

RAD. 2021-00307-00 - DIVISORIO

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.
Barranquilla, Atlántico, Febrero Nueve (9) de dos mil veintitrés (2023)

Se resuelve lo pertinente dentro del presente proceso DIVISORIO promovido por EDUARDO ANTONIO VISBAL ROBLES contra MARLENE MERCEDES MACKENZIE NOYA en relación a decretar la venta de cosa común dentro del proceso de la referencia acorde a lo dispuesto en el artículo 411 del CGP.

ANTECEDENTES

1. Mediante demanda que correspondió por reparto a este despacho judicial el día Once (11) de Noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el señor: EDUARDO ANTONIO VISBAL ROBLES, a través de apoderado judicial CARLOS ARTURO AMARIS AVILA, inició proceso especial DIVISORIO por medio del cual pretende que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la siguiente dirección: Carrera 53 No. 96-24 (hoy No. 96-10-30) Apto. 2D del Edificio San Gregory III en la urbanización Altos del Limonar de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-240020, en el cual también figura como propietaria la señora MARLENE MERCEDES MACKENZIE NOYA.
2. La demanda fue admitida mediante providencia del tres (3) de Mayo de dos mil veintidós (2022), auto en el cual se procedió a acatar lo ordenado por el Superior, quien revocó el auto de Diciembre 2 de 2021 por medio del cual se rechazó la demanda, ordenando la respectiva inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble objeto de litigio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 y 502 del C.G.P. y corriéndole traslado a la demandada por el término de diez (10) días.
3. La parte demandante aporta la constancia de notificación personal a la demandada con fecha 1º de junio de 2022.
4. La demandada contesta la demanda el diez (10) de Octubre de 2022, por fuera del término señalado en el art. 409 CGP; por lo que en aplicación de dicha norma, mediante auto de fecha Noviembre 9 de 2022 se resolvió: Rechazar la contestación de la demanda presentada por la demandada señora MARLENE MERCEDES MACKENZIE NOYA por extemporánea.
5. Junto con la demanda, se allegó el dictamen pericial sobre el valor del inmueble y la imposibilidad de dividir materialmente el mismo, como quiera que fue señalado en el dictamen aportado.

CONSIDERACIONES.

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 2334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es "derecho

de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal", por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así, el contenido del artículo 409 ídem, estableciendo que:

"En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. 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 medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá".

Por su parte el artículo 411 ídem señala:

"...En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien...".

Una vez analizado el expediente, se observa que la demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda.

En cuanto al avalúo hecho por la parte demandante, el mismo ascendió a un valor estimado de TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS M.L. (\$ 327.639.678,65) sin que la parte demandada procediera a presentar dictamen alguno que refutara el mismo o a solicitar la presenciadel perito arquitecto para la contradicción del dictamen (en contravía a lo establecido en el artículo 409 del Código General del Proceso).

Se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 040-240020 en el cual se da cuenta que el demandante y la demandada son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio.

Ahora bien, de acuerdo a los porcentajes que tiene cada comunero, sobre el bien inmueble en disputa y sabiendo que no es posible realizar la división material del bien inmueble para que corresponda a cada copropietario una porción del inmueble acorde a su coeficiente de propiedad, pues tal como se señaló en el dictamen, acorde a las normas de protección arquitectónicas vigentes para el inmueble en disputa no es

viable la división material del mismo

En consecuencia, se dará aplicación al artículo 409 Y 411 del C.G.P y se ordenará la división de la forma solicitada en la demanda en este caso a través de la venta de la cosa común, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, y que la demandada podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación para lo cual se ordenará en este proveído el secuestro del bien inmueble en litigio, acorde a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 411 del C.G.P., una vez se inscriba la demanda en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

En atención a que el inmueble objeto del presente proceso presenta una medida cautelar que grava el bien e impide su venta, se observa que, la misma ya fue levantada por el juez que la decretó (Juez Primero de Ejecución Civil Municipal), lo cual puede verificarse en el expediente digital aportado por el interesado, el cual efectivamente corresponde a dicho juzgado, así como puede verificarse que la referida orden de levantamiento de la medida, se encuentra ejecutoriada y que ya fueron expedidos los oficios correspondientes, los cuales aún no han sido materializados; pero al haber sido expedidos por el juez, se puede considerar que no hay impedimento para que se ordene la venta en pública subasta del referido bien.

En relación a la determinación del precio del inmueble en conflicto es preciso señalar que se tendrá en cuenta el avalúo presentado con la demanda como quiera que el mismo se encuentra acorde a la técnica utilizada para esta clase de experticias.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

1. Decretar la división en la forma solicitada en la demanda, a través de la venta de la cosa común solicitada por EDUARDO ANTONIO VISBAL ROBLES en relación al inmueble ubicado en la carrera 53 No. 96 – 24, Apto. 2D del Edificio San Gregory III en la ciudad de Barranquilla.
2. Establecer que el valor del bien objeto de este proceso asciende a: TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS M.L. (\$327.639.678,65)
3. Comisionar al señor ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA, a fin de que designe a quien corresponda, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro del inmueble de propiedad de los señores: EDUARDO ANTONIO VISBAL ROBLES y MARLENE MERCEDES MACKENZIE NOYA, ubicado en dirección Carrera 53 No. 96-24 (hoy No. 96-10-30) Apto. 2D del Edificio San Gregory III en la urbanización Altos del Limonar de la ciudad de Barranquilla, e

identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-240020.
Librar oficio y Despacho comisorio.

4. Para tal diligencia nómbrese secuestre al Señor JAIRO IGLESIAS RAMIREZ, quien puede ser localizado en la Calle 41 # 44-155 oficina 204C Edificio Stella, telf. 3401678-3022444517, correo jircd18@hotmail.com; nombramiento que se efectúa de conformidad, con lo dispuesto en el artículo 48 del C.G.P.; debiendo notificársele su nombramiento de conformidad con lo preceptuado por el artículo 49 del C.G.P.
5. En caso de señalarse honorarios provisionales estos deberán efectuarse de conformidad a lo establecido en el acuerdo No. PSAA15-10448 de diciembre 28 de 2015.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2021-00307 Verbal
Olr.