



San Andrés Islas, Veintiuno (21) de Junio de Dos Mil Veintidós (2022)

Referencia	PROCESO DIVISORIO MATERIAL
Radicado	88001-4003-003-2021-00025-00
Demandante	MARLY SUSANA GALLEGO JIMENEZ
Demandado	RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO Y GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS
Auto Interlocutorio No.	00276-2022

ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio apelación incoado por el procurador de la parte demandante, contra el auto No. 198-2022 de fecha 09 de mayo de 2022, el cual se resolvió decretar la nulidad de todo lo actuado por indebida notificación.

FUNDAMENTOS DEL INCIDENTE

Solicita el apoderado recurrente, se reponga el auto antes mencionado y sus razones de inconformidad son las siguientes:

Manifiesta que está prescrita la posibilidad para que el vendedor con pacto de retroventa pueda hacerlo efectivo, pues han transcurrido más de cuatro años desde el evento; esto es, desde la fecha del contrato (escritura pública No. 166 del 27 de Febrero de 2015, otorgada en la Notaría Única de San Andrés). Ello, con base en lo que dispone el artículo 1943 del Código Civil. Lo anterior, sin perder de vista que la retroventa se pactó para ser materializada dentro del año siguiente a la suscripción del instrumento público. Tales circunstancias saltan a la vista, con el sencillo análisis de los anexos de la demanda.

Sostiene que no existe norma ni precedente jurisprudencial que avale la postura del Despacho, que sugiere que la cancelación o levantamiento del pacto de retroventa deba aparecer registrada en el certificado de libertad y tradición. El simple transcurso del tiempo -asunto de pleno derecho- basta para que mi poderdante se repunte propietaria de los derechos de cuota.

Arguye que al no haber ejercido el derecho de retracto, el cándido incidentante no tiene ningún derecho a figurar como tercero con interés, ni como parte en este trámite, por lo que es jurídico que no se lo haya convocado al proceso, porque perdió la calidad de propietario.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo juez que dictó la resolución impugnada la reconsidere y enmiende el error en que ha incurrido, ya sea revocando la providencia o dictando en su lugar una nueva resolución ajustada a derecho.

Para el logro de tal propósito el recurrente tiene la carga de rebatir el soporte argumentativo de la providencia mediante la presentación de razonamientos claros y precisos que conduzcan a revocarla, modificarla o aclararla.

Así las cosas, procede el Despacho a resolver el recurso de reposición impetrado por el apoderado judicial de la parte demandante; al respecto debe el Despacho hacer las siguientes elucubraciones:

El artículo 1939 del código civil define el pacto de retroventa en los siguientes términos:

«Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.»



CASO EN CONCRETO:

En cuanto al pacto de retroventa, debemos decir primeramente que esta se trata de una cláusula dentro del contrato de compraventa donde le dan la opción de recobrar al comprador la cosa vendida, mediante el reembolso del precio u otra suma de dinero en un término preestablecido. Figura jurídica establecida en el artículo 1939 y s.s. del C. C. la cual lo hace legal y por ende, puede ser perseguida judicialmente.

Ahora bien, procederá el Despacho a manifestar nuevamente varias situaciones a saber; primero:

Contra quien debe dirigir la demanda divisoria.

Art. 406 del C.G.P., *“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 condueños. 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.”

Las partes procesales se conocen como comuneros, los cuales son dueños de un bien el cual necesita ser repartido y la única forma de hacerlo es la venta.

Por otro lado se le reitera a la peticionaria que evidenciando con el último certificado presentado de libertad y tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 450-7868, de fecha 14 de abril de 2021, se observa la anotación No. 7 de fecha 2 marzo de 2015, de la compraventa de derechos de cuota con pacto de retroventa de Ballestas Pedroza Eliecer David a Gallego Jimenez Marly Susana de la 1/3 parte del inmueble; anotación 8, de fecha 14 de junio de 2018, inscripción de medida cautelar demanda en proceso de deslinde y amojonamiento a Díaz Cantillo Rafael Antonio y Pérez Navas Gustavo Adolfo; y la anotación 9 de fecha 12 de abril de 2021, concerniente a la demanda en proceso divisorio, correspondiente al juzgado segundo civil municipal de esta ínsula, sin que se observe la cancelación o levantamiento del pacto de retroventa registrado en la anotación No. 7.

Ahora bien, manifiesta el recurrente que está prescrita la posibilidad para que el vendedor con pacto de retroventa pueda hacerlo efectivo, pues han transcurrido más de cuatro años desde el evento; esto es, desde la fecha del contrato (escritura pública No. 166 del 27 de Febrero de 2.015, otorgada en la Notaría Única de San Andrés). Ello, con base en lo que dispone el artículo 1943 del Código Civil. Lo anterior, sin perder de vista que la retroventa se pactó para ser materializada dentro del año siguiente a la suscripción del instrumento público. Tales circunstancias saltan a la vista, con el sencillo análisis de los anexos de la demanda.

De lo anterior difiere el Despacho, pues a juicio del mismo, podemos decir que los argumentos esbozados en cuanto a estar vigente o no el pacto de retroventa, ha de ser objeto de estudio dentro del trámite procesal y probatorio respectivo; sin embargo, a juicio de la suscrita es procedente permitir al incidentante en nulidad como tercero interesado en las resultas del presente asunto, lo anterior, en virtud de la lealtad procesal, el debido proceso y el derecho de defensa, pues debió la accionante dentro de la demanda relatar los supuestos facticos completos y anexar las pruebas que se encontraban en su poder; máxime cuando dentro del certificado de libertad y tradición del folio matrícula No. 450-7868 en la anotación No. 7 hace referencia a una venta con pacto de retroventa que exista



levantamiento de la misma, y sin conocer a primera facie el despacho si respecto al mismo existió o no prorrogas, como fueron aportados por el incidentante en su momento.

Conforme con lo anterior, es dable decir que al momento de presentar la demanda - 15 de diciembre de 2020-, se debió llamar al vendedor en retroventa al presente asunto, por verse reflejado dentro del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de división.

Por último, el Despacho en el auto de fecha 09 de mayo de 2022, hoy recurrido, el Despacho hizo énfasis en que *Lo anterior, aunado a que concretamente en el caso de la nulidad por indebida notificación o emplazamiento de personas indeterminadas, sólo puede alegarse por la persona afectada, esto es, por las personas indebidamente o no notificadas o emplazadas, tal como lo sostuvo la Corte Sala de Casación Civil, el 28 de abril de 1995, reiterada en sentencia del 22 de febrero de 2000.*

Por lo anterior, el Despacho decretó la nulidad de por indebida notificación, respecto de las actuaciones surtidas dentro del presente trámite desde el acto de notificación del auto admisorio de la demanda, entendiéndose la misma con la reforma admitida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de San Andrés.

Ahora bien, teniendo en cuenta que se interpuso en subsidio el recurso de apelación, al ser procedente en virtud de lo estipulado en el Art. 323 del CGP, el mismo se concederá en efecto devolutivo.

Finalmente, respecto de su solicitud al margen de los recursos, esto es, dar instrucciones a efectos que se digitalice completamente el expediente, ya que en la plataforma TYBA, no puede abrir la demanda ni sus anexos, el despacho aclara, que el proceso de referencia proviene del Juzgado Segundo Civil Municipal, por impedimento de su titular, por tanto, la demanda se encuentra en "procesos" y no en actuaciones, que es lo que el usuario puede visualizar, ya que a este despacho le llega el proceso por novedad, radicación y reparto-sin las actuaciones previas a ello-; no obstante lo anterior, para permitir el debido acceso a la justicia, debido proceso y derecho de defensa, al no ser viable que las trabas administrativas o tecnológicas recaigan sobre el usuario de la justicia, por secretaría se enviara al correo electrónico respectivo el link del proceso en one drive, para su consulta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de San Andrés Isla,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto No. 198-2022 de fecha 09 de mayo de 2022, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de este proveído, en consecuencia,

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación al superior en el efecto devolutivo, para lo cual se deberá enviarse al superior, el expediente electrónico.

TERCERO: ENVIAR por secretaría al correo electrónico del interesado, el respectivo el link del proceso en one drive, para su consulta.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

Natally Púa