

Medellín, Junio 9 de 2021

Doctora  
BEATRIZ EUGENIA URIBE GARCIA  
Juez Tercera de Ejecución Civil del Circuito  
(Viene del Juzgado Once Civil del Circuito)  
Medellín

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
Demandante: HECTOR DE JESUS TRESPALACIOS CHICA  
Demandado: INVERSIONES GARZON HERRERA Y CIA S.C.S.  
Radicado: 05001310301120170010900

Asunto: Recurso de reposición y subsidiariamente el de apelación

JOHN JAIRO GUZMAN ALVAREZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía 15.423.349 de Rionegro– Antioquia, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional N°184.220 del Consejo Superior de la Judicatura, y actuando en calidad de apoderado Judicial de la sociedad INVERSIONES GARZON HERRERA Y CIA S.C.S., representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES GARZON HERRERA, aquí demandado en el proceso de la referencia, me permito por medio del presente escrito, presentar RECURSO DE REPOSICION Y SUBSIDIARIAMENTE EL DE APELACION, en contra del auto de sustentación N°1263V (312) del día 3 de junio de 2021, y que saliera por estados del día 4 de junio de esta anualidad, donde el Despacho reprograma fecha de remate del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001-614665 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, ubicado en la carrera 81 (avenida 80) n° 42-103 del barrio simón bolívar de esta ciudad, el cual está identificado plenamente dentro de la demanda, para el día 18 de agosto de 2021 a partir de las 9:00 A.M. tomando como referencia un avalúo de \$ 458.502.500, hecho es que motivo estos recursos, los cuales fundamento de la siguiente forma:

PRIMERO:

- El día **20 de junio de 2019** el demandante a través de su apoderado presenta trabajo de avalúo sobre el bien inmueble aquí identificado y que se pretende rematar.
- El día **16 de julio de 2019** el Despacho da traslado a la parte demandada del avalúo presentado por la parte demandante (folio 218).
- El día **6 de agosto de 2019** el trabajo de avalúo antes nombrado fue objetado por el aquí firmante, (folio 220).
- El día **26 de Noviembre de 2019** la objeción al avalúo fue rechazada por este Juzgado (folio 223).
- El día 11 de marzo de 2020, el avalúo ya referenciado quedo en firme.
- El 5 de marzo de esta anualidad, fija fecha de remate sobre le bien inmueble antes nombrado, para el día 2 de junio de 2021 a las 2 P.M teniendo como base el avalúo tramitado el día 20 de junio de 2019, por un valor de \$ 458.502.500.

SEGUNDO: El día 20 de mayo de 2021, se solicitó de nuestra parte que se suspendiera el remate del bien inmueble programado para el día 2 de junio de 2021 a las 2 P.M ante esta anomalía de pretender rematar un bien inmueble por un avalúo realizado y presentado hace más de 18 meses cuando la normatividad legal vigente, dice y ordena que su vigencia es de un año, lo que trae como consecuencia una violación al debido proceso (artículo 29 de C.N.) y una nulidad procesal constitucional. A lo cual obtuvimos como respuesta del despacho lo siguiente.

“En tal virtud, por sustracción de materia, no habría lugar a pronunciarse sobre la solicitud de suspensión de la almoneda formulada por el apoderado de la parte demandada, con todo, se le quiere significar al memorialista que no invocó ninguna causal legal para la suspensión proceso o la subasta, y que es su obligación, de cara al avalúo del inmueble objeto de medidas cautelares, proceder conforme los mandatos del artículo 444 y 457 inc.

2 del C.G.P., normas de carácter especial y vinculante, sin que así haya ocurrido, pues destáquese que se limitó a solicitar la actualización del avalúo del bien, incumpliendo con sus cargas procesales sobre el particular, para pretender trasladarlas al Juzgado.”

Artículo 457. Repetición del remate y remate desierto

Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.

Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. **La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.** Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.

De acuerdo a lo anterior, también es deber de los que trajinamos por el ámbito jurídico relacionar el anterior artículo Decreto 1420 de 1998, donde se destaca para el caso que nos ocupa el artículo siguiente

Artículo 19º.- **Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.**

**La vigencia de los avalúos comerciales es contemplada para ser válida en cualquier tipo de trámite en un plazo de 1 año de ser expedido el documento final del avalúo comercial. Luego de esta fecha habrá que realizar un nuevo avalúo en caso de remate.**

Lo cual para este servidor acarrea una violación al debido proceso y está revestido de nulidad procesal, lo cual debe ser advertido por el operador jurídico de turno, cosa que aquí no ha sucedido, más aun cuando los jueces de la republica esta revestidos de los poderes para declararlos de oficio.

TERCERO. El avalúo comercial que se realizara en el año 2019 dio como resultado la suma de \$458.502.500, el cual fuera elaborado por el doctor EFRAIN RESTREPO JARAMILLO, es decir, que ha transcurrido más de UN AÑO, desde que ese se hiciera, donde el bien inmueble ya identificado por el trascurso del tiempo se ha valorizado de manera notoria, además de que las condiciones del *mismo se sobrevaloraron, por las obras del PROYECTO DE TRANVÍA DE LA AV. 80. Y EL INTERCAMBIO VIAL DE LA AVENIDA 80 CON LA CALLE SAN JUAN, EN CONSTRUCCION donde se encuentra ubicado el predio en litigio.*

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien a rematar no tiene su valor real y actual y más aún cuando el mismo avalúo es superior a un año de vigencia, como es el caso que nos ocupa; como consecuencia de lo anterior, cabe señalar, que sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor.

Los recurso aquí interpuestos, tienen como finalidad de que la señora Jueza, dentro de su fuero íntimo, y dentro de la legalidad procesal, acepte para el remate del bien inmueble ya descrito en nuevo avalúo comercial, y no de \$458.502.500, toda vez que esta última cifra o valor fue producto del avalúo del 2019, que se encuentra en el expediente y de acuerdo a la normatividad legal que nos rige, los avalúos que tienen más de un año al momento de fijar fecha para remate pierde su legalidad por el transcurrir del tiempo, y se requiere de ordenar un nuevo avalúo comercial para tal fin, en pro de proteger a las partes, para lo cual me permito presentar un nuevo avalúo con este escrito actualizado y elaborado por un perito evaluador que cumple con todos los requisitos de Ley, para que se dé traslado pertinente a la parte contraria.

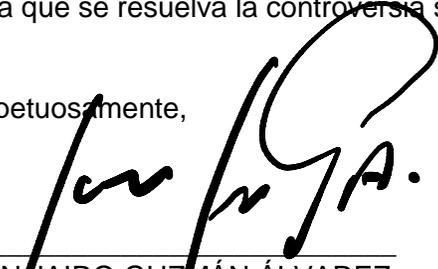
De lo anterior quiero colegir, que la fundamentación de estos recursos de alguna manera recoge las consideraciones del Despacho en el párrafo segundo del auto de sustentación N°1263V (312) del día 3 de junio de 2021, por estados del día 4 de junio de esta anualidad, es decir que estoy invocando una causal legal, que procedo conforme a los mandatos del artículo 457 inciso segundo del C.G.P; en uno de sus apartes “la misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha de que el anterior avalúo quedo en firme” y el artículo 19 Decreto 1420 de 1998, y en cumplimiento de la carga procesal anexo con este documento un nuevo avalúo, que presenta una cifra real y actual de \$759.892.158.00 la cual se ajusta a la realidad de mercado actual y en relación de la plusvalía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-614665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

Anexo

Avalúo comercial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-614665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

El recurso de Reposición, y subsidiariamente el de Apelación aquí interpuestos están sustentados por los argumentos antes expuesto, buscando así se REPONGA y se deje sin valor el auto de sustentación N°1263V (312) expedido por este Juzgado el día 3 de junio de 2021, y que saliera por estados el día 4 de junio de esta anualidad; ordenando así que se suspenda el remate fijado para el día 18 de agosto de 2021 a partir de las 9 A.M., con el fin de que se tome como base de remate la suma de \$759.892.158.00, que corresponde al avalúo comercial que se presenta con este escrito y no se tenga en cuenta el avalúo sin vigencia de \$458.502.500, con el cual se pretende realizar la audiencia de remate; o en su defecto hasta que se resuelva la controversia sobre dichos avalúos, En su defecto que se REVOQUE por el superior, y se deje sin valor el auto de sustentación N°1263V (312) expedido por este Juzgado el día 3 de junio de 2021, y que saliera por estados el día 4 de junio de esta anualidad; ordenando así que se suspenda el remate fijado para el día 18 de agosto de 2021 a partir de las 9 A.M., con el fin de que se tome como base de remate la suma de \$759.892.158.00, que corresponde al avalúo comercial que se presenta con este escrito y no se tenga en cuenta el avalúo sin vigencia de \$458.502.500, con el cual se pretende realizar la audiencia de remate; o en su defecto hasta que se resuelva la controversia sobre dichos avalúos.

Respetuosamente,



JOHN JAIRO GUZMÁN ÁLVAREZ  
C.C. 15.423.349 de Rionegro-Ant  
T.P. 184.220 del C.S. de la J.  
[juridicosfebrysguzman@hotmail.com](mailto:juridicosfebrysguzman@hotmail.com)