

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
**Medellín, dieciséis de junio de dos mil veintidós**

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL
DEMANDANTE: Carmen Lucía Giraldo Rojas
DEMANDADO: Gilma Giraldo Rojas y otros
RADICADO: 05001-31-03-016-2019- 00309-00
PROVIDENCIA: Sentencia Nro.0012
TEMA: Reconocimiento de mejoras

De acuerdo con lo dispuesto en audiencia celebrada el día 16 de mayo último, y los antecedentes que hasta este momento se han presentado en el proceso, se procede por este despacho a emitir la correspondiente sentencia que pone fin al litigio; lo cual se hace observando las pautas señaladas en el artículo 280 del Código General del Proceso.

HECHOS

Manifiesta la demandante que sus padres, fallecieron hace cuarenta y ocho (48) años aproximadamente, y que estuvieron en posesión material del inmueble objeto de la litis durante un lapso aproximado de diez (10) años. Que dicho predio les fue legalizado mediante escritura pública N.º 2872 fechada 28 de agosto de 1987, donde adquirió en común y proindiviso con sus hermanos, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N – 268931, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 75A # 91 – 54, del Barrio Robledo en la ciudad de Medellín, lote de terreno número A283 de la manzana número nueve (9) con una cabida de ciento sesenta metros cuadrados (160m<sup>2</sup>).

Aduce que sus hermanos desatendieron sus obligaciones como propietarios de los bienes, viéndose la demandante en la obligación de realizar los pagos de los gastos que genera el inmueble por concepto de impuesto predial, servicios públicos domiciliarios y valorización, generándose una cuenta por cobrar a los comuneros aquí demandados, por un valor total de \$ 985. 733 cada uno.

Que con el ánimo de mejorar el inmueble, efectuó por su cuenta, la compraventa de tope suscrita con la Sra. Luz Dary Vargas Restrepo, el día 13 de febrero de 2018, diligencia que se tramitó en la Notaria (24) de Medellín; además pagó la compraventa de tope suscrita por su hermano Sr. Venancio De Jesús Giraldo Rojas con la Sra. Olga de Jesús Sánchez Orozco, el 22 de abril de 2005; y el Sr. Osvaldo Adrián Zapata Henao, el 27 de julio de 2006, ambas diligencias se tramitaron en la Notaria (24) de Medellín.

Aunado a lo anterior, en el inmueble objeto de la litis, efectuó mejoras útiles, consistentes en la construcción de tres pisos (apartamentos), que equivalen a un área total de trescientos doce metros cuadrados (312 m<sup>2</sup>).

Igualmente señala que, para la construcción de los apartamentos y mantener el bien inmueble en estado de servir, realizó diversos gastos de los cuales se aportan los recibos de compra por valor de \$ 79.564.455

#### **PRETENSIONES PRINCIPALES:**

Con base en los hechos anunciado, solicita se declare que los comuneros demandados, unos de manera personal, y otros a través de sus herederos, están obligados a cancelar todos los gastos de más en que incurrió, por concepto mejoras útiles, el pago de los gastos que genera el inmueble (impuestos), y gastos para mantener el bien en estado de servir.

Igualmente pide, se condene a los comuneros demandados a pagar por concepto de mejoras útiles realizadas por la demandante, en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N – 268931, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, las siguientes sumas:

Ciento once millones setecientos doce mil ciento cincuenta y cuatro pesos (\$111.712.154); conforme al avalúo comercial que se aporta.

Así mismo, se condene a los comuneros demandados a pagar el valor de lo cancelado por concepto de impuestos, pagos que indexados ascienden a la suma de novecientos ochenta y cinco mil setecientos treinta y tres pesos (\$ 985.733), para cada uno de los comuneros demandados; e igualmente el valor, por concepto de gastos en que ha incurrido la demandante para la construcción y mantener el bien en estado de servir, durante poco más de 26 años, dineros que tienen un valor de setenta y nueve millones quinientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos (**\$ 79.564.455**).

Admitida la demanda, y notificados los accionados, todos han dado respuesta a través de sus correspondientes apoderados judiciales, respuesta que se cita sucintamente.

Los señores Cecilia, Gilma, Rosa Pastora, Gloria Estella Giraldo Rojas, Santiago Alberto Jhon Mario Y Marlon Henry Giraldo, aducen ser cierto que la propiedad está inscrita a nombre de demandante y demandados; pero hacen claridad en el sentido que no han podido ejercer el uso y goce de la misma, toda vez que la demandante ha hecho uso de ella para su beneficio personal, entrando luego a realizar una descripción de un inmueble, referido en igual forma por la parte actora. Que la demandante recibe unos dineros, sin especificar a qué título, y acusando la actora de no distribuir dichos dineros.

Indican no se ciertos los pagos que relaciona la parte actora, pero señalan que es la demandante la que ha usufrutado los rendimientos producidos por el inmueble, como son los dineros por concepto de arrendamiento, que los gastos reclamados, han sido producidos a beneficio la señora Carmen Lucia Girando.

Luego se refieren en general, a los gastos mencionados, para señalar que dichos gastos "se encuentran prescriptos"; afirmación que realizan en relación con algunos dineros referente a la compra de unos derechos de colindancia, y que igualmente se reclaman con la demanda.

En relación con la construcción referenciada en la demanda, indican que ella fue

levantada, asumiendo los gastos por todos ellos; e insiste luego que unas que pretende reclamar la demandante, han sufrido el fenómeno de la prescripción.

Con base en tales pronunciamientos presentan en contra de la acción, la excepción de prescripción de acción, temeridad y mala fe, cobro de lo no debido, usura en intereses.

Los señores Francia Adriana, Fabian Orvey y Mónica Alexandra Giraldo Quintero, se pronuncia igualmente, señalando que todos acordaron que la señora Carmen Lucía estaría pendiente de lo que la propiedad necesitara, que todos esos gastos, necesarios para el levantamiento de la construcción como su mantenimiento se han sufragado con el producto de los arriendos, acotando además que la única beneficiada ha sido la demandante.

Reconocen la compra del tope a la señora Luz ]Dary Vargas, pero niegan la certidumbre del pago del tope negociado por el señor Venancio de Jesús Giraldo Rojas; así indican que la actora en momento alguno invirtió dineros propios para levantar la edificación, e insisten que ello fue producto de los arriendos.

Proponen las excepciones e inexistencia de la obligación, cobro de lo no debido, y menciona la prescripción.

Por su parte la señora curadora, representante de los herederos indeterminados, señala ser cierto la a compra de un tope a la señora Luz Dary Vargas, pero no ser cierto la compra a los señores Olga de Jesús Sánchez Orozco, y Osvaldo Adrián Zapata, según se desprende de la documentación arrimada, y solicita la prueba de la compraventa y construcción del inmueble que se menciona en el escrito de demanda. Discute la eficacia de las pruebas arrimadas con el libelo. No presenta excepciones bajo el argumento de no tener suficientes elementos de juicio para hacerlo.

Una vez que se ha constituido la litis, se decide por el despacho acoger los trámites subsiguientes, los cuales corresponden a la celebración de las audiencias inicial y de instrucción, dentro de las cuales se evacúan y recogen los medios probatorios que las partes allegan al juicio; finalizando las actuaciones con los alegatos de conclusión que ofrecen las partes; los mismos que compendiamos sucintamente.

La parte demandante inicia señalando que se han demostrado los hechos que soportan la demanda, que las mejoras fueron levantadas por cuenta de la señora Carmen Lucía; que según lo dice uno de los testigo, ella contrataba varias personas para que las levantaran, inclusive a su hermano Venancio Giraldo; señala que no es lógico que la actora haya prometido realizar o levantar apartamentos para cada uno de sus hermanos, eso no es cierto. Las mejoras fueron construidas por ella, los dineros eran de ella, todo se acreditó a parte de la documentación que se arrima.

Indica que lo del préstamo de la señora Pastora, no es claro, pues no se sabe a quién por cuánto, como se pagó, etc. Eso no se acreditó. Igualmente agrega que ninguno de los demandos presentó pago de impuestos de predial, la única que lo aporto fue la señora demandante.

Alega que esas mejoras pertenecen a quien las construyó. Así como los frutos, por ello no deben ser distribuidos a todos. Se refiere al testimonio de María Gilma,

quien certifica todos esos gastos realizados por la señora Carmen Lucía. No tienen derecho a reparto de arriendos, ni siquiera Venancio, a quien le pagaba la señora Carmen. Dicen finalmente que deben pagar los dineros que deben por mejoras, y termina solicitando se acceda a las pretensiones.

Los demandados representados por el abogado Aurelio Antonio Tobón Cano, inicia remitiéndose a la contestación; señala que los dineros reclamados, se tratan de obligaciones naturales, habla del derecho de propiedad, indica en la persona de la demandante, que actúa de mala fe, mostrando un afán de despojar de él a sus copropietarios, expresa que, dentro del proceso, quedó claro que concurrían unos arriendos que ascienden a más de un millón de pesos, dineros que hacen parte de la comunidad, porque de común acuerdo construyeron el edificio; y reclama que se demuestre la existencia de esas mejoras, pues no existen totalmente.

Expresa que la señora Martha Cecilia Giradlo, colabora con el manejo de esos dineros; que también los demás colaboran, como ocurre con el préstamo de cuatro millones, que se destinaron en las mejoras que se fabricaron; y también alega que no se trata de una herencia; que todo ello es validado especialmente por el señor Manuel Henao García.

También acusa a la demandante de despilfarrar los dineros producto de los arrendamientos; igualmente se indica por esta parte que el señor Venancio también hizo mejoras, que por ello le pagaban, lo cual es certificado por los hijos de él, cuando mencionan que fue su padre quien elaboró dichas mejoras, y que a él le pagaban con los dineros que ingresaban.

Expresa que Carmen Lucía no es clara en torno a lo que había en 1982; que además, en el año 1987 hacen una compra entre todos los herederos, ahora propietarios proindiviso. Que allí han vivido y viven los copropietarios como Gilma Giraldo, los hijos de Amparo, y otros que van constantemente.

Esos arriendos que ha usufructuado Carmen Lucía, desde el año 2000 hacía arriba, algunos fueron invertidos en mejorar sus "sociedades", la de ella y la de Gilma, pero dejaron abandonados los segundo y tercero piso, dejaron unos apartamenticos en obra negra. Dicen que Carmen no hizo nada, todo por consenso. Solicitan finalmente denegar las pretensiones.

Los accionados representados por el abogado Cristian Alexander Duque Aristizábal, señala que los demandados y testigos destacan las maniobras de la demandante respecto de la administración del inmueble. Afirman que esos pagos se hicieron con dineros que desde 1985, se vienen produciendo por arriendos, que favorecen a la demandante y la sociedad, que se destinan para construir las mejoras; todos dicen lo mismos, excepto la señora Gilma Giraldo, que ésta ha sido presionada por la actora; pero que todo ello es certificado por el señor José Manuel, a quien debe creerse, pues es coherente con las declaraciones de los demandados.

Refiere un análisis del valor del salario que devenga la demandante para el año de 1985, para objetar que haya podido adquirir los materiales para construir, y se afirma que no es posible que haya hecho esas inversiones, devengando el salario que recibía, y concluye que todo ello debió ser con el producto de los arriendos. Solicita denegar las pretensiones.

## PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa que, en el caso en estudio, los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes. En efecto, la demanda constata en su estructuración las formalidades de ley; la actuación recibió el trámite del proceso verbal de mayor cuantía, así mismo, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están presentes, esta agencia judicial es competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

## OBJETO DEL LITIGIO

Como se determinó en la oportunidad procesal pertinente, se trata esta litis, de averiguar, si como lo dice la actora, ella levantó y construyó de su propio peculio las mejoras a que se refiere en la demanda, cuyos costos está reclamando de la parte demandada; y en tal caso, si sus demandados están obligados a pagar los dineros pretendidos; o a contrario, si, como lo afirman los últimos, tales construcciones fueron levantadas de común acuerdo, con el producto de los cánones que produjeron el arriendo de tales mejoras.

## CONSIDERACIONES

De acuerdo con la escritura 2872, elevada en la Notaría 16 de este círculo notarial, y fechada 28 de agosto 1987; la empresa Villa Zea y Cia, en liquidación, vende a los señores Gila del Rosa, Amparo de los Dolores, Venancio de Jesús, Rosa Pastora, Cecilia, Carmen Lucía y Gloria Estella Giraldo Rojas, el derecho de dominio que tiene sobre inmueble situado en esta ciudad, en el barrio J.F Kennedy, lote nro. A283 de la manzana número nueve, con una cabida de ciento sesenta metros cuadrados; agregándose en dicha escritura que, que sobre el lote, el comprador levantó una casa de habitación marcada con el nro. 91-54 de la carrera 75A.

Se deduce entonces, sobre lo cual no hay discusión dentro del proceso, que el inmueble en mención, fue adquirido de manera proindivisa por todos los señores que se menciona en la escritura, correspondiendo a cada uno un derecho del 14.25% sobre el total del lote.

Tampoco llama a discusión que, aún en la actualidad, dicho inmueble, a pesar que, como se deduce del proceso, está hoy compuesto por varias unidades materiales de vivienda, no ha sufrido el fenómeno de la individualización jurídica de cada unidad.

Por esa vía, igualmente, como lo plantea la demanda, se infiere que el asunto se enmarca dentro de un cuasicontrato de comunidad, en el cual se presenta discusión en relación con los derechos que cada uno de los comuneros; y especialmente con respecto a los derechos que uno de ellos; la señora Carmen Lucía Giraldo Rojas, quien está solicitando, la cancelación de unos dineros, invertidos según su versión al mantenimiento y adición de obras en el inmueble por todos adquirido.

Pues, bien, con base en estas precisiones, serán menester dirigirse a dar solución a la instancia, lo cual por supuesto se hace con base en las normas que gobiernan

la materia; así como aquellas que oriental a despacho y a las partes, en lo que se relaciona, como más adelante se verá, el universo de los contratos, las obligaciones y por supuesto la materia probatoria dentro del juicio civil.

Es así, como el artículo 2322 del Código Civil, definiendo el cuasicontrato de comunidad, señala: "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato".

Como ya se ha orientado; este asunto trata de una discusión sobre derechos de ambas partes, en relación con el inmueble que se delimita en el hecho segundo de la demanda; todo ello con base en la comunidad que se ha formado cuando a través de la escritura pública atrás citada, han adquirido el derecho de dominio sobre el citado inmueble, lo cual se muestra acorde con la norma citada.

Ahora, como lo enseña el artículo 2323; cada uno de los comuneros sobre la cosa común, tiene derechos sobre ella, en los mismos términos que se presenta, según las normas, de los socios en el haber social de la sociedad; dentro de los cuales se puede señalar el derecho de posesión material sobre los bienes comunes y sus frutos; pero también los comuneros, como lo indica el artículo 2324, cada uno de ellos deben acoger las deudas de la cosa común.

En este último sentido, viene pertinente lo preceptuado por el artículo 2325 ídem, cuando señala que "a las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de los que hubiere pagado por ella..."

Se deduce que la acción que ocupa al despacho, tiene como base las normas que se han citado; de donde la señora Carmen Lucía Giraldo pretende que la comunidad, representada en todos y cada uno de los comuneros; unos de manera persona, otros a través de sus hederos, le reembolsen los dineros que, como ella lo señala, ha invertido en el levantamiento de las mejoras que se han construido con su peculio, sobre el inmueble por todos adquirido de manera proindiviso.

Es decir, con base en los deberes, obligaciones y derechos que se contiene en las precitadas normas, la demandante denuncia que ha realizado desde años atrás, gastos y compras, de bienes que han sido sembrados en el inmueble que es propiedad de todos, ello, para levantar mejoras que han ampliado el bien, como hoy se compone de un edificio de tres pisos, contentivo de varias unidades de vivienda; y que varios de esos dineros tienen origen, unos en su peculio propio derivados de su ejercicio laboral, otros, a través de créditos adquiridos de varias entidades; pero además, que viene en reclamo de reembolso porque ninguno de sus condueños ha aportado al levantamiento de las mencionas mejoras y su mantenimiento, así como el pago de obligaciones fiscales.

Por su parte los accionados, en general indican que, respecto de tales acontecimientos, es decir, el levantamiento de las mejoras y las obligaciones fiscales; se celebró un acuerdo con la actora, que señala que todas esas cargas se subsidiarían con el producto de los cánones de arrendamiento que produjeran las viviendas allí levantadas.

Viene importante señalar, acorde con tales afirmaciones, que se hace necesario acotar que de acuerdo con lo prescripto en el artículo 1757 del Código Civil;

quien alega una obligación, deberá probarla en cabeza de quien se señala como responsable; y según la carga de la prueba contenido en el artículo 167 del Código General del Proceso, las partes tienen la obligación de demostrar los hechos que cada una afirme en favor de sus pretensiones; institución esta que hoy no tiene ninguna discusión, excepto el caso que, según la carga dinámica de la prueba, se imponga a una de las partes demostrar algún hecho que se haya afirmado en el proceso por su contraparte.

De esa manera, será de cargo de las partes en este juicio, demostrar sus asertos en beneficio de sus pretensiones, como es el caso de la parte demandante, la cual afirma haber realizado innumerables gastos en pro del mejoramiento del inmueble adquirido en comunidad, por todas las personas que comparecen al juicio.

#### LO DEMOSTRADO

Se dice en la demanda que la actora, con sus propios recursos ha levantado sobre el predio donde se ubicaba la antigua casa de sus padres, donde además todos convivieron algún tiempo, unas mejoras consistentes en un edificio de tres niveles, donde se han fabricado algunos apartamentos, como son; en el subnivel dos apartamentos, lo mismo que en el primero piso; en el segundo piso, dos apartamentos, y en el tercer piso, cuatro habitaciones separadas, con servicios.

Como lo advierte la señora curadora ad-litem, demanda la prueba de tales mejoras, pues no ve claro la conformación del edificio, dado que solo se cuenta con una sola matrícula inmobiliaria que se identifica con el número 01N 268931, sin embargo en criterio del despacho, se determina que no se hace necesario que existan otras matrículas inmobiliarias para dar por sentado que efectivamente, allí, en el predio a que corresponde la matrícula, existen las susodichas mejoras, pues resalta en los trámites que dicho inmueble en momento alguno ha sido sometido a individualización jurídica de las anunciadas mejoras; de manera que ésta han sido incorporadas al inmueble inicialmente adquirido, como se infiere de todo lo dichos por las partes.

La construcción y existencia de las mencionadas mejoras, no solo es aceptado por los codemandados; sino que, además, se refieren a las condiciones en las cuales se construyeron las mismas; por esto no puede haber duda al despacho sobre dichas obras; cuestión diferente que, como se dejó sentado por todos ellos, niegan que dichas mejoras se hayan realizado por cuenta única y exclusivamente de la señora Carmen Lucía Giraldo. Por esto, no será necesario siquiera entrar a estudiar si se han demostrado o no; pues basta con la confesión que se deriva de las respuestas que cada uno de ellos ofrece al libelo demandador.

Tema diferente debe ocupar otras afirmaciones que hace la parte actora en relación con los gastos que, según la señora Carmen Lucía ha asumido en frente al mantenimiento y ampliación del inmueble, así como referente a las obligaciones fiscales que ha cancelado por su cuenta; todo lo cual es negado de manera categórica por la gran mayoría de los demandados, trayendo como explicación, que desde siempre se ha llegado a un acuerdo en el sentido que todos esos gastos serían asumidos con los dineros que produzcan las unidades de vivienda que serán arrendadas, de lo cual se encarga la señora Carmen Lucía; versión que de igual manera niega la demandante.

En este sentido, se considera que aspecto fundamental es definir inicialmente, si verdaderamente existió el susodicho acuerdo, tal como lo alegan algunos de los demandados, para posteriormente precisar cuáles son las obligaciones que se presentan hoy entre las partes.

## EL ACUERDO

Conforme con los párrafos que hacen parte, tanto de la demanda como su respuesta, así como el objeto del litigio, podemos decir que se nos ubica en el estudio de diferentes materias, entre ellas, la supuesta celebración de un acuerdo, de donde al mismo tiempo, se derivan unas obligaciones para las personas que ahora participan en el desarrollo del proceso, pacto o contrato respecto del cual, la parte actora es acusada de incumplir sus obligaciones. Pero también se trae al asunto, un eventual reclamo de sumas que dicen los accionados, no están obligados a cancelarlos.

Así, en ese sentido, para iniciar con las explicaciones necesarias, se dice, que "un acuerdo en Derecho, será la decisión tomada en común por dos o más personas, o por una junta, asamblea o tribunal. También se denomina así a un pacto, tratado, convenio, convención o resolución tomada en el seno de una institución.

Como se deduce de esta definición, el término acuerdo, se puede referir a decisiones que se presentan entre instituciones públicas, como el originado en el acto administrativo que puede expedir un consejo municipal, o las aprobaciones de conversaciones que se presentan entre instituciones nacionales, o igualmente entre establecimientos de varios países, o entre los mismos Estados, como los tratados internacionales.

Por esa vía, ya en relación con las personas, según el diccionario Jurídico, el pacto o convenio; "Es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o varias personas naturales o jurídicas. El acuerdo de voluntades estará sujeto a las normas que le sean aplicables, a la naturaleza jurídica de las partes que lo suscriben y cumplirá con las solemnidades, que las normas pertinentes determinen"

Según ello, pueden presentarse acuerdos entre varias personas, naturales o jurídicas, que los pueden llevar en muy variadas direcciones. También puede señalarse que un acuerdo se trata de un convenio o decisión sobre algo, tomada en común por varias personas que llegan a una conformidad o armonía de alguna situación o evento.

Los aquí accionados plantean al despacho, una situación donde se indica que entre las partes, todas, ocurrió una dialogo, y dentro del mismo las personas que en él participaron, dejaron sentadas objetivos que originan algunos derechos y ciertas obligaciones para unos con otros; lo que nos lleva al tema de las obligaciones; pues en general, es a través de los acuerdos o convenios que se celebran los negocios jurídicos, de donde eventualmente surgen y se determinan los derechos y obligaciones que nacen para los otorgantes del convenio; de donde generalmente nacen los contratos.

En ese sentido es sabio el legislador, cuando a través de los preceptos contenidos en el artículo 1494 del Código Civil, determinando las fuentes de las obligaciones, establece: "Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de

dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos;...”

Ahora, como el contrato es uno de los actos por medio del cual se generan obligaciones para los contratantes, y que dentro de la respuesta a la demanda, por algunos de los accionados traen a colación un incumplimiento de un eventual acuerdo o contrato por parte de la demandante, se debe analizar el asunto en dirección de averiguar si verdaderamente se presentó un acto de tal carácter, y en caso afirmativo, cuál es la naturaleza de ese contrato.

El artículo 1495 del código sustantivo, señala que el “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”; pero además, se debe tener en cuenta que para que un contrato resulte eficaz frente a las personas; como lo enseña el artículo 1501, deben concurrir los elementos necesarios para su existencia y validez, y entre ellas, aquellas cosas que resultan esenciales para el contrato, pues que no ocurrir así, como lo enseña la doctrina, él no existe o degenera en otra clase de contrato.<sup>1</sup>

De manera que, para que se pueda predicar si un contrato existe y es eficaz, necesariamente deben determinarse cuál es el objeto del contrato, como ocurre con la compraventa, donde resultan como esenciales, la cosa objeto del negocio y el precio de la misma

Los efectos de los contratos son los derechos y obligaciones que crean los mismos, y estas obligaciones constituyen respectivamente los derechos de la parte o partes acreedoras (pág. 60 ob. Cit.)

En esa línea, tratando el objeto del contrato, el mismo autor enseña que: ...”Así como todo acto humano ejecutado por una persona tiene un fin, persigue un objetivo,...de la misma manera los actos jurídicos y especialmente los contratos tienen una finalidad; esa finalidad es lo que constituye su objeto, y el artículo 1460 (código Chileno) (1517 Código Civil Colombiano) se refiere a esta materia cuando dice: “Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer...” Propiamente hablando, los contratos no tienen objeto, porque los contratos engendran obligaciones, cuyo es su fin. Pero las obligaciones sí que tienen objeto: la cosa o hecho que debe darse o ejecutarse por el deudor.

Y agrega “...por lo cual en un contrato habrá tantos objetos cuantas sean las obligaciones que nacen. Según esto, el objeto del contrato es el objeto de la obligación, aquello sobre que recae la obligación; y para conocer el objeto no hay más que preguntarse: ¿qué es lo que se debe?...”

Ya sobre el objeto de las obligaciones resalta:...” En las obligaciones el objeto de dar debe reunir tres requisitos: debe ser determinado, posible y lícito.

Que el objeto sea determinado. Quiere decir que se lo precise o señale en forma tal que el acreedor sepa lo que puede exigir y el deudor lo que debe dar. (Pág. 43- 44).

---

<sup>1</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. De los contratos; Ed. Zamorano y Caperán, Santiago 1976, pág. 14

Vale decir con el autor citado, que para poder determinar en un contrato, cuál es su objeto; éste deberá estar debidamente determinado en él, sin correr el riesgo, que por no suceder así, el susodicho contrato degenerare en otro, o simplemente no alcance a existir.

Ahora otro tema que frente al asunto que se estudia, resulta simplemente necesario y fundamental, es el relacionado con la forma o los requisitos que deben asistir un convenio o contrato para que los celebrantes resulten obligados, conforme con la naturaleza del contrato que celebran.

Pero igual sucede con las condiciones que eventualmente sustenten un contrato, como es el caso de las obligaciones que contengan, las cuales, como se dice atrás, estrictamente constituyen el objeto del contrato; y es que el artículo 1502 de nuestro código civil, señala que para que una persona resulte obligada frente a un convenio, será necesario que a éste concurren los siguientes requisitos:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

De manera que con lo hasta aquí comentado, para que se presente la existencia y eficacia de un contrato; inicialmente debe haber una determinación inequívoca del objeto del mismo; es decir, cuáles son las obligaciones que cada una de las personas que a él concurren deben atender para su debida ejecución; pero además, ha de presentarse un consentimiento expreso, o por lo menos tácito que dicha persona consiente en él; esto, aparte de los otras exigencias que para el asunto, por lo menos en principio, no resultan tan esenciales, pues son las mencionadas, las que nos ayudan a resolver el litigio.

Solo así, será posible hablar, o determinar, como lo dice el artículo 1602, que el contrato será una ley para las partes, pues en tales condiciones, cada una de ellas estará obligada a cumplir lo consignado en él. Si así no ocurre, no será posible predicar la existencia del supuesto contrato, o de manera más benévola, degenerará en otro, en favor del cual, se deberá acudir a las reglas de la interpretación de los mismos, contenidas en los artículos 1618 y siguientes del mismo código.

Con estos argumentos, deviene preguntarse, ¿cuál es el convenio, pacto o contrato que celebraron las partes en las supuestas reuniones que se menciona, dentro de este juicio, en las cuales se generaron las aparentes obligaciones que ahora reclaman los demandados.

En su escrito de demanda, la parte demandante señala que la señora Carmen Lucía Giraldo, luego de que todos adquirieran el bien inmueble donde hoy se eleva una construcción; motu proprio, en frente que los condueños desatienden el bien en todo lo necesario, inició unas obras tendientes a edificar varias unidades de vivienda; actividad que solo ella enfrentó como que los demás

mostraron total desinterés en ellas; lo mismo que respecto de la atención que deben mostrar frente a las obligaciones fiscales, como es el pago del impuesto predial que genera el inmueble.

Frente a tales aseveraciones, como ya se ha mencionado, algunos de los accionados han manifestado que existe un convenio entre todos, según el cual, la señora Carmen Lucía, levantaría las obras y cancelaría los impuestos con los dineros que produzcan los arriendos de los apartamentos; versión que luego la toman todos; excepto la actora quien indica que en momento alguno existió tal acuerdo, lo que ratificado por la declaración de una de las demandadas.

De manera que resulta fundamental determinar a ciencia cierta que verdaderamente existieron esas reuniones, y si, verdaderamente se celebró el mencionado convenio, lo mismo que cuáles fueron sus términos; entre quiénes se celebró; cuál es su verdadero objeto, cuáles son los apartamentos que ayudarían con sus productos a atender todos esos gastos, etc.

La parte actora por su cuenta, ha negado la mayoría de tales afirmaciones, así como las formas, y los supuestos dineros de participación en el proyecto mencionado, que afirman algunos acciones aportaron al mismo; por lo menos uno de ellos, como supuestamente lo hizo el señor Venencio Giraldo.

Esto significa entonces, que la demandante le ha trasladado a los demandados una carga fundamental en el proceso civil, por la cual es su obligación de demostrar sus asertos.

En otras palabras, significa que cuando las partes afirman algún hecho positivo, del cual desean derivar derechos para sí, y deberes para la contraparte, tienen la obligación legal procesal de aportar las correspondientes pruebas que demuestren la certeza de tales afirmaciones; dichos que en el caso presente se han mostrado huérfanos de tales fundamentos por parte de los demandados; pues ante ello, la parte demandante, desde de su escrito de demanda, en general se ha limitado a realizar negaciones indefinidas sobre todo el tema; actitud que la libera de cualquier carga probatoria, como que, según lo preceptuado en el artículo 167, la negaciones indefinidas no requieren prueba; por ello, a la luz de todas estas consideraciones se debe analizar si la parte demandada ha logrado demostrar los hechos en que funda sus pretensiones, en el sentido de negarse a reconocer a su demandante, los dineros que ella reclama.

Es lo que se trata como tema en el escrito de respuesta a la demanda que ofrecen los señores Fabian Orvey, Fancia Adriana y Mónica Alexandra Giraldo; herederos del señor Venancio Giraldo Rojas; quienes expresamente señalan al contestar el hecho tercero que se presentó un acuerdo entre la demandante y sus hermanos, para ella "estar pendiente de todo lo que la misma propiedad fuera necesitando, gastos que cubría con los arriendos generados con dichas propiedades", señalando además que la única persona beneficiada con la propiedad ha sido precisamente la actora, que nunca ha pasado cuentas.

Esta versión ha sido adoptada por la mayoría de los codemandados, y la misma se ha mencionado por ellos al momento de contestar sus interrogatorios.

La señora Cecilia Giraldo, indica que Venancio vivió en ese inmueble por espacio, aproximadamente de 15 años, y dice que Carmen hizo la primera losa; que Venancio aparte de vivir allí, ayudaba con la construcción y Carmen le pagaba. También menciona que también vivieron Gilma con sus hijos pequeños; y Venancio cuando era soltero, además, cuando se casó, allí nacieron sus hijos; también Amparo y luego sus hijos que aún hoy viven allí, hace aproximadamente 20 años; informa que todos iniciando la obra vivieron allí, también Venancio, antes de morir, llevaba como quine años allí.

También dentro de su declaración indica que la señora Gilma, primero ocupó el segundo piso con una casa prefabricada y luego el sótano y primer piso hasta la actualidad, y que la tercera losa se hizo con el producto de los alquileres de los apartamentos, pero en requerimiento del despacho para que explique cuáles estaban alquilados, dice no sabe sobre ello; que solo uno que ocupa un señor Hugo, que lo otro debe saberlo la señora Carmen Lucía.

También expresa que Carmen ha hecho muchos esfuerzos, pero que en principio fue para beneficio de ella misma. Que hacia préstamos y los pagaba con los arriendos.

John Mario Giraldo heredero de la señora Amparo Giraldo Rojas, expresa que supuestamente Carmen levantó las mejoras que hoy existen allí; que son seis apartamento, y que esas construcciones se levantaron con los productos de los arriendos, pues a ciencia cierta no sabe por cuanto era muy niño cuando se iniciaron; como la señora Cecilia, señala que allí vivían todos; que cree que la primera losa la hizo Carmen y la segunda Pastora; que en el primer piso vivían Carmen y Gilma; en el segundo, viven él y un hermano; y en el tercero existen unos aparta estudios alquilados.

Francia Adriana Giraldo, heredera del señor Venancio Girado, indica que visita muy pocho el lugar, que esas mejoras se elevaron con los arriendos de los apartamento, que había dos, pero no explica cuáles, y que ellos vivieron en uno de ellos por espacio de nueve años. Informa que "tiene entendido que las mejoras se levantaron con esos los arriendos". Agrega que el segundo piso, lo construyeron la señora Pastora Giraldo y su señor padre; que este también aportaba dineros pero que no tienen recibos, y que término viviendo allá en uno de los apartamentos. También dice que la señora Carmen le pagaba a su padre por trabajar en las mejoras, y que no pagaban arriendo mientras vivieron allí.

Fabian Norvey Giraldo, igualmente heredero del señor Venancio Giraldo, inicia señalando que hace mucho tiempo que no visita el lugar, que ellos en algún tiempo vivieron en el segundo piso, y que recuerda que la señora Pastora prestó un dinero, que allí instalaron en el segundo piso una casa prefabricada, y que no sabe más. Que se comentaba que la señora Lucía era la encargada, que su padre le comentaba, pero no agrega algo a esa acotación. Explica que para su época, solo existía el primero y segundo piso; igualmente que su padre trabajó allí, y que aportaba dinero pero no sabe cuánto.

Mónica Alexandra Giraldo, dice desde el inicio de su declaración que las mejoras a que se refiere el proceso, se hicieron con los arriendos de los apartamentos, pero cuando el despacho le solicita explique ese proceso, señala que no sabe nada

de eso porque era muy niña. Que no sabe por cuenta de quién se hicieron las construcciones.

Por su parte, el testigo Manuel Henao García, dice que al inicio había una pequeña construcción donde vivía la señora Gilma con sus hijos. También señala que la señora Carmen, inicialmente consigue unos dineros que le prestan y con ellos levanta una pequeña casa. Dice que el señor Venancio Giraldo, fabricó una casa de vivienda en el segundo piso, agrega que en relación con las mejoras, la señora Pastora presta un dinero con los cuales levantan una losa en el segundo piso y allí vivió la señora Gilma Giraldo, e indica que la señora Cecilia tomó uno de los apartamentos para con su arriendo pagarle a la señora Pastora.

Dice que en el tercer piso instalan una casa prefabricada donde vive la señora Gilma y luego ella baja a vivir al primer piso, retiran la casa y hacen allí, unos apartamentos que arriendan; pero no dice cuando los hicieron.

También señala que los apartamentos del primer piso se hacen supuestamente con los dineros de los apartamentos que se habían arrendado. Dice que Lucía puede recibir cinco arrendamientos, pero no lo hace de manera categórica, pues no sabe quiénes son los inquilinos y cuánto cancelan.

También informa que los servicios y los impuestos de catastro se pagan con los mismos arriendos, sin entrar en explicaciones, cómo, desde cuándo, porque razón, a cuál inmueble corresponden los arriendos, etc; es decir, sus expresiones se tornan generales cuando trata de explicar la relación del edificio con los hermanos Giraldo Rojas.

Contrario a lo que dicen los codemandados y el testigo, José Manuel, la señora Carmen, explica que inicialmente se trataba de un lote, pues existía una casa de bareque que fue derrumbada, y que tiempo después, se iniciaron las obras poco a poco, pues debía recoger materiales para poder hacer cualquier obra.

Que inició con la botada de los escombros; que primero se hizo un muro, luego el otro, hasta que logró construir una pieza, y en ese tiempo llegó el señor Venancio que vivió allí, e indica que esos muros fueron por su cuenta ya que su hermano no aportaba, lo mismo que sucedió con el resto de la edificación, que sus hermanos no contribuían y solo iban a disfrutar lo que ya estaba hecho.

Señala que en el primer piso viven ella y su hermana Gilma; en el segundo viven sus sobrinos hijos de la señora Amparo; en el tercero se hicieron unas piezas con baño que están alquilados desde el 2018, y que todavía esta pagando porque nadie le ha aportado. Acorde con lo que dijo el testigo Manuel Henao, señala que la señora Cecilia accedió a dineros de los arriendos pero no pagó nada. Reclama que le cancelen los dineros invertidos, ya que insiste, sus hermanos no contribuyeron; pero señala que todas esas obras debió hacerlas poco a poco; solo había un arriendo en el segundo piso, porque en los demás vivían sus hermanos. Que solo hasta el 2018 comenzó a recibir los arriendos del tercer piso.

Esta versión de la señora Carmen Lucía es corroborada por la señora Gilma del Rosario Giraldo, hermana de la actora, la cual dentro de su declaración señala que todas esas mejoras las pagó su hermana Lucía; que ella pagó todo y era quien contrataba los trabajadores; que lo hizo con plata de su trabajo, con prestamos de Comfama; que ella sufragaba todo; que alguna vez ella les reclamo que le pagaran los dineros invertidos, que aproximadamente cada uno

debía de 28 a 30 millones. Y dice la señora Gilma que vive en el primer piso al lado de la vivienda de Carmen Lucía.

También la señora Gilma cuenta que ella y su hija compraron una casa prefabricada para instalar en el edificio, en la segunda planta, la primera losa la hizo Carmen, y la segunda Pastora, pero no explica nada más, cuando señala además en su declaración que ésta había prestado una plata para ello; informa que la tercera planta se hizo con los alquileres, que ese fue el acuerdo, pero además señala que no lo tiene claro. También dice que Carmen acabó de pagar, y que sus sobrinos viven allí en el segundo piso, hace unos veinte años.

Con base en estos testimonios de parte y testigos que serían la base de la demostración de todas aquellas afirmaciones que brindan los demandados en sus respuestas, se tiene que concluir que no han logrado demostrar a ciencia cierta, de manera nítida, clara y diáfana; que entre demandante y demandados aconteció un acuerdo por medio del cual dispusieron que la señora Carmen Lucía Giraldo sería la encargada de atender la edificación de las mejoras que elevó sobre el antiguo lote donde se ubicada la casa de sus padres, la misma que fue demolida para elevar allí las futuras mejoras.

Todas esas declaraciones se muestran supremamente ambiguas, confusas, oscuras y muy débiles desde el punto de vista de la eficacia probatoria que deben mostrar; de manera que verdaderamente sin lugar a dudas, se pueda concluir que efectivamente existió el alegado acuerdo entre ellos.

Tales versiones no son capaces de mostrar al despacho, en que época se llevó a efecto el supuesto acuerdo; cuales fueron los términos y condiciones del mismo; cuál es el verdadero objeto de dicho convenio; entre qué personas verdaderamente se celebró; desde cuándo tiene efectos. Todos estos temas tienen fundamental importancia; pues en la forma como lo presentan los declarantes no permite definirlo de manera nítida; obsérvese que de esa manera solo se muestran varios interrogantes como los que se acaban de señalar; especialmente cuando el despacho se pregunta, ¿Como les pregunto a los declarantes, cuando se le indaga sobre cuáles dineros soportan esos gastos?

Pues no queda claro si en el sitio existía una casa antigua que fue demolida, para con el tiempo, como lo dice la demandante se iniciaran las obras en la forma como ella lo relata, lo cual resulta convincente cuando se confronta con las versiones de los accionados, por lo menos en lo que resulta razonable; pues todos dicen de la construcción donde vivían sus padres, una edificación antigua y el proceso de derrumbamiento que sufrió.

Resulta razonable, la versión de la demandante, cuando informa que esa obras iniciaron muy despacio por cuanto no contaba con dineros suficientes para edificar la totalidad de las mejoras al mismo tiempo, por lo que se vio precisada a recoger materiales de construcción para en un momento dado, hacer algo, como por ejemplo, un muro, luego el otro, hasta edificar una "pieza", donde vivieron, por lo menos ella y Venancio con sus hijos.

Igualmente la exposición que ofrecen los accionados en el sentido que el señor Venancio aportó dineros; pero sobre ello no arriman ningún elemento probatorio, aparte de sus declaraciones, entre ellas, las de los hijos de dicha persona, que

lejos se muestran de brindar una explicación suficiente que pueda llevarnos a un convencimiento; pues solo se limitan a manifestar que su padre les decía tales circunstancias, y luego explicando no saber mucho por su corta edad para entonces; lo mismo que sucede con los señores John Mario y Marlon Giraldo, hijos de la señora Amparo Giraldo, los cuales se expresan en los mismo términos, señalando no conocer mucho del asunto; pero dicen vivir hace mucho tiempo en el segundo piso del edificio.

La señora Cecilia Giraldo tampoco es muy explícita en relación con la celebración del supuesto acuerdo; y con unos dineros que supuestamente cancelo a la señor Pastora, tampoco arrima alguna prueba que pueda certificar dicha versión, aparte de la declaración de su esposo Manuel Henao; el cual como se señala, brinda igualmente una declaración muy general, sin fundamentos claros que permita adoptarla como sustento verdadero sobre las mencionadas alegaciones; testimonio este que fue tachado por la parte actora; por lo que, no solo por este motivo, sino por sus dichos faltos de explicaciones claras, ha de restársele credibilidad sobre lo que aquí se investiga; es que el señor Henao no alcanza a brindar ilustraciones de manera clara. Su declaración es demasiado vaga como para que nos brinde alguna claridad; solo mirese lo que dice sobre una casa prefabricada; inicialmente indica que fue instalada en el segundo piso y luego dice que en el tercero. Todo ello hace que el despacho no lo considere de gran utilidad para descubrir la verdad real.

Y se muestra una situación que niega toda credibilidad a los testimonios de los accionados y los testigos que han ofrecido, que, en criterio del despacho, echa por el piso todo lo alegado en relación con el supuesto acuerdo. Todos en general, sin mayores detalles, señalan que se acordó por todos que la señora Carmen Lucía pagaría las inversiones y gastos que produce la construcción de las mejoras, y el pago de impuestos, con el producto de los arriendos que produzcan los apartamentos; lo que resulta supremamente extraño al despacho; por lo que sobre ello se indagó a los mismos declarantes, sin que pudiesen explicar.

Es el hecho que trata del alegado acuerdo, que dan a entender que desde siempre la señora Carmen Lucía tomaría los dineros de los arriendos para cancelar los gastos ya mencionados; pero cuando se les indaga cuáles apartamentos con sus arriendos subsidian tales gastos; especialmente si un principio existió un lote de terreno; luego una habitación; donde viven ella y el señor Venancio; sin que traten siquiera de explicar dicha situación.

Igualmente, inquieta al despacho, el hecho que, siempre los apartamentos que se levantarán, la mayoría de ellos han sido, y están ocupado por integrantes de la familia, sin que, como ellos mismos lo dicen, no pagan ningún valor por su ocupación; de manera que no se entiende de cuáles apartamentos recibía dineros la demandante.

De manera que con estas apreciaciones; al despacho solo le queda una conclusión, ; y es que, el susodicho acuerdo alegado por los demandados; no tuvo existencia; pues en la condiciones que explicamos en estos últimos párrafos, sería imposible que coexistiese; y por otro lado, no se cuenta con algún medio de prueba que verdaderamente convenza de su celebración y existencia; por tanto, con base en tal deducción, solo queda inferir, que verdaderamente fue la señora Carmen Lucía, quien ha asumido todos los gastos de los cuales habla en su demanda; lo que significa al mismo tiempo que no han logrado demostrar las obligaciones que los demandados le endilgan a dicha señora.

En conclusión, los demandados no logran como deber fundamental, demostrar y probar sus alegaciones, es decir, no consiguen cumplir con el principio de la carga de la prueba contenido en las normas atrás; por tanto deberán soportar las consecuencias de esa deficiencia; y al contrario, como seguidamente se explicará, la señora demandante, logra desde el inicio del proceso, demostrar todos esos gastos que menciona y reclama.

A este panorama se arrima, luego de estudiar las declaraciones de los accionados, la de la misma demandante; y de manera muy especial, la declaración de la señora Gilma Giraldo, que de manera categórica se refiere en ese sentido, manifestando lo ya atrás citado; es decir, que la señora Carmen Lucía, fue quien pago todos esos gastos.

Pero igualmente debe tener en cuenta el cúmulo de prueba documental que ha arrimado con la demanda, compuesto de múltiples recibos de pago de materiales y suministros de construcción; que obran de folios 22 a 1.178, de los cuales se ofrece una relación en folios 1.252 a 1.261 del cuaderno principal.

Tales documentos en momento alguno fueron tachados, o puestos siquiera en duda; pues respecto de los mismos, solo la parte accionada acató a señalar insistentemente que, como ya se trató, son costos que la demandante debía cubrir con el producto de los arrendamientos de los apartamentos; pero además, se anuncia que muchos de ellos no pueden ser ahora exigidos por cuanto han sufrido el fenómeno de la prescripción extintiva; y otros señalan que no pueden tenerse en cuenta por cuanto no reúnen las exigencias que la ley contempla para los títulos valores y factura; pero debe hacerse claridad que no se trata de estos documentos.

En esas condiciones, debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 244 del Código General del Proceso, que enseña: "Los documentos públicos y lo privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, manuscritos y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no haya sido tachados de falsos, o desconocidos, según el caso".

Resulta claro que en este caso los demandados en momento alguno tacharon o desconocieron dichos documentos; por tanto han de tenerse como auténticos y por cierto lo que ellos dicen; es decir, que se trata de las compras que la señora Carmen Lucía alega en su favor, todas con el fin de levantar las mejoras y mantener las mismas, como se dice en la demanda.

Ahora, igualmente debe señalar que en momento alguno la demandante está pretendiendo cobrar créditos representados en títulos valores expedidos, suscritos o creados en su favor; recuérdese que la acción que ejerce, no es una acción ejecutiva, sino una acción ordinaria; tanto es así, que, como se dijo, los demandados alegan que algunos de esas obligaciones se encuentran prescritas.

Así, de acuerdo con todo lo dicho, con base en lo anunciado en el artículo 2325 del Código Civil, la demandante tiene todo el derecho de reclamar de sus comuneros, el pago de los correspondientes dineros; en las condiciones que seguidamente se pasa a explicar.

Téngase en cuenta que la demandante, reclama el pago de los dineros cancelados por concepto de materiales y suministro de construcciones; pero

igualmente reclama el reconocimiento de los dineros cancelados por concepto de impuesto predial, concepto este que demuestra a través de toda esa documentación ya referida, dentro de la cual obran las facturas de cobro expedidas por el Municipio de Medellín, a través de sus dependencias correspondientes.

Como se advierte atrás, los demandados, al contrario de tachar o desconocer todos o algunos de esos documentos, vienen en alegación sosteniendo que algunos de esos gastos y dineros, han sufrido la prescripción, y por tanto no puede ahora reclamarlos, trayendo como sustento la norma contenida en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano.

Dicha norma es del siguiente tenor:

*“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5). ----- Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.*

A su vez el artículo 2539, enseña: **INTERRUPCION NATURAL Y CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA>**. La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.

Como lo advierten los demandados, la demanda reclama dineros generados desde el año de 1992; por lo que en principio, cualquiera de esos concepto, según lo señalado por el artículo 2536 citado, sin necesidad que se profundice en el tema, han sufrido la prescripción, como que se trata de una institución objetiva, salvo excepciones, por ello, cualquiera de esos dineros que sobrepase el término de diez años, contados desde esa fecha, no podrá ser reconocido.

Pero, se aclara, se dice en principio, por cuanto debemos tener en cuenta, no solo la fecha de presentación de la demanda; es decir, 5 de julio de 2019; sino también la fecha en que han sido notificados los accionados; esto para los efectos señalado en el artículo 94 del Código General del Proceso; vale decir, para determinar si dicho fenómeno se ha interrumpido con la presentación de la demanda.

Estudiadas las actuaciones que se ha surtido dentro del proceso, frente a aquellas normas citadas, se puede concluir que el fenómeno de la prescripción alegada, se ha interrumpido desde el día en que se ha presentado la demanda; por tanto, contando con tal inferencia, se debe analizar la excepción propuesta frente a las obligaciones reclamadas por la demandante.

Se enuncia en la respuesta a la demanda de los señores Gilma del Rosario, Cecilia y Gloria Estela Giraldo Rojas, John Mario y Marlon Giraldo, que las sumas que se reclaman, tanto por concepto de suministros para construcción, como por concepto de pago de impuestos, se encuentran prescritas, todas las referidas y comprensiva desde el año de 1992, hasta el año 2015; lo cual no es cierto.

Si bien, se ha de reconocer que en el caso, y frente a los reclamos de la demandante, se presentan algunas sumas como prescritas, no será hasta las que

se enlistan a esa fecha del año 2015; pues, recuérdese que la demanda que nos ocupa, debe sufrir el trámite de la acción ordinaria, no de la acción ejecutiva, que al parecer es lo que entiende el señor abogado; y con esa aclaración, debe precisarse que el término de prescripción será, conforme las normas precitadas, de diez años; por ello, con tal precisión, y teniendo en cuenta la fecha de presentación de la demanda, julio 5 de 2019; será desde esta fecha hacia atrás en el tiempo, que deben computarse tal término; lo que deviene que cualquier suma de dinero que comprenda la fecha de 5 de julio 2009 hacia el pasado; será un crédito que debe enfrentar el fenómeno de la prescripción de la acción; ´por tanto no susceptible de ser reclamado por acción judicial.

Así entonces, tomando como base la numerosa documentación, confrontada con la lista que de ella que se ofrece en la demanda, bajo el hecho numerado ocho; se concluye que de ella, cualquier suma que se referencie del 17 de julio de 2009, hacia atrás, ha de declararse que ha sufrido la prescripción; para tener en cuenta igualmente, que las sumas que aparecen referencias hacia adelante hasta la fecha de presentación de la demanda; deberán ser tasadas, para conforme la situación de las partes, ordenar sus pagos de parte de los demandados, a su demandante; pues como se explicó atrás, para estos asuntos el término debe ser de diez años para se configure tal fenómeno, no de cinco como lo interpreta uno de los señores abogados.

Tomando en cuenta esas referencias, sumados por el despacho dichos gastos, hasta el 2 de agosto de 2018, nos arroja una suma de \$36.269.190; sin sumar un gasto que fue doblemente anotado, el cual corresponde a \$1.520.800, fechado 25 de octubre de 2013.

En la demanda se dice que cada uno de los condueños comuneros, tiene un derecho del 14.25%; por tanto de esta suma liquidada, ha de descontarse este porcentaje de tales gastos, como que según se tratara atrás, todos los comuneros están obligados a aportar a los gastos de las mejoras; inclusive la demandante.

Así, descontado ese porcentaje que correspondería contribuir a la actora, se tiene que queda una suma de \$31.100.830 que deberán reconocer los demás comuneros por partes iguales, según sus derechos, a la demandante.

En consideración del despacho, no es posible reconocer los dineros a que se refiere el ordinal segundo de las pretensiones; de un lado, porque, las pretensiones se ha fundado todas, en los costos en que ha incurrido la demandante para el levantamiento de las mejoras; y no por el valor que hoy se le pueda asignar al edificio como tal; y de otro, por que ello constituirá un doble pago; pues obsérvese que de un lado, se pide el valor éste; y por otra parte, el valor de los suministros y trabajos que se invirtió en dichas mejoras; es decir, reclama el reconocimiento bajo dos ítems diferentes, que finalmente, entiende el despacho, se refieren a los mismos dineros; y finalmente, porque según las anotaciones, por las excepciones planteadas, no los puede reclamar todos.

Ahora, en relación con los dineros que reclama la actora por concepto de pago de impuestos; que fija en la suma de \$985.733 por cada uno de los demandados; el despacho no alcanza a entender el procedimiento que ofrece la demanda para señalar que cada uno de los comuneros adeuda la suma de \$654.106 aproximadamente, que indexado, sin explicar tampoco este procedimiento, haciende la obligación para cada uno de \$985.733.

Y extraña al despacho tales sumas, por cuanto de la información que ha suministrado el municipio de Medellín, en indagación sobre los impuestos que ha cancelado la señora Carmen Lucía, responde, citando la matrícula inmobiliaria como única que tiene el inmueble, y describiendo los pagos desde el año de 1999 hasta el año 2021, conceptos que sumados asciende a la suma de \$937.158 que deben ser divididos entre todos los comuneros, lo que nos dice que en momento alguno ascendería a esa suma las obligaciones de cada uno de ellos.

Ahora, como se dice, en principio esas sumas deberían asumirse por cada uno de los comuneros; pero, como sucede con aquellos dineros de gastos de suministros; respecto de estos, los demandados igualmente han alegado la prescripción, la que obviamente debe reconocerse según las explicaciones ya ofrecidas.

En esos términos, respecto de la relación que ofrece el Municipio, de los pagos por concepto de impuesto predial, debe señalar que de aquella lista, todos dineros que se refieran con fecha del 6 de noviembre hacia atrás, debe señalarse han sufrido dicho fenómeno, y por tanto no podrán ser reconocido; mientras que los enlistados de tal fecha hacia adelante hasta la fecha de la demanda, si deberán ser cancelado por los demandados en los mismos términos que se ha explicado; obligación que se liquida de la siguiente manera.

Los dineros adeudados desde esa fecha 6 de noviembre hasta la fecha ultima pagada, asciende a la suma de \$702.548 que deben asumir todos los comuneros; pero como se indica, la actora también tiene la obligación de aportar para los mismos efectos, de ella se descuenta el 14.25 % que corresponde al derecho de la actora, para quedar una suma de \$602.434.91 que le deben reconocer según ya se determina en estos párrafos.

Finalmente debería el despacho referirse a otros supuestos gastos que se refieren en la demanda, como es la eventual compra de unos derechos de medianería; pero lo cierto es que la parte actora, dentro del acápite de las pretensiones, no formula un pedimento específico al respecto; por ello el despacho debe abstenerse de considerarlos; pues hacerlo ahora, sería ir en contra del derecho de defensa de los demandados, dado que resultaría un asombro para ellos, sin haber tenido oportunidad de pronunciarse al respecto.

Para finalizar no es posible otorgarle a la parte demandante, la indexación que señala en sus pretensiones, dado que, de un lado, no se explica por parte alguna cuál es el procedimiento que ha aplicado para ello, de manera que el despacho pueda estudiarlo y darle la razón si fuese posible; sin embargo, en la parte resolutive, si deberá otorgársele una actualización de las condenas, que consistirá en aplicarles un interés comercial, liquidado desde la fecha en que fue presentada la demanda.

De acuerdo con todo lo anterior, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### DECI DE

PRIMERO: Declarar fundada la excepción de prescripción alegada por los accionados; pero en la forma y términos que han quedado consignados dentro de la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Como efecto de la decisión, y fundados en las anotaciones ofrecidas como fundamentos; se condena a los demandados que cancelen a la señora Carmen Lucía Giraldo Rojas, las siguientes sumas:

- a) La suma de treinta y un millones cien mil ochocientos treinta pesos (\$31.100.830) por concepto de gastos de suministros y demás, que invirtió la levantar las mejoras de que habla la demanda.
- b) La suma de seiscientos dos mil cuatrocientos treinta cuatro pesos con noventa y uno centavos (\$602.434.91) por concepto de impuestos cancelados a favor del inmueble levantado.

TERCERO: Dichos pagos deberán hacerlo los accionados en partes iguales, según los derechos que cada uno tiene en el edificio.

CUARTO: Se condena igualmente a los accionados a pagar en favor de la demandante, los intereses comerciales legales, liquidados desde la fecha de presentación de la demanda, y hasta que efectivamente cancelen la obligación.

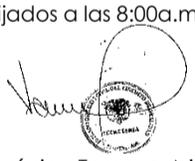
QUINTO: Se condena a la parte accionada a pagar las costas procesales causadas dentro del proceso, que serán liquidadas teniendo en cuenta los resultados del litigio.

Notifíquese,

  
**Jorge Iván Hoyos gaviria**  
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL  
CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, 22 de junio de 2022 en la  
fecha, se notifica el Auto  
precedente por ESTADOS N° 075,  
fijados a las 8:00a.m.

  
Verónica Tamayo Arias  
Secretaría

**Firmado Por:**

**Jorge Ivan Hoyos Gaviria**  
**Juez Circuito**  
**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**

**División De Sistemas De Ingenieria**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **a0de7f23eae44ba3862908ba1759805ee6a7273ae6f647b8e1394f488441e7ce**  
Documento generado en 21/06/2022 05:14:19 PM

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