

**JORGE CAMARGO CERVANTES**

**ABOGADO**

**CALLE 38 No 21-74 BARRANQUILLA-CORREO:jcamargoc1953@gmail.com –cel 3012870500**

**SEÑORA**

**JUEZ 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA EN ORALIDAD**

**PRESENTE**

**ASUNTO: PROCESO DIVISORIO-VENTA DE COSA COMUN- DE ANACABRERA DE TELLEZ  
CONTRA DORIS CABRERA NARVAEZ Y HAITHEL CABRERA NARVAEZ.-**

**RAD: 08001-31-53-009-2018-00327-00**

*JORGE CAMARGO CERVANTES, abogado en ejercicio y conocido de autos, en mi condición de apoderado judicial de las demandadas dentro del evento anunciado up-supra, a usted con el debido respeto solicito lo siguiente:*

**EFFECTUAR CONTROL DE LEGALIDAD (ART 132 C.G.P)**

*Solicito a su señoría se sirva efectuar **UN CONTROL DE LEGALIDAD**, sobre el presente proceso en razón a los hechos que se presentan, lo que materialmente y en la práctica van generar situaciones irregulares de gravedad que no permitirían llevar a feliz término el objeto de este proceso como lo es la venta, en pública subasta de un bien inmueble cuyos propietarios conforman una comunidad pro-indiviso.-*

*El control de legalidad tal como lo dice la doctrina es una actividad profiláctica destinada a garantizar que la actuación procesal avance libre de vicios que puedan comprometer su eficacia o provocar futuros reparos.-*

*Correspondería, entonces, a su señoría efectuar un minucioso examen con la finalidad de determinar la informalidad y error que expondré con el fin de que no se erosionen garantías procesales que vulneran derechos ya adquiridos o por adquirir a quien de buena fe se postule como posible comprador del bien puesto a venta, a los propietarios, a la demandante e incluso al mismo juez, quien en ultimas deberá adjudicar el bien de marras.-*

## **FUNDAMENTOS DE HECHOS DE LA PETICION**

1.- La señora ANA CABRERA DE TELLEZ, a través de abogado, presento demanda de VENTA DE COSA COMUN, en contra de sus hermanas DORIS CABRERA y HAYTEL DE JESUS CABRERA, copropietarias del bien inmueble ubicado en carrera 32 No 45-82, de la nomenclatura de la ciudad de Barranquilla, proceso que correspondió al Juzgado 9 Civil del Circuito.-

2.- En primera instancia el negocio fue puesto en secretaria por cinco días con el fin de que fuera corregido, mediante auto de fecha 4 de julio de 2019, exactamente en los siguientes aspectos:

a.- El bien inmueble objeto de división o venta debe tener la tradición activa.

b.- El certificado de tradición debe ser reciente.-

c.- La división o venta debe pedirse sobre predio que tenga la tradición activa.-

d.- LA PRUEBA PERICIAL Y AVALUO DE QUE TRATA EL ARTICULO 406 DEL C.G.P, DEBE RECAER SOBRE EL PREDIO OBJETO DE LA DIVISION CON TRADICION ACTIVA.-

La prueba pericial, de acuerdo al ordinal cuarto del artículo en mención hace obligatoria la presentación de esta prueba, que es de por sí, la prueba para identificar plenamente el inmueble sujeto del proceso, su precio, medidas y linderos, tipo de división si fuera procedente, la partición y el valor de las mejoras.-

3.- El apoderado de la demandante, dentro del término, supuestamente, procedió a efectuar la corrección de la demanda, que a criterio de su señoría, subsanaba las falencias detalladas en el auto de rechazo, y fue admitida mediante auto de fecha 30 de julio de 2019, en el cual manifiesta, en su punto primero lo siguiente: **“ADMITIR la demanda de DIVISORIO (VENTA DE COSA COMUN), presentada por ANA CABRERA DE TELLEZ, persona natural, con domicilio en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía numero 32.691.177 contra DORIS CABRERA NARVAEZ, persona natural, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificada con cedula de ciudadanía número 32.691.993 y HAYTEL DE JESUS CABRERA NARVAEZ, persona natural, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 32.693.631 sobre el siguiente bien inmueble: Inmueble ubicado en el barrio Chiquinquirá en la carrera 32 No 45-82 de Barranquilla, identificado con la matricula inmobiliaria número 040-574481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla”**

4.- En la demanda inicialmente presentada y ya admitida, la parte actora detallo el bien inmueble materia de este proceso con las siguientes medidas y linderos: NORTE: 5.60 MTS,

CON LOTE NUMERO 2; POR EL SUR 14.30 MTS, CON 30 CMTS, CARRERA 32 EN MEDIO FRENTE A PREDIO QUE ES DE CARLOS CABRERA, POR EL ESTE: 38.60 MTS, CON PREDIO DE CARLOS CABRERA Y POR EL OESTE 38.60 MTS CON PREDIO DEL MISMO CARLOS CABRERA.-

5.- El perito JOSE DE LA CRUZ TAPIAS SALGADO, delegado para efectuar el peritazgo sobre el inmueble materia del proceso, tal como lo exige la norma, presento dentro de su dictamen en su punto dos, las siguientes medidas y linderos del bien inmueble y su cabida así:

“2.- CONSTATAR UBICACIÓN, LINDEROS Y MEDIDAS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA 040-574481: EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO, TIENE LA SIGUIENTE DESCRIPCION: CASA DE HABITACION. **AREA 493 M2 Y AREA CONSTRUIDA 287**, UBICADA EN LA CARRERA 32 No 45-82, BARRIO CHIQUINQUIRA DE ESTA CIUDAD, CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

NORTE: MIDE 5.60 METROS, LINDA CON PREDIO 2

**SUR: MIDE 14.30 METROS LINDA CON CARRERA 32**

ESTE: MIDE 38.60 METROS, LINDA CON PREDIO DE CARLOS CABRERA.

OESTE: MIDE 38.00 METROS, LINDA CON PREDIO DE CARLOS CABRERA.-

En el punto cuatro del dictamen el perito presenta el AVALUO DEL INMUEBLE ASI:

“AREA DE TERRENO Y VALORES.

**AREA DE TERRENO 493.00 M2**

VALOR M2: \$ 280.000.00

$493 \times 280 = \$ 138.040.000.00$

**AREA CONSTRUIDA: 287.00 M2**

VALOR M2: \$ 650.000.00

$287.00 \times 650.000 = \$ 180.700.000.00.$

**TOTAL AVALUO: \$ 318.740.000.00”**

6.- Su señoría mediante auto de fecha 30 de julio de 2019, admite la demanda.-

7.- En diligencia DE SECUESTRO de fecha 20 de diciembre de 2020, se procede a secuestrar el bien ubicado dentro de las siguientes medidas y linderos: POR NORTE: 5.60 MTS Y LINDA

CON LOTE No 2, **SUR: MIDE 14.30 MTS Y LINDA CON CARRERA 32 EN MEDIO**, ESTE: MIDE 38.60 MTS Y LINDA CON PREDIO DE CARLOS CABRERA, OESTE: MIDE 30.00 MTS Y LINDA CON PREDIO DE CARLOS CABRERA. Y DA POR SECUESTRADO EL INMUEBLE Y DA POR TERMINADA LA DILIGENCIA SIENDO LAS 12.20 PM.-

8.- En auto de fecha Noviembre 30 de 2020, su señoría ordena “ LA VENTA DE LA COSA COMUN COSISTENTE EN EL INMUEBLE, “INMUEBLE UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BARRANQUILLA, EN LA CARRERA 32 No 45-82, BARRIO CHIQUINQUIRA, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No 040-574481 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE: MIDE 5.60 METROS Y LINDA CON LOTE NUMERO 2; **SUR: MIDE 14.30 METROS, LINDA CON CARRERA 32**, ESTE: MIDE 38.60 METROS Y LINDA CON PREDIO DE CARLOS CABRERA, OESTE: MIDE 38.00 METROS Y LINDA CON PREDIO DE CARLOS CABRERA.

Más adelante en el mismo auto señala como base del remate la suma de \$ 318.740.000.00, y fija como fecha de remate del mismo bien ya descrito el día 29 de enero de 2021 a las 9:00 am.

Ahora bien, señoría, este es grosso modo, el desarrollo del proceso, sin embargo, mi solicitud de que usted efectúe el CONTROL DE LEGALIDAD, se debe a lo que expondré más adelante, aclarándole, primeramente, que esto lo expuse en las EXCEPCIONES PREVIAS, que presente como RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA EN SU OPORTUNIDAD PROCESAL Y EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA LE HICE, NUEVAMENTE, ENFASIS EN EL ERROR QUE SE COMETIA EN LA IDENTIFICACION DEL BIEN MATERIA DE ESTE PROCESO, pero sin embargo, su señoría no se pronunció al respecto, por lo que me veo precisado a ponerle de presente nuevamente la situación, con el fin de, si es posible, desestimar el efectuar el remate del bien y más bien anular todo lo actuado con el fin de evitar un mal peor, apelando a la facultad que tiene de efectuar EL CONTROL DE LEGALIDAD, DETERMINADO EN EL ARTICULO 132 DEL C.G.P.

Así es que entrando en el análisis y sustentación de mi solicitud manifiesto a usted lo siguiente:

Aclarando inicialmente que las demandadas tienen la intención positiva de efectuar la venta del bien materia de este proceso, venta que puede hacerse sin necesidad de haber llegado a los estrados judiciales.-

*El bien inmueble materia de este proceso, identificado con la matricula inmobiliaria número 040-574481, NUEVO NUMERO DE MATRICULA IMOBILIARIA, forma parte de un bien inmueble de mayor extensión el cual fue dividido en una partición material, mediante escritura pública número 3633 de fecha diciembre 28 de 2017, expedida por la Notaria 12 de Barranquilla, en la que fueron protagonistas todas las copropietarias, división material que dio como resultado que de un solo bien inmueble se diera origen a dos inmuebles identificados como APARTAMENTO 101 Y APARTAMENTO 102.-*

*Lo anterior, genero la creación de dos inmuebles, con las matriculas inmobiliaria números 040-574481 y 040-574482, correspondientes a los apartamentos números 101 y 102 respectivamente y que colindan.*

*El apartamento identificado con la matricula número 040-574482, fue adquirido por el señor BORIS DE LEON ORTEGA Y LA SEÑORA SUGHEY BERNANRDA BELTRAN ACOSTA, mediante escritura pública número 0016 de fecha enero 5 de 2018, expedida por la Notaria 12 de Barranquilla, en la que aparece como vendedora la señora MONICA PATRICIA CABRERA NARVAEZ, hermana de las partes intervinientes en este proceso y antigua comunitaria como propietaria de una parte del inmueble materia de este proceso, a quien le adjudicaron en la partición el apartamento número 102, el cual, posteriormente, procedió a dar en venta a las personas antes citadas.-*

*Ahora bien, su señoría, las medidas y linderos, además de la cabida de cada apartamento, individuales, y otras características, están detalladas en la escritura pública número 3633 (la de la partición o división material), expedida por la Notaria 12 de Barranquilla, en fecha 28 de diciembre de 2017, y son las siguientes:*

**1.- APARTAMENTO 101:** *Una vivienda de material con todas sus anexidades y dependencias, junto con el lote de terreno que la contiene, con puertas de aluminio, ventanas en aluminio y vidrio, pisos en cerámica, cubierta en eternit, pañete, acabados en vinilo, marcado con el número 45-82 de la carrera 32 que consta de : Terraza, sala, comedor, cocina, tres alcobas, hall de circulación, baño, patio, traspatio y cuyas medias y linderos son: NORTE: MIDE 5.60 METROS, LINDA CON LOTE 2; SUR: MIDE 9.00 METROS, LINDA CON CARRERA 32 EN MEDIO FRENTE A PREDIO DE CARLOS CABRERA; ESTE: MIDE 38.60 METROS, LINDA CON PREDIO DEL NOMBRADO CARLOS CABRERA; OESTE: MIDE EN LINEA QUEBRADA Y DIMENSIONES SUCESIVAS DE 3.30+6.60+5.80+0.50+26.20 METROS, LINDA CON PREDIO DEL MISMO CARLOS CABRERA Y EL APARTAMENTO 102 DE ESTA DIVISION EN MEDIO MURO MEDIANERO, LE CORRESPONDE UN AREA DE 234.00 METROS CUADRADOS, ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGISTRADO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ NUMERO 040-574481.-*

**APARTAMENTO 102:** Un apartamento de material de una planta con todas sus anexidades y dependencias, junto con el lote de terreno que la contiene, con puertas de madera, ventanas en madera y vidrio, pisos en baldosas de cemento, cubierta de eternit, pañete, acabados en vinilo, marcado con el número 45-82 de la carrera 32, que consta de terraza, sala, comedor, cocina, dos alcobas, hall de circulación, baño y patio cuyas medidas y linderos son las siguientes: NORTE: MIDE 3.30 METROS, LINDA CON LA VIVIENDA No 101 DE ESTA DIVISION EN MEDIO MURO MEDIANERO; **SUR: MIDE 5.30 METROS, LINDA CON LA CARRERA 32 EN MEDIO FRENTE A PREDIO DE CARLOS CABRERA;** ESTE: MIDE EN LINEA QUEBRADA Y DIMENSIONES SUCESIVAS DE 26.20+0.50+5.80 METROS LINDA CON LA VIVIENDA No 101 DE ESTA DIVISION EN MEDIO MURO MEDIANERO; OESTE: MIDE 32.00 METROS, LINDA CON PREDIO DEL MISMO CARLOS CABRERA.- Este inmueble le corresponde un AREA DE 105.00 METROS CUADRADOS. Este inmueble se encuentra debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 040-574482 (matriculas inmobiliarias actualizadas).- **TOTAL DEL AREA DE AMBOS APARTAMENTOS ES DE 339.00 METROS CAUDRADOS.-**

Necesario es aclarar, su señoría, que los inmuebles apartamentos 101 y 102, presentan la misma nomenclatura en razón a que no se han efectuado las diligencias ante las autoridades administrativas de Barranquilla, para que se le otorgue a cada apartamento su referencia catastral y su número que la identifique.-

Ahora bien su señoría aquí cabe preguntar lo siguiente teniendo en cuenta lo antes expuesto:

CUAL FUE AL APARTAMENTO O BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE PROCESO?

EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE PROCESO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS DOS PRESENTADOS POR EL SUSCRITO?

EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE PROCESO QUE USTED ORDENO SECUESTRAR, Y REMATAR SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS DETALLADOS POR EL SUSCRITO?

EL BIEN INMUEBLE PRESENTADO EN LA DEMANDA SE ENCUENTRA DETALLADO EN LOS PRESENTADOS POR EL SUSCRITO?

EL BIEN INMUEBLE SOBRE EL CUAL EL PERITO EFECTUO SU TRABAJO DE PERITAZGO ES EL MISMO DETALLADO POR EL SUSCRITO?

EN EL EVENTO DE QUE SE PRESENTE UN POSTOR, ESTE ESTARA PAGANDO EL VERDADERO VALOR DEL APARTAMENTO QUE PRETENDE COMPRAR TENIENDO EN CUENTA QUE SU VALOR DEBE DISMINUIR EN RAZON A LAS CARACTERISTICAS VERDADERAS Y PRECISAS?

*CUAL SERA EL BIEN INMUEBLE QUE USTED ADJUDICARA EL PRESENTADO EN LA DEMANDA Y EL DEL PERITAZGO O EL VERDADERO QUE YA PROCEDI A IDENTIFICAR CLARAMENTE?*

*QUE SUCEDERA CON EL APARTAMENTO 102 QUE NO DEBE ESTAR SOMETIDO AL REMATE YA QUE ES UNO TOTALMENTE DISTINTO AL APARTAMENTO MATERIA DE ESTE PROCESO?*

*QUIEN RESPONDERA POR LOS PERJUICIOS OCACIONADOS AL PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 102, USTED, LA DEMANDANTE, SU APODERADO, EL PERITO?*

*Es posible que surjan más interrogantes pero estos para el suscrito son los más dicientes.-*

### **CONCLUSIONES**

*Ahora bien para concluir, su señoría me permito manifestar que se ha adelantado todo un proceso de venta de bien común, presentado para tal efecto un bien inmueble que no se compadece con la realidad, cuyas medidas y linderos no son las correctas, cuya cabida no es la correcta (peritazgo presenta 493.00 metros cuadrados, la real es de 234.00 metros cuadrados), lógicamente ese desfase en la cabida aumenta el valor del bien, por lo que el remate ordenado por usted, va por una suma superior al valor real del inmueble materia de este proceso, teniendo en cuenta el peritazgo y la demanda presentada.-*

*Se está incluyendo dentro del remate el apartamento 102, el cual no pertenece a las partes ni demandante ni demandadas.-*

*Quien haga postura como comprador del bien sujeto a remate va a pagar una suma de dinero superior a la que debió pagar teniendo en cuenta las verdaderas características del bien que se vende en pública subasta, este postor tiene el derecho de EXIGIRLE A USTED, que le sea entregado y adjudicado el bien inmueble por el que pago, es decir un inmueble con 493.00 o haber cancelado un precio inferior.-*

*Considero, modestamente, que este proceso debe decretarse LA NULIDAD, desde el mismo auto admisorio de la demanda, o emitir un auto INHIBITORIO por no poder materializarse la venta en pública subasta cuando el bien presentado al remate es totalmente distinto al que real y materialmente va a entregarse al postor que se gane la subasta.- Este error en la identidad y características materiales del bien inmueble es producto, lógicamente, de la demanda presentada y del peritazgo en los cuales se detallaron falsas características y medidas erróneas y que aunque el suscrito se las puso a su señoría de presente nunca fueron tenidas en cuenta, lo que lamentablemente ha hecho que se haya presentado un desgaste innecesario en poder judicial.-*

## **OBJECION A LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE PROCESO (ART.455 C.G.P)**

*Manifiesto, su señoría **mi OBJECION** a la venta en pública subasta del bien inmueble materia de este proceso en razón A LAS IRREGULARIDADES PRESENTADAS EN CUANTO A LAS CARACTERISTICAS MATERIALES Y FISICAS DEL BIEN, el cual puede afectar la validez del remate y dejo constancia que la alego antes de que proceda a efectuar la adjudicación en el evento de pasar por encima de las consideraciones presentadas por el suscrito.-*

### **FUNDAMENTOS PROBATORIOS.**

#### **A.- DOCUMENTALES.**

*Presento para que sean tenidas como tales los siguientes documentos que serán aportados con este escrito y los que ya se encuentran dentro del proceso, aportados por la parte demandante:*

- 1.- Copia del CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD del inmueble apartamento 102.-*
- 2.- Copia de la escritura pública número 0016 de fecha enero 5 de 2018, expedida por la notaria 12 de Barranquilla, donde se materializa la compraventa del apartamento 102 por parte de la señora MONICA PATRICIA CABRERA NARVAEZ a favor de los señores BORIS DE LEON ORTEGA y SUGHEY BERNARDA BELTRAN ACOSTA.-*
- 3.- En el proceso aparecen aportadas la escritura pública número 3633 de fecha 28 de diciembre de 2017, expedida por la Notaria 12 de Barranquilla, en la cual se efectúa la DIVISION MATERIAL Y ADJUDICACION O LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PROINDIVISA DEL BIEN MATERIA DE ESTE PROCESO Y SE DETERMINAN LAS MEDIDAS Y LINDEROS DE LOS INMUEBLES QUE NACEN DE ESA PARTICION Y SUS CABIDAS.-*
- 4.- Solicito se tengan como pruebas las aportadas en la demanda.-*

*De la señora Juez,*

*Jorge Camargo Cervantes*

**JORGE CAMARGO CERVANTES**

**C.C No 7.479.344 Barranquilla**

**T.P No 27659 C.S.J**