

PROCESO: DIVISORIO - VENTA
DEMANDANTE: SALLY DEL CARMEN BARON MERCADO
DEMANDADO: OWINS RAFAEL BARON BARRETO, EFRAIN RAFAEL
BARON MERCADO Y RAFAEL ENRIQUE BARON MERCADO
EXPEDIENTE No.13001310300120210029800

INFORME SECRETARIAL: Señor juez, paso al despacho el presente proceso informándole que el apoderado judicial de la parte demandante solicito fecha de audiencia. Provea.

Cartagena, 14 de junio de 2022



JURYS MACIA PEREZ
SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Cartagena, quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022)

Encontrándose al Despacho el proceso DIVISORIO adelantado por intermedio de apoderado judicial por SALLY DEL CARMEN BARON MERCADO contra OWINS RAFAEL BARON BARRETO, EFRAIN RAFAEL BARON MERCADO Y RAFAEL ENRIQUE BARON MERCADO, a través del cual pretende la venta del inmueble identificado con F.M.I. No. 060-54513, para resolver la solicitud de fecha de audiencia que viene realizada por el vocero judicial de la parte actora, es pertinente para el despacho mencionar que dentro del presente asunto los demandados fueron notificados en debida forma de la admisión de la demanda en su contra, no obstante, dejaron fenecer el termino de traslado que le fue concedido para contestar la demanda, sin formular la defensa que fuese de su interés, es decir, guardaron silencio, lo que implica que se debe proceder conforme lo dispone el art. 409 del C.G.P.

ANTECEDENTES:

Por reparto de la Oficina Judicial a través de la plataforma Justicia XXI WEB, correspondió a este despacho el conocimiento de la demandada divisoria adelantada por SALLY DEL CARMEN BARON MERCADO por intermedio de apoderado judicial, contra OWINS RAFAEL BARON BARRETO, EFRAIN RAFAEL BARON MERCADO Y RAFAEL ENRIQUE BARON MERCADO, a través del cual pretende la venta del inmueble que se distingue como se observa a continuación:

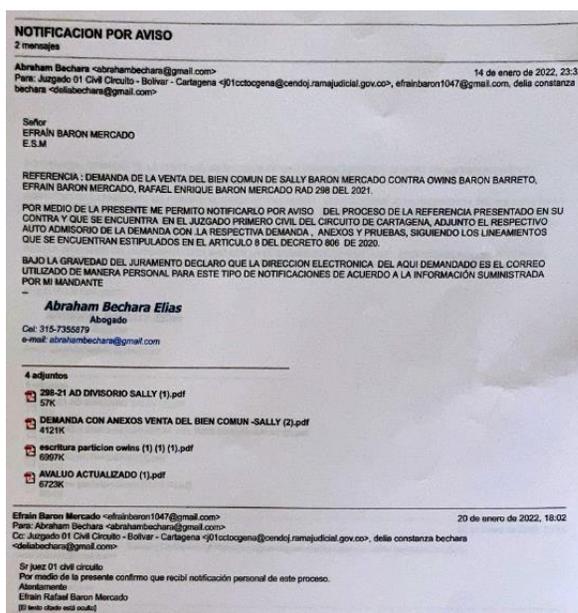
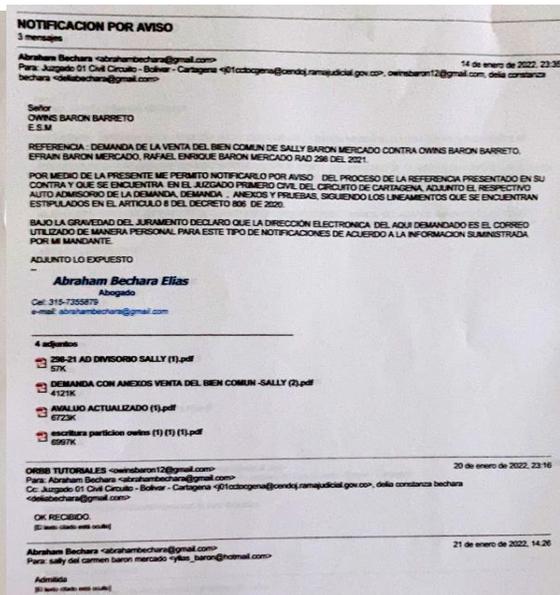
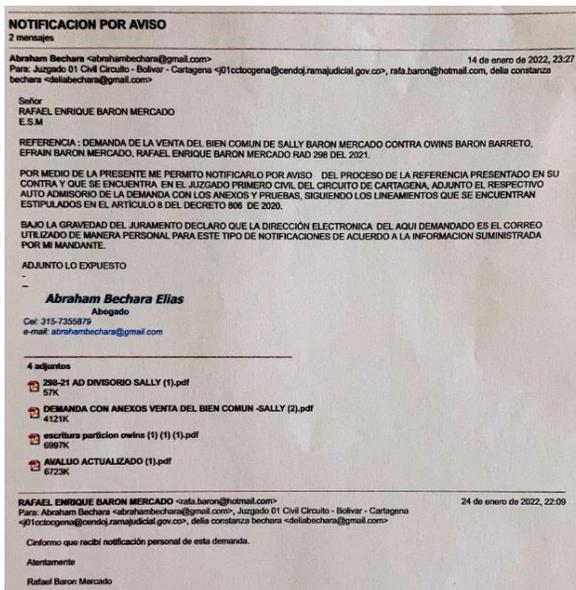
continuación: **"CASA LOTE 7-J MANZANA J EN EL BARRIO TESCA VIJEJO; IDENTIFICADO CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS; con un área de 250 metros cuadrados, POR EL FRENTE, avenida tercera en medio y mide 10.00 metros; Por la derecha entrando con el solar No.- 8, de la misma manzana J, y mide 25.00 metros; **POR EL FONDO** con el solar número 15 de la misma manzana J y mide 10.00 metros. ; por la izquierda entrando con el solar número 6, de la manzana j y mide 25 metros; -que se desprenden de la escritura de compraventa 1.680 del de septiembre 18 de 2013, DE LA NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA identificada con folio de matricula No.- 060-54513-REFERENCIA CATASTRAL No.-01-04-02390013-000.**

El inmueble en mención fue adquirido por los condueños por compra que se realizaron a los señores JUAN DE DIOS DE AVILA BARON, RAFAEL DIONISIO DE AVILA BARON, TARCILA DEL CARMEN DE AVILA BARON, ALCIBIARES DE JESUS DE AVILA BARON, CARMEN MARÍA DE AVILA BARON, VICTOR MANUEL DE AVILA BARON Y FIDELIA MARÍA DE AVILA BARON a través de escritura publica No. 1680 del 18 de septiembre de 2013, de la Notaria Quinta de Cartagena de Indias.

DATOS DE LA ESCRITURA	
NUMERO:	MIL SEISCIENTOS OCHENTA (-1680-)
FECHA DE OTORGAMIENTO	
DIA: MES:	SEPTIEMBRE.- AÑO: DOS MIL TRECE (2013).
NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA (5ª).- CIUDAD: CARTAGENA.	
DEPARTAMENTO: BOLIVAR.- REPUBLICA: COLOMBIA.	
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	V/ACTO
VENTA	\$83.000.000.00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
NOMBRE E IDENTIFICACION DE LOS VENDEDORES	
JUAN DE DIOS DE AVILA BARON	9.052.082
RAFAEL DIONISIO DE AVILA BARON	9.055.194
ALCIBIARES DE JESUS DE AVILA BARON	9.059.098
TARCILA DEL CARMEN DE AVILA BARON	33.126.747
CARMEN MARIA DE AVILA BARON	33.143.465
VICTOR MANUEL DE AVILA BARON	9.087.671
FIDELIA MARIA DE AVILA BARON	33.129.097
NOMBRE E IDENTIFICACION DE LOS COMPRADORES	
EFRAIN RAFAEL BARON MERCADO	1.047.430.704
SALLY DEL CARMEN BARON MERCADO	45.525.058
RAFAEL ENRIQUE BARON MERCADO	1.128.049.519
OWINS RAFAEL BARON BARRETO	MENOR DE EDAD
En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolivar, República de Colombia, a los dieciocho (-18-) días del mes de Septiembre del año dos mil trece	

Por cumplir la demanda los requisitos formales que se exigen para este tipo actuación, fue admitida mediante auto del 19 de noviembre de 2021, dentro del cual además se ordenó la notificación de los demandados y se ordenó correr traslado a estos por el termino de 10 días para que la contestaran.

La parte demandante en virtud del decreto 806 de 2020, envió notificación a los demandados a través de las direcciones electrónicas denunciadas en la demandan, y estos por su parte acusaron recibido.



Los demandados durante el termino de traslado que le fue concedido por el despacho no se pronunciaron sobre la demanda, razón por la cual debe procederse conforme lo dispone el art. 409 del C.G.P. previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales convergen en autos, porque el libelo de la demanda y su reforma se encuentran conformes a lo estatuido en el Art. 82 del CGP.; hay capacidad para ser parte procesal, porque las partes existen y tienen aptitud para la vida jurídica; amén de que se da la competencia (objetiva y subjetiva) para el juzgamiento.

De conformidad con el artículo 406 del Código General del proceso, todo comunero puede pedir la división material de los bienes comunes, o la venta para distribuir su producto, debiendo dirigirse la demanda contra los demás condueños, pues, nadie está obligado a permanecer en indivisión, salvo pacto expreso que no exceda de cinco (5) años, en los términos del Art. 1374 del Código Civil.

Pues bien, en primer lugar, una vez analizado el expediente, se tiene que los demandados no contestaron la demanda, lo cual, de acuerdo a lo dispuesto en el

art. 409 del C.G.P. conduce a que se decrete la venta en pública subasta del inmueble.

Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del Código Civil:

“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”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

“Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

Igualmente, el Código General del Proceso adjetiva las normas sustanciales transcritas, señalando lo siguiente:

“ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son conductores. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”

“ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los conductores desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”

Por último, el artículo 409 ibídem, señala que, si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la venta solicitada.

CASO CONCRETO

Analizando el caso bajo estudio, puede observarse que, se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 060-54513 el cual, en su anotación número 3 registra que la demandante y los demandados son propietarias en común y proindiviso del bien objeto de litigio.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-10-2013 Radicación: 2013-060-6-22546	
Doc: ESCRITURA 1680 DEL 16-09-2013 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA	VALOR ACTO: \$83,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DE AVILA BARON CARMEN MARIA	CC# 33143465
DE: DE AVILA BARON FIDELIA MARIA	CC# 33129097
DE: DE AVILA BARON JUAN DE DIOS	CC# 9052082
DE: DE AVILA BARON RAFAEL DIONISIO	CC# 9055194
DE: DE AVILA BARON TARCILA DEL CARMEN JUAN DE DIOS	CC# 33126747
DE: DE AVILA BARON VICTOR MANUEL	CC# 9087671
A: BARON BARRETO OWINS RAFAEL	X
A: BARON MERCADO EFRAIN RAFAEL	CC# 1047430704 X
A: BARON MERCADO RAFAEL ENRIQUE	CC# 1128049519 X
A: BARON MERCADO SALLY DEL CARMEN	CC# 45525058 X

Ahora bien, como quiera que viene solicitado por la condueña SALLY DEL CARMEN BARON MERCADO, la venta del bien inmueble del que viene hablando y atendiendo a que los demandados no alegaron pacto de indivisión, resulta procedente que se ordene la venta en los términos del art. 409, del C.G.P de redistribuir el producto de la misma entre los comuneros.

En este punto deviene importante resaltar cual es la finalidad del proceso divisorio. Según voces del art. 406 del C.G.P., transcrito en líneas anteriores, a través del proceso divisorio cualquier comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto entre los condueños.

Emerge claro de lo anterior que cuando el comunero opta por solicitar la venta, es con la finalidad precisamente de que el inmueble se venda y sea distribuido el producto la misma entre todos comuneros.

Si el demandante pretende comprar a los demás comuneros las cuotas que estos tienen sobre el inmueble, deberá presentarse a la subasta y hacer postura en los términos del inciso quinto del Art. 411 del C.G.P. Si son los demandados o alguno de estos los que pretenden adquirir los derechos de cuota del demandante, tendrán dos opciones, la primera participar directamente en la subasta en los términos del artículo en mención. La segunda ejerciendo el derecho de compra consagrado en los artículos 2336 del C. Civil y 414 del C. General del Proceso, cuyos textos dicen:

“ARTICULO 2336. *Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa”*

“Artículo 414. *Derecho de compra. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.*

El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a éstos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.”

Al respecto, el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en su obra CODIGO GENERAL DEL PROCESO PARTE ESPECIAL, páginas 413 y 414 señala que

“Dos son las opciones que tiene los comuneros para comprar el bien: una, presentándose como rematantes en la diligencia de licitación pública, caso en cual no tienen preferencia frente a los demás comuneros ni a terceros; simplemente tendrán la opción de quedarse con el bien si ofrecen el mayor valor; la otra opción, si es privilegiada, es la del ejercicio del derecho de compra que les otorga el art. 2336 del C. C. que dice: “Cuando alguno o alguno de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos del solicitante, pagándoles la cipota que les corresponda, según el avalúo de la cosa”

Este es un derecho que solo tiene los demandados por ser ellos “los otros comuneros” a quienes se refiere la norma y debe ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta del bien común, según lo dispone el art. 414 del CGP para lo cual a los interesados les basta manifestar su deseo de adquirir.”

En ese orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del C.G.P., se decretará venta en pública subasta del bien inmueble objeto de litigio. Para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo.

Con base en lo expuesto, este Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR la venta en pública subasta del inmueble identificado con F.M.I. No. 060-54513, el cual se encuentra ubicado en “LA CASA LOTE 7-J MANZANA “7” EN EL BARRIO TESCA VIEJO EN LA CIUDAD DE CARATGENA”

SEGUNDO: DECRETAR el secuestro del inmueble distinguido con el F.M.I. No. 060-54513, el cual se encuentra ubicado “LA CASA LOTE 7-J MANZANA “7” EN EL BARRIO TESCA VIEJO EN LA CIUDAD DE CARATGENA”. En consecuencia, para la práctica de la diligencia se comisiona al Alcalde Menor de la localidad correspondiente donde se encuentra ubicado el inmueble, a quien se librará despacho comisorio con los insertos del caso. Designase secuestre de la lista de auxiliares de la justicia a ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS, identificada con NIT. 900145484-9. Comuníquese.

NOTIFIQUESE



**JAVIER CABALLERO AMADOR
JUEZ**

VRS

Firmado Por:

Javier Enrique Caballero Amador

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Cartagena - Bolivar

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: **5eccc72ec39121fb3795b3fbc272d188e2b9f8c71ba19fd629f8b08276301337**

Documento generado en 15/06/2022 05:44:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>