las mejoras solicitadas.

Indica que en la cuantificación de las mejoras realizadas por el perito existe un error de sumatorio, puesto indica que estas ascienden a la suma de \$ 17.921.046, sin indexar, cuando lo correcto es \$ 18.054.796; lo que genera duda, no cumpliendo así con el requisito exigido en el art. 226 inc. 6 del C.G.P. respecto de que sea clara, precisa, exhaustiva y detallado.

En cuanto a los recibos de pago correspondiente a la mano de obra, que según manifestación de la demandada, no fueron aportados al perito en su momento oportuno, considera que no deben tenerse en cuenta, toda vez que estos debieron haber sido aportados al perito, para que este lo hubiera podido tener en cuenta en su dictamen, quien además debía indicar con claridad cómo se invirtieron, en que espacio del inmueble se instalaron y así llevar al convencimiento de que efectivamente esos contratos se suscribieron para realizar las mejoras al inmueble.

Cuestiona la veracidad de los recibos aportados como prueba, pues considera a su criterio, que no tiene la supuesta antigüedad indilgada.



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

Alega que las sumas canceladas para la época en que se realizaron las reparaciones son exageradas, solicita se aplique la multa al juramento estimatorio en caso de no probarse.

Como pruebas solicitó ratificación del peritaje, la práctica de una prueba pericial y ratificación de documentos por parte de los señores Yon Jairo Arias Holguin y Javier Ruiz.

**8. PARA RESOLVER SE CONSIDERA:** Determina el art. 167 del C.G.P que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* y el art. 174 ibídem, relacionado con el tema de la necesidad de la prueba, prescribe que *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*; además, el art. 412 de la codificación 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 es nuestro)

Se infiere entonces del precepto en cita que, tratándose de la demandada, ésta debió formular el reclamo de mejoras en la contestación de la demanda, especificándolas debidamente; y, revisada la respuesta que por pasiva se dio a la demanda, se advierte que las mejoras cuyo reconocimiento se pide fueron debidamente especificadas y estimado por su valor en \$ 26.846.303 y \$ 2.190. 000 por mano de obra, conforme los dispone el art. 206 del C.G.P.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante traer a escenario 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 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, advierte el despacho que la demandada corrió con la carga de la prueba que a ella competía, veamos por qué:

**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 Nisimblat (2016, p. 538) quien considera



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

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 art. 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 demandada y rendido por el perito, señor Wilson García Pachón.

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 demandante optó por la primera, por lo que el día 8 de junio del 2021, se realizó la contradicción del dictamen con la comparecencia del perito; en los siguientes términos:

Al preguntársele por parte de la apoderada judicial de la parte demandante lo relacionado por él en el dictamen respecto a las mejoras realizadas entre los años 2008 al 2020, indicó: La realizadas entre los años 2008 y 2017, de reparación y reparacheo por valor de \$ 133. 750, corresponde al daño que ha presentado la placa del primer piso del local No. 2 que queda en la parte baja, por lo que la reparación se realizó en dicho piso; pero al preguntársele el por qué se realizaron esas reparaciones, fue enfático en contestar que eran necesarias debido a la humedad que presentaba el apartamento 202, que perjudicaba al local No. 2.

Frente al mantenimiento de las paredes de Hall que se realizó en los años 2010 y 2012, a la pregunta de si estas reparaciones eran necesarias para mantener en buen estado del inmueble en su estructura, respondió que eran necesarias.

Respecto a las reparaciones realizadas en el año 2013 de “mantenimiento general”, al preguntársele sobre la posibilidad de desinstalarse las persianas y ventiladores, sin que el inmueble sufra daño, indicó que las persianas no pueden ser retiradas por encontrarse ancladas al tercer piso del inmueble, lo que podría ocasionar daños al mismo. Al preguntársele sobre los valores de \$ 300.000 y \$ 200.000, sin existir soporte de facturas, indicó que pudo haber sido un error de él.

De las reparaciones a que se hace alusión en el año 2014, indicó sin duda que si él relacionó la facturas era porque tenían relación con las reparaciones allí especificadas.

En cuanto a las mejoras del año 2016, al ser preguntado si las tres repisas instaladas en la cocina podían ser retiradas del inmueble sin causarle daño, manifestó que sí podían ser retiradas, sin causar ningún perjuicio.

Frente a la indexación respondió que se había hecho teniendo en cuenta los valores que para la época de las reparaciones tenía el IPC.

Realizada en debida forma la contradicción del dictamen que, como se dijo, es la prueba reina que lleva a nuestro convencimiento pleno de que las mejoras reclamadas por la señora Isabel Cristina García Sierra, fueron útiles y necesarias para una adecuada conservación del inmueble y que aumentaron el valor intrínseco



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

del inmueble. Además, consideramos que la experticia es clara, precisa y exhaustiva. Además, la idoneidad del perito no sufrió repulsa por activa.

Pese a que el perito reconoció que en su informe había tenido un error respecto de los valores de \$ 300.000 y \$200.000, al no soportarlos documentalmente, ello no afecta su credibilidad. Sin embargo, esos valores serán descontados, indexados, a los \$ 26.846.303, fijados se mejoras.

**2) Ratificación de documentos suscritos por los señores Javier Ruiz y Yon Jairo Arias Holguín:** De conformidad con lo dispuesto en el art. 262 del C.G.P. serán tenidos en cuenta como prueba, toda vez que el 8 de junio del año en curso se surtió con ellos la respectiva ratificación del contenido. Estos documentos son: a) Contrato celebrado el 31 de mayo de 2012 y tres recibos por: dos de \$ 360.000 y uno por \$ 480. 000, con su respectivo recibo de pago y b) el contrato celebrado el 17 de mayo de 2008 por valor de \$ 140. 000, con su respectivo recibo de pago.

**3) Documentos auténticos:** En aplicación a lo dispuesto en el art. 244 del C.G.P., se tendrán como documentos auténticos, toda vez que no fueron tachados de falso o desconocidos su contenido, los siguientes obrantes en el expediente: 1] 7 facturas (# 47 del expediente); 2] 21 facturas (# 48 del expediente); 3) 10 Facturas, junto con factura de Efigas y su correspondiente informe de instalación del servicio (# 49 del expediente); 3 facturas (# 51 del expediente); 4) 19 facturas obrantes (# 52 del expediente); 5) 18 facturas (# 52 del expediente); 6) 3 Facturas (# 54 del expediente); 7) 3 facturas (# 55 del expediente); 8) 3 facturas y un certificado de calibración de la empresa ONAC (# 56 del expediente) y 9) el dictamen pericial rendido por el perito Wilson García Pachón (# 44 del expediente).-

De lo expuesto, es claro que la demandada acreditó, con pruebas idóneas, que efectivamente las mejoras plantadas y reclamadas fueron hechas a su costo. Y, al contrario, brilla por su ausencia acervo probatorio relacionado con las objeciones hechas por la parte demandante.

Significa lo anterior que, como en el plenario se acreditó la existencia de las mejoras, así como su utilidad y necesidad, y que a pese a haber sido estimadas en \$ 26.846.303, lo probado fue \$ 26.080.187; pues, como se indicó, debe descontarse el valor indexado de \$ 766.116, por error que aceptó el perito haber tenido. Igualmente se reconocerán \$ 2.190.000, correspondiente al pago de mano de obra, para un total de \$ 28.270.187.

**9. GASTOS COMUNES:** El art. 413 del C.G.P. establece:

*“Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.*

*El comunero que hiciera los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolse o a que su valor se impute al precio de aquél si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. (...).*

*La liquidación de los gastos se hará como la de costas.”*

Ahora bien, como la demandada María Cristina García Sierra acreditó el pago de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del bien inmueble objeto de proceso, aportando los recibos respectivos, sin que hubieren sido tachados de falsos o desconocido su contenido por la parte demandante, se tendrán como auténticos, y en consecuencia se reconocerá el 50% de lo pagado a ella, contra la señora Lina María García Sierra.



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

Por lo expuesto, se

**RESUELVE**

**Primero: RECONOCER** en favor de la señora María Cristina García Sierra y en contra de Lina María García Sierra la suma de \$28.270.187 correspondiente a las **MEJORAS** realizadas por ella en apartamento 202 del Edificio Sierra ubicado en la carrera 25 No. 38-17 del área urbana de Calarcá.

**Segundo: DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA**, del inmueble relacionado en la parte motiva de esta providencia, ubicado en la carrera 25 No. 38-17 del área urbana de este municipio, correspondiente al apartamento 202 del Edificio Sierra, identificado con matrícula inmobiliaria 282-20383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá y ficha catastral 01-00-0000-0106-0902900-00027 del municipio de Calarcá, de propiedad en sus correspondientes cuotas partes de las señoras María Cristina García Sierra y Lina María García Sierra.

**Tercero: ORDENAR** el secuestro del apartamento 202 del Edificio Sierra ubicado en la carrera 25 No. 38-17 del área urbana de Calarcá y **DESIGNAR** como secuestre depositario del bien, al señor JAIRO DE JESUS MELCHOR, quien se localiza en la calle 20 No 14-44 oficina 301 B de Armenia, celular 3147779523, teléfono 7375590 y correo electrónico [jairomelchor1956@gmail.com](mailto:jairomelchor1956@gmail.com) que hace parte de la lista de auxiliares de la justicia del despacho, a quien al momento de la diligencia se le exigirá la Licencia que la acredita como tal, y se le harán las advertencias los artículos 50, 51, del Código General del Proceso. Como honorarios en favor del secuestre, por la asistencia a la diligencia, se **FIJA** la suma de 10 SMLDV, que se cancelará en el acto por el apoderado Judicial de la demandante.

Se **ADVIERTE** al comisionado que el auxiliar de la justicia solo podrá ser relevado por las razones expuestas en el C.G.P. y, en caso de su relevo, deberá registrar claramente el nombre, dirección y teléfono del reemplazo.

**Cuarto: COMISIONAR** al ALCALDE MUNICIPAL DE CALARCA., para la práctica de la diligencia de secuestro del apartamento 202 del Edificio Sierra ubicado en la carrera 25 No. 38-17 del área urbana de Calarcá.

**Quinto: TÉNGASE** como avalúo del inmueble a rematar la suma de \$ 296.680.337. 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.

**Sexto: RECONOCER** los gastos relacionados en las anteriores consideraciones, en favor de la señora María Cristina García Sierra, en un 50%. **LIQUÍDENSE** por secretaría.

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

**NOTIFIQUESE**

**Firmado Por:**

**Hernan Carvajal Gallego  
Juez Municipal**

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío  
[i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co)



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

**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:

**0ed1e33bb4442a97119aed41a53f1dc8de299e130170eff622fd3b84ef00ddf4**

Documento generado en 07/10/2021 10:56:49 a. m.

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