RV: APORTE SOLICTUD DECLARAR ILEGALIDAD REMATE PROCESO EJECUTIVO BANCOMEVA - CLAUDIA MARIA ARANGO- RADICADO (4)2018-00013

Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Antioquia - Medellin <oaeccmed@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 17/06/2022 11:31

Para: Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Antioquia - Medellín <j03ejecctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Sebastian Zapata Velasquez <szapatav@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Paula Andrea Bedoya Agudelo <pbedoyaa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: CARLOS AUGUSTO BLANDON <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado: viernes, 17 de junio de 2022 11:18
Para: Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Antioquia - Medellin <oaeccmed@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: APORTE SOLICTUD DECLARAR ILEGALIDAD REMATE PROCESO EJECUTIVO BANCOMEVA - CLAUDIA MARIA ARANGO- RADICADO (4)2018-00013

Señores
JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO
Medellín

En calidad de apoderado judicial de DORA INES BLANDON OROZCO en proceso ejecutivo radicado bajo el No. 4-2017-449 que se adelanta ante su Despacho y quien tiene embargados los remanentes que llegaren a quedar dentro del proceso de la referencia (4-2018-00013), me permito aportar documento contentivo de SOLICTUD DE DECLARAR ILEGALIDAD DEL REMATE, para su respectivo trámite.

Cordialmente,

_____
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
Manizales – Caldas
8803076 - 313 665 8043

Señora
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN SENTENCIAS
Medellín

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A. – BANCOOMEVA-, HOY FERMIN REINEL GALLEGO BLANDON (CESIONARIO)
DEMANDADA: CLAUDIA MARIA ARANGO FLOREZ
RADICADO: **4-2018-00013**
EMBARGO DE REMANENTES: DORA INES BLANDON OROZCO (PROCESO EJECUTIVO CON RADICADO 4-2017-00449)

CARLOS AUGUSTO BLANDÓN GRAJALES, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No 75. 035.120 expedida en Neira, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No 205. 682 expedida por el C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial de la Señora DORA INES BLANDON OROZCO, acreedora con embargo de remanentes dentro del proceso de la referencia según proceso ejecutivo con radicado 4-2017-00449 que también se adelanta ante su despacho, todo lo cual se acredita en el presente proceso y por tanto legitimado en la causa para actuar en este proceso, A La Señora Juez, me permito interponer RECURSO DE REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACION, frente al acta de diligencia de remate y al auto interlocutorio 281V de fecha 15 de Junio de 2022 notificado por estado el día 16 de Junio de la misma anualidad, mediante el cual, entre otros ordenamientos, se aprueba el remate de bien inmueble apresado dentro de éste proceso, lo cual hago en los siguientes términos:

El artículo 468-5 del Código General del Proceso, establece que:

> ***"ARTÍCULO 468. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL.*** *Cuando el acreedor persiga el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, se observarán las siguientes reglas:*
> *(…)*
> *5. Remate de bienes.* ***El acreedor con hipoteca de primer grado, podrá hacer postura con base en la liquidación de su crédito;*** *si quien lo hace es un acreedor hipotecario de segundo grado, requerirá la autorización de aquel y así sucesivamente los demás acreedores hipotecarios.*
> *Si el precio del bien fuere inferior al valor del crédito y las costas, se adjudicará el bien por dicha suma;* ***si fuere superior, el juez dispondrá que el acreedor consigne a orden del juzgado la diferencia con la última liquidación aprobada del crédito, y de las costas si las hubiere, en el término de tres (3) días, caso en el cual aprobará el remate****.*
> *(…)"*
> *(subrayado y negrillas fuera del texto)*

El presente proceso se inició bajo la cuerda procesal del proceso hipotecario establecido en el artículo 468 ibídem, en donde el ejecutante BANCO COOMEVA S.A. ostentaba la calidad de acreedor hipotecario en primer grado.

Como consta en el expediente, el acreedor hipotecario BANCOOMEVA S.A. cedió en favor del señor FERMIN REINEL GALLEGO RENDON sus derechos, subrogándose en él, la calidad de acreedor hipotecario en primer grado y por tanto ejecutante en el presente proceso.

También reposa en el expediente que la última liquidación del crédito hipotecario de primer grado en favor del cesionario aprobada por el despacho para la fecha de remate (folios 295-319), asciende a la suma de **$632.793.572,oo**, y el avalúo

comercial aprobado por el despacho para el bien inmueble objeto de la pública subasta, ascendió a la suma de **$871.716.700,oo**, conforme al auto 217i del 11 de Febrero de 2022, por lo que al tenor literal de los establecido por el numeral 5 del artículo 468 del C.G.P. el acreedor hipotecario debió apostar por el valor total del bien inmueble; es decir, por $871.716.700 y no por la suma de $611.428.571 que ofreció por el mismo y que así lo aceptó su Despacho.

Conforme al auto confutado, la adjudicación al acreedor hipotecario de primer grado, se efectuó en la suma de $611.428.571,oo por lo que la diferencia de éste valor respecto al avalúo del bien inmueble, esto es, $871.716.700,oo, trae como resultado una diferencia de **$260.288.129,oo**, suma que representa un detrimento patrimonial frente a mi representada quien tiene actualmente embargados los remanentes que eventualmente llegaren a quedar como para la misma ejecutada.

Lo anterior ya fue analizada, en situación similar, por nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC2136-2019 de fecha 25 de Febrero de 2019, MP MARGARITA CABELLO BLANCO, a propósito de la postura efectuada por el acreedor hipotecario sobre los bienes dados en garantía, ha dispuesto que:

(…)

"Esta disposición (ART. 468 CGP) como se advierte trae incorporadas sustanciales modificaciones frente al proceso con garantía real previsto en el Código de Procedimiento Civil, en razón a que en éste se hacía una remisión expresa a las reglas generales de remate de bienes, pero además, habilitaba la oportunidad para que el acreedor hipotecario en el evento de declararse desierta la licitación pudiera solicitar la adjudicación para el pago de su crédito y las costas por «el precio que sirvió de base»; mientras que la actual normativa, consagra la posibilidad de pedir dicha adjudicación aún sin que medie una licitación desierta, pero para ello indica con claridad que el bien se adjudicará ***por el valor del bien****, el cual en modo alguno puede ser considerado como equivalente al precio que sirvió de base a la subasta, amen que de existir otros acreedores gozará de preferencia en su postura el que sea de primer grado, pues los de segundo o tercer grado deberán obtener la autorización de aquél para procurar dicha adjudicación.*

4.2. Como se advierte el legislador en ejercicio de la libertad de configuración legislativa quiso establecer unos porcentajes diferenciales entre los valores por los cuales un acreedor hipotecario puede hacerse al bien gravado, según opte por promover una ejecución "abierta", en la que puedan comparecer todos los que tengan créditos contra su deudor, ora si quiere hacer efectiva la realización de la garantía, en la cual únicamente queda supeditado a la defensa que pueda asumir su deudor, o si acude a una ejecución "restringida" en la que sólo podrían acumularse quienes tengan créditos con garantía real, si los hubiera, que estarán supeditados al grado de preferencia.

Tal diferenciación resulta legítima, en la medida que propende por evitar prácticas injustas, algunas veces a consecuencia de fenómenos de burbujas inmobiliarias, o la caída de los precios de la vivienda, entre muchas otras, que generaban no pocas veces que créditos concedidos por un importe que igualaba e incluso superaba el valor real de mercado del inmueble y con unos plazos de amortización amplios, finalmente se incrementaban tanto que al adjudicársele al acreedor por un porcentaje inferior a su valor comercial generaba una afectación sensible en el patrimonio del deudor, que veía finalmente pérdida su vivienda y manteniendo una acreencia muchas veces considerable como saldo insoluto, con lo cual podría ser perseguido el resto de su patrimonio, pese a haber atendido por mucho tiempo su obligación.

Puede decirse entonces que la reforma introducida por el Código General del Proceso que impone que el acreedor hipotecario si pretende hacer postura por cuenta de su crédito lo haga por «el valor del bien», permite conciliar los intereses de acreedor y deudor, pues el primero al hacer postura recibe el pago total o parcial de su crédito, y el segundo correlativamente satisface su obligación o al menos entrega su inmueble por un precio justo, máxime que muchas veces ese valor corresponde al valor catastral incrementado en un 50%, que no es consecuente con el valor comercial real del mismo.

Y no se diga que tal interpretación trasgrede el derecho a la igualdad, por cuanto los demás postores podrían hacer posturas por el 70% y el acreedor no podría hacerlo por menos del 100% con lo que tendría que rechazarse su postura, puesto que éste desde el momento mismo en que decide perseguir judicialmente a su deudor tiene la potestad de elegir cuál de las tres opciones le es más favorable y de optar por perseguir únicamente el bien dado en garantía podrá permitir que lo rematen terceros o acreedor real de mejor o menor derecho y que con el producto se le pague su acreencia, ora pedir su adjudicación en las condiciones ya dicha con igual resultado, haciendo efectivo su derecho, en donde de todas formas el bien no podrá adjudicarse a personas distintas del acreedor hipotecario por valor inferior al 70%.

(…)

No puede olvidarse que, en últimas, el remate de bienes es una venta –aun cuando forzada- que impone la atención de determinadas formalidades que pueden afectar su validez no solo desde el aspecto procesal, sino desde el sustancial y por tanto, el juzgador está llamado a adoptar las determinaciones necesarias que hagan efectivos los derechos que reconocen las normas sustanciales, de suerte que con el proceder aquí reprochado en últimas se procuró evitar que en el orden jurídico nazca un negocio viciado de nulidad.

Es decir, dentro del proceso de marras, la solución adoptada por el despacho judicial recriminado, no fue tan desafortunada como lo indica el tribunal ad quo, toda vez que, la falencia ocurrió cuando se le aceptó adjudicar el inmueble al rematante-ejecutante por el 80% del valor del avalúo del bien, y no conforme a lo dispuesto en la ley, esto es, que «si el precio del bien fuere inferior al valor del crédito y las costas, se adjudicará el bien por dicha suma», es decir, por el valor total del bien, y no por un porcentaje del mismo.

En cuanto a la obligación del Juez de salvaguardar las prerrogativas de las partes dentro de la almoneda, esta Corporación ha manifestado que:

> *«[…] es al juez natural a quien corresponde efectuar lo propio, aun de oficio, salvaguardar el interés económico de quienes intervienen como postores en la almoneda, así sea por cuenta del crédito, a fin de que una vez se efectúe la «adjudicación» los predios objeto de ella pasen efectivamente al dominio del «adjudicatario», y eso por cuanto que: El remate es una diligencia que detenta una connotación legal bipartita, es decir, aparte de ser un acto de raigambre procesal, también es un negocio jurídico en el cual el operador judicial, en pro de lograr la forzosa venta, asume la posición de oferente de los bienes que como propiedad del deudor han sido cautelados, esto es, se yergue cabalmente como vendedor; por supuesto, paladino emerge que tal actividad ha de estar ceñida al postulado de la equidad que es común a todo proceder jurisdiccional, puesto que, cuando de administrar justicia se trata, como la función del fallador se circunscribe a "darle a cada quien lo suyo", no pueden devenir menguados en manera alguna los*

derechos que están en juego, premisa que debe tomarse bajo el entendido de que tal obrar ha de velar perennemente por la salvaguarda de la igualdad de oportunidades de las partes en contienda, para que tal propósito en realidad se pueda pregonar, deparando la efectividad de la justicia (…) (CSJ STC, 13 ago. 2012, rad. 01147-01).

Como consecuencia de lo anotado, al advertir el juzgador el craso error en que incurrió en la almoneda, éste hizo uso de la herramienta jurídica del «control de legalidad», con la finalidad de salvaguardar las prerrogativas de las partes, y dar aplicación a la norma que en este puntual asunto, debía ser seguida, amén que de no ser así, hubiese incurrido en un defecto procedimental y material, pues el proceso debía ceñirse a lo expresamente dispuesto en el canon 468 del ordenamiento procesal civil vigente….."

Es por lo anterior, que **solicito** a su Señoría, se reponga para revocar las decisiones impugnadas y **declarar la ilegalidad** tanto del acta de diligencia de remate y como del auto interlocutorio 281V, mediante los cuales se adjudica el inmueble rematado y se aprueba el remate en favor del acreedor de primer grado señor FERMIN REINEL GALLEGO BLANDON, y **dejar sin efecto tales providencias**, por haber trasgredido la norma procesal contenida en el numeral 5 del artículo 468 del CGP, en consonancia con lo resuelto en la jurisprudencia ya trascrita.

Ahora bien, en el evento de que el despacho considere que el SUSCRITO no se encuentra legitimado en la causa para impetrar los recursos que ahora nos contrae, **solicito** desde ya ejercer los poderes del juez de que trata el artículo 42 del CGP y la aplicación a la teoría del antiprocesalismo, misma que ha sido desarrollada por nuestra Honorable Corte suprema de Justicia en reiteradas decisiones, en especial en la sentencia STC 14594 de 2014 MP JESUS VALL DE RUTEN RUIZ, ello con el fin de dejar sin efecto las providencias atacadas y que son objeto de la presente impugnación, providencia que establece que:

"Cuando un juez profiere un auto manifiestamente contrario al ordenamiento jurídico, lo allí resuelto no es vinculante en su contra, y puede ser revocado en procura de la legalidad. Esta doctrina, que algunos han conocido como el 'antiprocesalismo' o la 'doctrina de los autos ilegales', sostiene que, salvo en el caso de la sentencia, que desata el litigio planteado por las partes, la ejecutoria de las demás providencias judiciales no obstan para que el mismo juez que las profirió se aparte luego de su contenido cuando encuentre que lo dicho en ellas no responde a lo ordenado por el ordenamiento jurídico…." (subrayado y negrillas fuera de texto)"

Lo anterior en consonancia con la misma sentencia STC2136-2019 de fecha 25 de Febrero de 2019, MP MARGARITA CABELLO BLANCO ya trascrita parcialmente y a la cual también me remito para no ser tan repetitivo.

Es así que dejo presentado y debidamente sustentado el recurso de reposición, y solicito que en el evento de no acceder a la reposición deprecada, desde ya interpongo recurso de apelación, el que se debe entender como sustentado con base en los mismos argumentos ya esgrimidos con este escrito.

De La Señora Juez,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
T.P. 205.682 C.S. de la J