

**RV: Radicado:053600 31 03 001 2021 00070 00 Proceso: Venta de bien común.
Demandante: Naim Chahin Tabares. Demandada: Nancy Toledo Roncancio.
APELACIÓN AUTO INTERLOCUTORIO**

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 11/11/2022 15:47

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2021-00070, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
☎ +57-4 377-23-11
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: NORACELLY PANIAGUA SIERRA <noracelly@hotmail.com>

Enviado: viernes, 11 de noviembre de 2022 15:42

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Radicado:053600 31 03 001 2021 00070 00 Proceso: Venta de bien común. Demandante: Naim Chahin Tabares. Demandada: Nancy Toledo Roncancio. APELACIÓN AUTO INTERLOCUTORIO

Medellín, noviembre 11 de 2022

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE
ORALIDAD DE ITAGUI ANTIOQUIA
E. S. D.**

**ASUNTO: APELACIÓN AUTO
QUE DECRETÓ VENTA EN
PÚBLICA SUBASTA**

PROCESO: VENTA DE BIEN COMÚN

DEMANDANTE: NAIM CHAÍN TABARES

DEMANDADA: NANCY TOLEDO RONCANCIO

RADICADO: 2021- 0070

NORA CELLY PANIAGUA SIERRA, abogada titulada, identificada con la C.C. 32.524.989, portadora de la T.P. 21946 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de la demandada arriba referenciada, dentro de la oportunidad legal correspondiente me permito interponer recurso de Apelación en contra del auto que decretó la venta en pública subasta, con fundamento en lo siguiente:

1. Es motivo de inconformidad para mí el hecho de haberse decretado la almoneda de rigor sin que se haya determinado a cabalidad EL ÁREA del bien a subastar.

En efecto, no ha habido oportunidad procesal donde no haya dejado de resaltar la protuberante falla existente entre lo consignado en el certificado de libertad y tradición del inmueble perteneciente a los ex esposos CHAIN-RONCANCIO y la medida real del predio objeto de división, a cargo de dos peritos evaluadores. Veamos:

Certificado de tradición matrícula inmobiliaria N° 001-737527 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur impreso el 18 de marzo de 2021 a las 08: 3820 a.m.

DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA N° 125 de fecha 14-01-98 en NOTARÍA 12 de MEDELLIN CASA 032 TIPO E DOS PISOS con área de PRIV.APROX. 70.78 M2.
Con coeficiente de 1.031%

Dicho documento fue aportado por el demandante en la demanda subsanada.

DETERMINACIÓN DE ÁREA DE CONFORMIDAD CON LOS LINDEROS APORTADOS EN EL HECHO PRIMERO DE LA DEMANDA.

Se transcriben:

“Casa de habitación N° 32 ubicada en la carrera 54A N°75S-10 del municipio de Itagüí, Urbanización Casa Jardín , casa tipo E destinada a vivienda. Construida en dos pisos. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con cerramiento común que lo separa de la zona verde común que da a la calle 75 Sur; por el oriente, con muros comunes medianeros que los separan de la casa N° 036; Por el sur con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a zona verde común; por el occidente, con muro medianero que lo separa de la casa N° 030; por la parte de abajo, en parte con piso acabado sobre el terreno y en parte, con losa común que la separa de la casa 036; por la parte de encima, en parte con la cubierta y en parte con losa común que la separa de la casa N° 036. El patio es descubierto. Con una altura variable comprendida entre los puntos 106 al 114 y 106, punto de partida de la planta de la localización general III Etapa, para el primer piso y 101 al 110 y 101, punto de partida de la planta del segundo piso 3 etapa, para el segundo piso- área- aproximada 70.78 metros cuadrados, distribuidos así: Primer piso 29.34 metros cuadrados; segundo piso 22.55 metros cuadrados; patio 18.99 metros cuadrados: **Esta casa se puede ampliar pisos como aparece en el plano A2. EF. Esta casa ya tiene la ampliación anteriormente indicada.** (Negrilla fuera del texto).

Adquisición: Este bien fue adquirido por el señor NAIM CHAHIN TABARES por compra que hiciera a la señora MARÍA CECILIA LOPERA MÚNERA, según escritura pública N° 2434, del 23 de noviembre de 2007 de la notaría 2 de Itagüí. Inscrita en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos Zona Sur con Matrícula inmobiliaria 001-737527 avalúo catastral por valor de (\$ 341.146.820) trescientos cuarenta y un mil millones (sic) ciento cuarenta y seis mil ochocientos veinte pesos.”

Esta ampliación del inmueble objeto de demanda, se convirtió en tema obligado para interrogar a los dos peritos designados dentro del proceso, el último de ellos CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARÍN, hubo de ser requerido por el despacho para que dictaminara, a petición mía, si dicha área 26.65 metros cuadrados se encuentra incluida dentro del área certificada por el Registrador de Instrumentos Públicos (70.78 metros cuadrados) o si actualmente forma parte del inmueble y en qué forma se encuentra distribuida, a lo cual respondió (ver respuesta de octubre 12 de 2022).

Mirando en sí la respuesta dada por el perito, pudiera decirse que era lo que estaba a su alcance, pues de ninguna manera está obligado a conceptuar en derecho, máxime una cuestión como esta que a ciencia cierta no se le ve solución posible a estas alturas del proceso. Explico:

A través del proceso he alegado que la ineptitud de la demanda en cuanto no se aportaron documentos esenciales como planos de la propiedad, escritura aclaratoria del reglamento de propiedad horizontal y nuevos planos con el área de los 26.65 metros cuadrados ya construidos y distribuidos dentro de la vivienda objeto de división por venta, han dejado al desgaire, un área considerable si se mira el valor final establecido por metro cuadrado (\$ 3.320.000). Ello va en total desmedro patrimonial de los comuneros quienes, cada cual por su lado, esperan de la subasta el mejor valor para ambos.

Es que además, a los posibles rematantes hay que darles con CLARIDAD las áreas y demás especificaciones del bien. ¿Cómo entonces se ordena la subasta sin que se CORRIJA EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD?

Y, hasta donde, dentro del divisorio se pueda ordenar esa corrección?

En mi concepto solo los comuneros podrían elevar esta solicitud a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, si es que no se ordena desde allá adicionar la liquidación de la sociedad conyugal.

2. Como motivo de impugnación debo poner de manifiesto que mediante providencia interlocutoria de mayo 2 de los corrientes, el despacho PRORROGÓ POR SEIS (6) MESES MÁS LA DURACIÓN DEL PROCESO y dicho término VENCE EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2022, luego, **habrá de desoírse lo plasmado en el art. 121 C.G.P. (Pérdida automática de la competencia?**

**¿Dónde queda lo dispuesto por el art. 117 de la misma codificación?
(Perentoriedad de los términos)?**

3. Por último, la épica batalla para llegar al avalúo pericial actual (Aceptado por cansancio), este farragoso episodio debe ser objeto de alzada pues, desdice todo lo legislado en cuanto al decreto de un auxiliar de la justicia en forma oficiosa, sin derrotero para actuar (cuestionario) y sin ponerle de manifiesto cuestión esencial para su experticio (Avalúo catastral año 2022-milagrosamente rebajado por el Municipio de Itaguí) documento aportado por la suscrita que ni siquiera se ordenó agregar al expediente.

Por todo lo anterior solicito se REVOQUE EN SU TOTALIDAD LA PROVIDENCIA QUE DECRETÓ EL REMATE DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE PROCESO.

Atentamente,

**NORA CELLY PANIAGUA SIERRA
C.C. 32.524.989
T.P. 21946 del C.S. de la Judicatura
TEL. 604 2643998**