



DIVISORIO
Rad. 2021-00235

INFORME SECRETARIAL

Señor juez, a su Despacho el presente proceso con solicitud de impulso, a través del cual la parte demandante solicita que se decrete la venta del inmueble. Sírvase Proveer.

Barranquilla, 19 de mayo de 2023

BENILDA CRIALES RINCON
SECRETARIA

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Visto el anterior informe secretarial, procede el despacho a resolver escrito de fecha 17 de mayo de 2023, presentado por el apoderado de la parte demandante, mediante el cual solicita se decrete la venta del inmueble objeto de litigio.

Agotado el trámite de rigor, procede el juzgado a resolver lo pertinente previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Mediante la demanda que antecede, el señor GUILLERMO CARLOS HERNANDEZ ZAMBRANO a través de apoderado judicial, promovió proceso contra la señora GEOMARY PACHECO BELEÑO, para que:

- (i) Se decrete la venta mediante subasta pública del bien inmueble ubicado en la Carrera 7D No. 36B - 26 de la Urbanización la Magdalena de esta ciudad, cuya identificación se encuentra contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-211831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.
- (ii) Se tenga como avalúo del bien inmueble común identificado, el dictamen pericial anexo en la demanda, con ocasión a la venta en pública subasta, teniendo en cuenta que no es posible la división material del inmueble.
- (iii) Se ordene el registro de la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos.
- (iv) Se ordene el reconocimiento de mejoras realizadas por la demandante BETTY DEL CARMEN CABALLERO MENDEZ, realizadas con la autorización de los demás comuneros sobre una de las fracciones del inmueble.

La parte actora expuso los hechos que en síntesis refieren que, junto con la demandada, son dueños en común y proindiviso del inmueble objeto del presente proceso, adquirido mediante compraventa., como consta en la escritura pública No. 18 de 11 de diciembre de 2005 de la Notaría 10 del circulo de Barranquilla.

Expresan los demandantes que, tienen inconvenientes con el comunero demandado, por lo que no están obligados a permanecer en la indivisión, pues es inexistente un pacto de



indivisión (Artículos 1374, CC y 406, C.G. del P.) y acorde con lo informado, no ha sido posible ponerle fin a la comunidad extrajudicialmente, de allí que solicitara, como pretensión principal la división mediante subasta pública.

A través de escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito allegada al despacho el 28 de junio de 2021, el representante legal del demandado propone como excepción FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA PARTE ACTORA, PARA INCOAR ESTE PROCESO manifestando que, los demandantes no han demostrado la titularidad de comuneros en el bien inmueble ubicado en la carrera 7D #36B-26 con Matricula Inmobiliaria No. 040-211831, así mismo señala que se opone a la venta del inmueble arguyendo que, existe una limitación dentro del Certificado de Tradición y Libertad debido a que el usufructo se encuentra en favor de la señora MARIA MENDEZ RUIZ constituido a través de Escritura Publica No. 18 de fecha 11 de diciembre del 1995, el cual se extingue al momento de la muerte hecho que indica que no se ha demostrado por parte de los demandantes, cabe anotar que, dicha afirmación seguidamente quedó desvirtuada con ocasión al Registro Civil de Defunción de la señora MARIA MENDEZ RUIZ aportado por la parte demandante el 11 de febrero de 2022, mediante escrito donde descurre traslado de las excepciones.

Examinadas, la pretensión principal y la primera de las oposiciones del demandado, se tiene que indefectiblemente, y dado las consideraciones emitidas en el informe rendido por el auxiliar de la justicia RAUL ENRIQUE MARIN SIERRA en él que se conceptúa que:

“el inmueble no presenta la medida necesaria de freno mínimo, para una división material en tres unidades para que sean adjudicadas a cada propietario, salvo que se construya una segunda planta y se eleve a la categoría del régimen de propiedad horizontal” dictamen que el despacho acoge por la idoneidad, imparcialidad y experiencia del perito y por cuanto cumplió en su totalidad con el objeto de la prueba, por lo que es del caso indicar que la oposición a la división material del inmueble debe ser aceptada.

Así las cosas, debe salir avante la aspiración subsidiaria, en cuanto a la venta común del bien; en consecuencia, así se dispondrá, como también se ordenará el secuestro y el respectivo avalúo, para lo cual se solicitará a las partes aporten el certificado de avalúo catastral debidamente actualizado y en caso que consideren que este no es idóneo para establecer el precio real del inmueble, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas establecidas en el 412 C.G. del P.

En cuanto al reconocimiento de mejoras, solicitadas por la demandante, se tiene que de conformidad con el artículo 412 del C.G. del P., señala que: *“ El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, **especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. (...) En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras**”*

Por lo anterior, una vez revisado el escrito de la demanda, se observa que el demandante no especificó ni estimó las mejoras, sino que remitió al Despacho a verificar el dictamen pericial, el cual, no constituye el reclamo de las mejoras, sino que es prueba de las reclamaciones que debieron realizarse en la demanda, en consecuencia, este Despacho Denegará el reconocimiento de las mejoras realizada por la demandante.



En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla,

RESUELVE

1. Decrétese la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Carrera 7D No. 36B - 26 de la Urbanización la Magdalena de esta ciudad, cuya identificación se encuentra contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-211831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
2. Conforme a lo normado en el artículo 411 del C.G. del P. se ordena el secuestro del inmueble ubicado en la Carrera 7D No. 36B - 26 de la Urbanización la Magdalena de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria No. 040-211831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para lo cual se comisionará al Alcalde Distrital de la ciudad de Barranquilla, de acuerdo con lo normado en el inciso 3º del artículo 38 del C. G. del Proceso, para que lleve a cabo la diligencia. Líbrese despacho con anexo de esta providencia.
3. Nómbrase como secuestre a JOSE AHUMADA AHUMADA, quien puede ser localizado en la calle 59 No.21B-90 de esta ciudad, abonado celular 3107268210.
4. Ordenar el avalúo del bien común. Para tal fin, se solicita a las partes que aporten Certificado de Avalúo Catastral debidamente actualizado en caso que consideren que este no es idóneo para establecer el precio real del inmueble, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas establecidas en el 412 C.G. del P.
5. Niéguese el reconocimiento de las mejoras por ella alegadas en la demanda por la señora BETTY DEL CARMEN CABALLERO MENDEZ, por lo anteriormente expuesto en el presente proveído.
6. Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Alfonso Gonzalez Ponton
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 009
Barranquilla - Atlantico

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: **02347f3629bb1de5fd73b37eb4c3c6840d44df21f46afe3239ce8d69208af79c**

Documento generado en 19/05/2023 03:31:18 PM

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