

Señor:

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIONES DE CALI. REPARTO.  
E.S.D.**

Referencia: **ACCION DE TUTELA**

**ACCIONADO: JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE  
EJECUCIONES DE CALI.**

**ACCIONANTE: JUDITH DEL PILAR MORALES Y ERNESTO  
FERNANDO FERNANDEZ GUTIERREZ**

**HERNAN ZARATE CAMPO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.875.710 expedida en Buga, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 35.855, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de los señores **Judith del Pilar Morales y Ernesto Fernando Fernández Gutiérrez**, conforme poder especial adjunto, de la manera más respetuosa formulo **ACCION DE TUTELA POR TRANSGRESION AL DEBIDO PROCESO(VIA DE HECHO), PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL(Art. 228 C.P), DEFECTO FACTICO Y DEFECTO PROCEDIMENTAL**, que le asiste a los deudores hipotecarios, aquí accionantes, contra el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**, a lo que procedo de la siguiente manera:

#### **DERECHOS VIOLADOS:**

Derechos fundamentales: al Debido Proceso, **Prevalencia del Derecho Sustancial**, Defecto Factico y Defecto Procedimental de contera el Acceso a la Administración de Justicia, con la providencia que resuelve un recurso de reposición: **Auto # 2454, por error se señala el día 28 de febrero del año 2022, correspondiendo al mes de abril del año 2023, notificado por estado # 030 del 02 de mayo de 2023**, mediante el cual el Despacho accionado resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el auto auto número 4966 del 30 de noviembre de 2022, notificado por estado #092 del primero (1º) de diciembre de 2022, que aprueba **la diligencia de remate celebrada el primero (1º) de noviembre de 2022. El Despacho accionado a través del citado auto #2454, decide - Mantener incólume el auto No. 4966 del 30 de noviembre de 2022 que aprobó la diligencia de remate realizada el 01 de noviembre de 2022.**

#### **SOPORTE JURIDICO**

Como normas de derecho aplicables a la presente ACCION DE TUTELA, téngase en cuenta los artículos 1,2, 5, 13, 86, 29, 228, 229, de la constitución nacional; el decreto 2591 de 1991, art. 10; y el decreto 1382 del 2000, y demás normas concordantes.

Sentencia T-1306/01, de la Corte constitucional.

Sentencia T-1306/01:

## **SOBRE LA PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL-ALCANCE**

“El procedimiento no es, en principio, **ni debe llegar a ser impedimento para la efectividad del derecho sustancial**, sino que **debe tender a la realización de los derechos sustanciales** al suministrar una vía para la solución de controversias sobre los mismos. Cuando surge un conflicto respecto de un derecho subjetivo, es el derecho procesal el que entra a servir como pauta válida y necesaria de solución de la diferencia entre las partes. Se debe tener siempre presente que la norma procesal se debe a la búsqueda de la garantía del derecho sustancial. Teniendo en claro la prevalencia que en la administración de justicia debía tener el derecho sustancial, el constituyente de 1991 lo estableció como principio de la administración de justicia en el artículo 228 al consagrar que en las actuaciones de la administración de justicia “prevalecerá el derecho sustancial”. **La Constitución consagra el respeto de los derechos fundamentales, lo cual implica que esta protección debe prevalecer sobre normas procesales que de ser aplicadas conducirían la negación de los mismos.**

[...]

5.2.1. Si bien la actuación judicial se presume legítima, se torna en vía de hecho cuando el actuar del juez se distancia abiertamente del ordenamiento normativo, principalmente de la **normatividad constitucional**, ignorando los principios por los cuales se debe regir la administración de justicia.

**El juez que haga prevalecer el derecho procesal sobre el sustancial, especialmente cuando este último llega a tener la connotación de fundamental ignora claramente el artículo 228 de la Carta Política que traza como parámetro de la administración de justicia la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas.** (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Sin embargo, si el derecho procesal se torna en obstáculo para la efectiva realización de un derecho sustancial reconocido expresamente por el juez, **mal haría éste en darle prevalencia a las formas** haciendo nugatorio un derecho del cual es titular quien acude a la administración de justicia y desnaturalizando a su vez las normas procesales cuya clara finalidad es ser medio para la efectiva **realización del derecho material (art. 228).** (Negrillas y subrayas fuera del texto).

“...En tales situaciones, si la vulneración del derecho fundamental se hace evidente a partir del estudio de los cargos del recurrente, **aunque éstos tengan problemas de técnica procesal, la aplicación preferente de la Constitución y la prevalencia del derecho sustancial y de los derechos fundamentales, exigen** que el juez de casación ampare ese derecho fundamental, pues es el último recurso con que cuenta la persona...” (Negrillas y subrayas fuera del texto).

“... Ahora bien, es cierto que en principio las meras discrepancias interpretativas no implican nunca una vía de hecho, pues la Constitución reconoce la autonomía funcional de los jueces en el ejercicio de sus funciones (CP art. 230). **Sin embargo, como esta Corte Constitucional lo ha señalado de manera reiterada, ese**

**principio tiene una limitación cuando la discrepancia se relaciona con el alcance de los mandatos constitucionales...** (Negrillas y subrayas fuera del texto).

## **VÍA DE HECHO EN PROVIDENCIAS JUDICIALES**

“Ha considerado de manera unificada la Corte Constitucional que el principio general en pro del respeto de los principios de autonomía e independencia en la toma de decisiones judiciales es la no procedencia de la tutela contra sentencias. **No obstante**, de encontrarnos frente a decisiones judiciales que **contraríen** ostensiblemente el contenido y voluntad de la ley o desconozcan claramente garantías procesales, que carezcan de fundamento objetivo y obedezcan a un mero capricho del juez, **que tengan como consecuencia la vulneración de derechos de estirpe fundamental**, o que, en resumen, contengan un error grosero que contraríe el ordenamiento jurídico convirtiendo las providencias en **decisiones judiciales aparentes**.

Puede constituirse una vía de hecho por existir defecto orgánico - carencia absoluta de competencia del juez que conoce del caso - por darse defecto fáctico - desconocimiento de los hechos probados por el acervo probatorio - por existir defecto sustancial - desconocimiento de la normatividad aplicable - o por defecto procedimental - inaplicación de las formas propias de cada juicio que afecten que conlleve una afectación del derecho sustancial

De tratarse de una **vía de hecho por defecto sustantivo**, se necesita de una ruptura patente y grave de las normas que han debido ser aplicadas al proceso<sup>1</sup>. La tutela entonces se hace necesaria para restaurar el respeto del ordenamiento jurídico sustantivo en el caso concreto. Cuando la labor interpretativa del juez se encuentra lejos de estar razonablemente sustentada y razonada, nace una vía judicial de hecho.

### **LO QUE SE PRETENDE CON LA TUTELA:**

Con el debido respeto, requerir al señor Juez de Tutela para que se sirva:

- 1. TUTELAR**, los derechos fundamentales del Debido Proceso en particular la prevalencia **del Derecho Sustancial y la garantía del Acceso a la Administración de Justicia**, establecidos en la Constitución Política de Colombia.
- 2. DECLARAR**, que el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIONES DE CALI**, violó los derechos y garantías constitucionales, de mis poderdantes **JUDITH DEL PILAR MORALES Y ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ GUTIERREZ**.
- 3. ORDENAR**, al Despacho judicial accionado, la revisión de sus actuaciones plasmadas en el citado proveído (auto), a efectos de que garantice y respete los derechos fundamentales conculcados a los accionantes.
- 4. ORDENAR**, al **JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, que le reconozca a la accionante sus derechos fundamentales transgredidos, que permita el equilibrio procesal para su defensa. De tal manera, que dé cabal aplicación a los

precedentes jurisprudenciales respecto a la garantía de la **PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL** sobre las formas o procedimientos, en aras al respeto de los derechos de la persona y sus garantías.

### **PROCEDENCIA DE LA TUTELA:**

La tutela procede, por cuanto en el momento no existe vía expedita que restablezca los derechos violados a los accionantes.

### **FUNDAMENTOS DE HECHO.**

1. Delanteramente ante el señor juez constitucional, considero conveniente hacer la transcripción del encabezamiento del recurso de reposición que este mandatario judicial interpuso ante el accionado y que intitule “**Preámbulo factico y jurídico del recurso**”, a efectos de que desde ya se tenga el conocimiento claro y determinante sobre cuál fue el argumento central de dicho recurso legal. Nótese que en el mencionado recurso de reposición no se está formulando o proponiendo ninguna nulidad de lo actuado, solo se le quiere hacer ver al accionado las evidencias en cuanto a las irregularidades de tinte constitucional que presenta el avalúo comercial del inmueble y que fue rematado de manera abiertamente ilegal, al punto de violar y desconocer los derechos fundamentales de mis patrocinados, no obstante, no haberse objetado el dictamen.

**PUESTO QUE, ACEPTAR LA ADJUDICACION DEL INMUEBLE CON SEMEJANTE INCONSISTENCIA EN CUANTO A LA EXTENSION DEL PREDIO AVALUADO, QUE EN LA REALIDAD FACTICA Y JURIDICA MIDE 217 M2 Y NO 74 M2, ES TANTO COMO SI SE HUBIERA REMATADO UN PREDIO TOTALMENTE DIFERENTE, EN ESTRICTO SENTIDO JURIDICO.**

Por lo tanto, le solicitaba al señor juez que actuara aplicando ley y la constitución, particularmente **haciendo prevalecer el derecho sustancial (art. 228 de la CN)**, que no es otra cosa que respetar el debido proceso. Así:

### **“PREAMBULO FACTICO Y JURIDICO DEL RECURSO**

El punto neural de las discrepancias contra el Auto de marras que aprueba la diligencia de remate del **predio rural** objeto del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real, se centra especialmente en el **AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE** elaborado por el arquitecto **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, aprobado, el cual presenta graves y notorias inconsistencias en lo atinente a la descripción e identificación del inmueble rural, que lesiona de manera grave los derechos patrimoniales y morales de mis poderdantes. Desde ya, valga reseñar, que el predio se remató teniendo como área **74 Mts2 (lote y vivienda familiar)**, cuando **actualmente** el inmueble unificado posee una total área de terreno de **217 M2**, con un total de área de construcción de **74 M2**. Estas inconsistencias, valga resaltar, tienen su génesis desde la presentación de la demanda y que deambularon indemnes hasta llevar irregularmente a remate el pluricitado inmueble rural. Veamos:”

2. Descendiendo al contenido del AUTO Nro. 2454, mediante el cual se resuelve el

recurso de reposición, en el acápite “CONSIDERACIONES”, claramente se puede observar que el operador judicial empieza transcribiendo lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P., RESPECTO lo concerniente al avalúo del inmueble, para terminar, concluyendo que las ritualidades sobre la materia se habían cumplido. Circunstancia que no es materia de la discusión. Reitero, lo que es materia de debate al margen que los demandados hayan o no presentado recursos de ley u objeciones, es que no hubo el riguroso control de legalidad para con el avalúo comercial presentado y aprobado, por la parte demandante, en el sentido de enterarse lo que era de bulto, y es que existía una inconsistencia protuberante respecto al área del lote objeto de remate, puesto que según el dictamen presentado por el perito arquitecto **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, quien desde un principio como en sus conclusiones en el dictamen, se RATIFICA de manera indubitable de que el lote tiene una **extensión de terreno de 74 M2.** Reitero, que está debidamente probado dentro del plenario **que el área del lote actualmente** de manera unificada es de **217 M2**, comprendiendo un área de construcción de **74 mts2**, tal como aparece en el documento Certificado de Inscripción Catastral Nro. 37871 expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda el día 02 de diciembre de 2022, el cual aporte como prueba documental válida con el escrito contentivo del recurso de reposición, el cual fue desechado por el accionado pues ni siquiera se refirió a su contenido e importancia para el resultado del recurso de marras. Es notorio la violación al DEBIDO PROCESO. Por encima de las formalidades o procedimientos están los derechos fundamentales y garantías constitucionales de mis poderdantes, en otras palabras, debe **PREVALECER EL DERECHO SUSTANCIAL POR ENCIMA DE LAS FORMAS**. La afectación patrimonial de mis patrocinados es enorme, no es lo mismo el avalúo comercial de 74 mts2 que 217 mts2. Inclusive, a pesar de que en la escritura de adquisición se señala que el lote es de 200Mts2, la irregularidad es relevante. Y, precisamente, sobre este tópico, parece ser, que para el accionado judicial es más importante las formas, los procedimientos y ritualidades procesales, no cuenta para este operador la violación flagrante a los derechos fundamentales de mis poderdantes. La confusión es tal, que el accionado en su auto aprobatorio del remate y adjudicación, se refiere expresamente a que el área del predio rural es de **200 mts2**, cuando se describe en su cabida y linderos. ¿Entonces, la pregunta que surge es si sabía o no de semejante inconsistencia en la extensión del lote de terreno? Que paso con el **control de legalidad (art. 448 del C.G.P)** para antes de decretar el remate del inmueble. Y HABER HECHO PREVALECER EL DERECHO SUSTANCIAL POR ENCIMA DE LA FORMAS Y PROCEDIMIENTOS.

3. Prosiguiendo en su confuso análisis del recurso presentado, para el accionado en su sabiduría todo se hizo correctamente, puesto que, en el informe- dictamen- el perito habla de “lote y vivienda”, y que por fijar el valor del inmueble en \$92.174.140, y superar el avalúo catastral, todo está bien. Sencillamente absurdo. Pareciera que no se tuviera el conocimiento sobre el tema. Cuando el planteamiento neural del recurso de reposición es muy diáfano tal como se ha venido exponiendo e insistiendo. En conclusión, para el accionado se cumplieron todas las ritualidades de las normas procesales, por lo tanto, no se viola el debido proceso. Cuando todo lo contrario, se está violando los mandatos constitucionales y precedentes jurisprudenciales, en lo que tiene que ver con el **artículo 228 de la constitución nacional**. Es evidente el detrimento y perjuicio económico, patrimonial, para mis mandantes, y, a su vez se da origen a un enriquecimiento sin causa por parte del tercero rematante. Esto no se puede convalidar a base de rigorismos procesales que están violando los derechos fundamentales de los demandados.

4. Otro punto que pasa por alto el accionado y que evidencia la violación al debido proceso, se presenta cuando señala y da validez a una diligencia de secuestro totalmente irregular e ilegal. Afirmando que en la diligencia de secuestro se hizo la

**DESCRIPCION** del inmueble, CUANDO NO ES CIERTO, recordemos que la descripción de los inmuebles en estas diligencias trata básicamente o involucra esencialmente el **ALINDERAMIENTO** material, objetivo del predio de marras. Lo que aquí no ocurrió. Se hizo lo más indebido y que ha hecho carrera, aquí si por DESIDIA de los señores secuestres designados para estos efectos, es simplemente manifestar que los linderos están consignados en la escritura de adquisición. Cuando, precisamente alinderar el inmueble es el verdadero objetivo de la diligencia de secuestro, pues permite corregir y/o actualizar los mismos. Máxime cuando los linderos que reposan en las escrituras casi siempre se encuentran desactualizados, lo otro, es que la actualización es base para el avalúo del inmueble. Aún más grave, se miente, puesto que en el acta de la diligencia de secuestro al final se manifiesta que el inmueble fue alinderado, no siendo así. Es otra clara evidencia de violación del debido proceso, al margen de las ritualidades procesales.

5. En su desconocimiento de los derechos fundamentales de los demandados, el accionado también arguye que todo se da debido a la desidia y abandono de mis poderdantes. Cuando pareciera que precisamente por esa “desidia y abandono” se aprovecharon de su circunstancia de carencias de recursos para pagar un abogado y actuaron tranquilos y expeditos hasta el punto que el señor perito evaluador no realizo presencialmente el peritaje sobre el inmueble, ello precisamente da lugar a ese craso error en la descripción del predio de marras. Si lo hace de manera presencial lo más seguro es que no incurre en semejante inconsistencia, pues siempre el perito debe corroborar y realizar las mediciones de extensión del inmueble. Así mismo el alinderamiento teniendo como base EL ACTA DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO en cuanto a los linderos verificados y constatados para ese día.

6. Nótese de manera determinante, que comparando los linderos del inmueble anunciados por el señor perito arquitecto **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS y los verificados y constatados sobre el terreno, por el perito arquitecto JOHN MIGUEL URREA**, que se adjuntó con el recurso de reposición, **la inconsistencia es supremamente evidente, notoria en la medición del lote y sus linderos, incluso de qué consta la construcción (VIVIENDA)**. Téngase en cuenta que nuestro propósito de presentar un avalúo comercial no era que se tuviera en cuenta procesalmente hablando, lo que se pretende es mostrar como **EVIDENCIA** fehaciente, las reiteradas inconsistencias en la descripción del predio (medición y linderos), que se convierten materialmente en las violaciones de los derechos fundamentales de los demandados.

### MANIFESTACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo juramento que con anterioridad no he formulado acción de tutela fundada en los mismos hechos.

### COMPETENCIA

Conforme al artículo 42 numeral 6º del Decreto 2591 de 1991 y Decreto 1382 del 2000, usted señor Juez, es el competente para conocer de la presente acción de tutela.

## **PRUEBAS**

Con el fin de establecer la vulneración de los derechos, solicito señor Juez, se sirva tener en cuenta las siguientes pruebas:

### **Documentos**

1. Copia del recurso de reposición interpuesto contra el auto que aprueba la diligencia de remate (Auto número 4966 del 30 de noviembre de 2022).
2. Copia del auto que desata el recurso de reposición (Auto Nro.2454).

### **ANEXOS**

1. Copia de la tutela para el traslado al juzgado accionado, y para el archivo del Juzgado.
2. Copia de los documentos digitales relacionados en el acápite de pruebas.
3. Poder especial conferido por los accionantes.

### **NOTIFICACIONES**

**HERNAN ZARATE CAMPO**, recibirá notificaciones en la secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la Carrera 3 #11-32 Of. 721-722- Edif. Zaccour, Cali, celular 311-3881761. Correo electrónico: [herzaca54@hotmail.com](mailto:herzaca54@hotmail.com)

A la parte accionante: **JUDITH DEL PILAR MORALES Y ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ GUTIERREZ**, se localizan en el Corregimiento EL HORMIGUERO, VEREDA CASCAJAL, CASA 74. No poseen correo electrónico.

A la parte accionada: **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIONES DE CALI**, ubicado en la Calle 8 # 1-16 Piso 3. Edif. Entreceibas de Cali. Correo: [memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Atentamente,

**HERNAN ZARATE CAMPO**  
**CC. 14.875.710 de Buga**  
**TP. Nro. 35855 de C.S. de la J.**





**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

AUTO No. \_2454

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: MONICA ANDREA CUCUYAME MOSCOSO

DEMANDADO: ERNESTO FERNANDO GUTIERREZ JUDITH DEL PILAR MORALES

RADICACION :760014003 009 2017 00707 00

Santiago de Cali, Veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Procédase por parte del Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada, contra el auto No. 4966 del 30/11/2022, mediante el cual se aprueba la diligencia de remate del 01/11/2022 y se generan otros ordenamientos, para que sea revocado y prevalezca el derecho sustancial a favor de su representada quien se encuentra afectada en su derecho al debido proceso.

En síntesis, como sustento del recurrente aduce que el avalúo comercial del inmueble elaborado por el arquitecto Pablo Cesar Izquierdo presenta graves y notorias inconsistencias en lo atinente a la descripción e identificación del inmueble rural, toda vez que se remató teniendo como área 74 mts<sup>2</sup> (lote y vivienda familiar) cuando actualmente el inmueble unificado posee un total área de terreno de 217 mts<sup>2</sup> con un total de construcción de 74 mts<sup>2</sup>, y que tienen su génesis desde la presentación de la demanda llevando de forma irregular hasta el remate. Como bien se desprende del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria # 370-684135 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos De Cali y de la Escritura Publica Nro.0469 de febrero 25 de 2015, mediante la cual se constituye hipoteca abierta de cuantía indeterminada, se trata de un predio rural ubicado en el Corregimiento “ El Hormiguero ” , Vereda El Cascajal, casa # 74 , Manzana F , Urbanización Flamenco . Nótese que en ambos documentos figura el predio con un AREA DE 200M<sup>2</sup> . Que por tratarse de un predio rural en la demanda se debió describir los linderos del inmueble como lo dispone el Art. 83 del C.G.P; que lo mismo sucedió en el avalúo comercial aprobado en donde se colocaron linderos que para nada coinciden siquiera con los que aparecen descritos en la escritura pública de constitución de hipoteca No. 469 el perito evaluador los describió como a manera de dar cumplimiento a un requisito formal, que la experticia se realiza por medio de tecnología (dron) lo que significa que el alineamiento y descripción del inmueble no sea real y actualizado, dejando se esta manera por fuera el lote de terreno. Refiere igualmente que en la diligencia de secuestro el funcionario se abstuvo de la practica atendiendo que estos estaban contenidos en la escritura publica y certificado de tradición. Indica que ni el auto que fijo fecha para remate, aviso, ni acta de remate se describió el inmueble en cuanto a sus linderos y área y solo se menciona en el acta de aprobación de remate cuando se describe la cabida y linderos.

Complementa el recurso allegando un dictamen pericial del señor Miguel Urrea Perito Avaluador en el que emite concepto de avalúo comercial al inmueble casa 74 vereda el cascajal corregimiento el hormiguero en valor de \$136.652.000.oo

Descorrido el traslado por **la parte ejecutante guardo silencio.**

Por su parte el **ADJUDICATARIO** en remate señor **JESUS ROGER GOMEZ OSPINA** a través de apoderado judicial que constituye; solicita se desestimen los recursos elevados, atendiendo que el auto que aprueba la diligencia de remate no está previsto como apelable; que por auto 1034 del 23 de marzo de 2022 se corrió traslado al avalúo comercial en suma de \$92.174.140. A lo que los demandados no propusieron complementación, aclaración u objeción por error grave conforme a lo establecido en el artículo 228 del C.P.G.; lo que llevó a que se profiriera el auto 1297 del 20 de abril de 2022, donde se dio la aprobación del avalúo, auto frente al cual los demandados tampoco interpusieron recurso alguno contra la providencia que determinó el avalúo de los bienes conforme al artículo 444 del estatuto procesal vigente. A los demandados se le respetó el debido proceso y si consideraban que el avalúo de su bien inmueble estaba errado debieron oponerse al interior del proceso ejecutivo y no esperar que pasara el tiempo, que el bien fuera adquirido de buena fe, para mediante un recurso tratar de revivir instancias fenecidas; refiere el art. 455 ibid. respecto del saneamiento de nulidades y aprobación del remate. Solicita se mantenga la decisión y se adicione a dicha providencia la cancelación del gravamen hipotecario y se de cumplimiento a la providencia para efectos de registrar el remate.

## CONSIDERACIONES

Es la naturaleza del recurso de reposición que se interpone como herramienta de impugnación de las providencias emitidas dentro de los asuntos bajo estudio para que “quien expidió la decisión la aclare, modifique, adicione o revoque”.

Es del caso precisar la normatividad procesal dispuesta para el caso de los avalúos, más exactamente el Art. 444 que regula el avalúo de los bienes objeto de remate “Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.
2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. (negrilla y subraya del despacho)
3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. (...)"

En este asunto la parte ejecutante con fecha 7 de febrero de 2022 allega el avalúo catastral incrementado en un 50% como lo indica la norma, con la operación matemática el resultado sería \$80.976.000; dicho valor sería el inicialmente tenido en cuenta como avalúo; no obstante, al no ser considerado idóneo por la parte que lo presenta, se allega avalúo comercial por profesional idóneo en avalúos debidamente acreditado señor Pablo Cesar Izquierdo Especialista, en cuyo contenido del informe refiere en varios apartes a **lote y vivienda familiar**, el cual fijó el valor del inmueble en \$92.174.140; **que en todo caso supera el valor del catastral**.  
Página 3 de 4

De tal suerte que se cumplieron las ritualidades de la norma procesal, sin que se evidencie violación alguna al debido proceso.

Aunado a lo anterior, se observa en el expediente que los demandados fueron debidamente notificados de la existencia de este proceso; sin embargo, el avalúo comercial presentado por el ejecutante fue puesto en contradicción de las partes por auto No. 1034 del 23 de marzo de 2022 por el término de 10 días, y si consideraban que no era el idóneo bien pudieron presentar el dictamen que **ahora pretenden se tenga en cuenta**, pues es su **desidia y abandono** en este asunto que permitió no hacer uso de los recursos oportunamente; tampoco se hizo observación alguna con la fijación de diligencia de remate y aun en ella.

Para el asunto en ciernes se trata de un ejecutivo hipotecario, por tanto, no le es aplicable el ART. 83 del C.G.P. inciso segundo como lo sostiene el mandatario; ya que lo correcto sería el inciso final " En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinaran las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran." Como en efecto se hizo.

En la diligencia de secuestro se hizo descripción del inmueble embargado, para efectos de entregar en depósito y administración al auxiliar de la justicia, hasta tanto el Juez resolviera a quien debía entregarse el mismo, siendo atendida por la señora **Judith del Pilar Morales**.; y en la que cobra **relevancia** respecto de los linderos, se **hace alusión a la escritura que los contiene**.

De otro lado, el Art. 450 procesal, refiere tácitamente el contenido del aviso de remate, así: "1. La fecha y hora en que se abrirá la licitación. 2. Los bienes materia del remate con indicación de su clase, especie y cantidad, si son muebles; si son inmuebles, la matrícula de su registro, si existiere, y la dirección o el lugar de ubicación. 3. El avalúo correspondiente a cada bien o grupo de bienes y la base de la licitación. 4. El número de radicación del expediente y el juzgado que hará el remate. 5. El nombre, la dirección y el número de teléfono del secuestro que mostrará los bienes objeto del remate. 6. El porcentaje que deba consignarse para hacer postura."

En ninguna parte la norma dice que deba contener los linderos.

Por tanto, no se comparten los argumentos esgrimidos por el recurrente, y en esa medida se mantendrá la decisión adoptada en auto objeto de reproche.

Finalmente, respecto del recurso de alzada no se encuentra enlistada en ninguna de las causales contenidas en el Art. 321 del C.G.P., para ser suceptible del mismo ni norma especial que así lo contemple.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado;

**RESUELVE:**

PRIMERO. - Mantener incólume el auto No. 4966 del 30 de noviembre de 2022 que aprobó la diligencia de remate realizada el 01 de noviembre de 2022.

SEGUNDO.- RECONOZCASE personería para actuar como tercero interesado (ADJUDICATARIO) en nombre del señor JESÚS ROGER GOMEZ OSPINA al abogado ELIBARDO SANDOVAL PRADO CC 16.673.379 y T.P. No. 52.500 del C.S. de la J., para los efectos a que se contrae el poder.

TERCERO.- NEGAR el recurso subsidiario de apelación por no ser procedente al tenor del Art. 321 del C.G.P.

CUARTO.- EJECUTORIADO este auto por SECRETARIA procédase a dar cumplimiento a los ordenamientos emitidos en auto No. 4966 del 30 de noviembre de 2022.

NOTIFÍQUESE. –

LA JUEZ, GLORIA EDITH ORTIZ PINZÓN Juez 1

JUZGADO CUARDO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

**En Estado No. \_030 de hoy se notifica a las partes el auto anterior. Fecha: \_02/05/2023\_\_\_\_\_**

ALBA LEONOR MUÑOZ FERNANDEZ

Señor:

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI.  
E. S. D.

REF: PROCESO JECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: MONICA ANDREA CUCUYAME MOSCOSO

DEMANDADA: JUDITH DEL PILAR MORALES Y ERNESTO FERNANDO  
FERNANDEZ GUTIERREZ

RADICACION: Nro. 76001400300920170070700

HERNAN ZARATE CAMPO, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, de la manera más comedida interpongo ante usted, dentro del término legal, **Recurso de Reposición y en subsidio Apelación** contra el Auto número 4966 del 30 de noviembre de 2022, notificado por estado #092 del primero (1º) de diciembre de 2022, mediante el cual Resuelve **APROBAR LA DILIGENCIA DE REMATE** celebrada el primero (1º) de noviembre de 2022 en la hora de las 2 pm. A fin de que se **REVOQUE** en su totalidad y en su lugar el señor Juez haga prevalecer el derecho sustancial (art. 228 C.N) a favor de la parte demandada quien se encuentra gravemente afectada en sus derechos fundamentales (Debido Proceso), a lo que procedo de la siguiente manera:

#### PREAMBULO FACTICO Y JURIDICO DEL RECURSO

El punto neural de las discrepancias contra el Auto de marras que aprueba la diligencia de remate del **predio rural** objeto del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real, se centra especialmente en el **AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE** elaborado por el arquitecto **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, aprobado, el cual presenta graves y notorias inconsistencias en lo atinente a la descripción e identificación del inmueble rural, que lesiona de manera grave los derechos patrimoniales y morales de mis poderdantes. Desde ya, valga reseñar, que el predio se remató teniendo como área **74 Mts2 (lote y vivienda familiar)**, cuando actualmente el inmueble unificado posee un total área de terreno de 217 M2, con un total de área de construcción de 74 M2. Estas inconsistencias, valga resaltar, tienen su génesis desde la presentación de la demanda y que deambularon indemnes hasta llevar irregularmente a remate el pluricitado inmueble rural. Veamos:

#### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

1. Como bien se desprende de la fuente documental como lo es el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria #370- 684135 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Cali y de la Escritura Publica Nro. 0469 de febrero 25 de 2015, mediante la cual se constituye hipoteca abierta de cuantía indeterminada, se trata de un predio rural ubicado en el en el Corregimiento "El Hormiguero", Vereda El Cascajal, casa #74, Manzana F, Urbanización Flamenco. Nótese que en ambos documentos figura el predio con un **AREA DE 200 M2**.

2. Significa lo anterior, que por tratarse de un predio rural, en la demanda se debió

describir los linderos del inmueble. Tal como se desprende de lo prescrito en el **artículo 83 del C.G. del Proceso**, como requisito formal de la demanda. Y no se hizo. Igualmente sucedió con el avalúo comercial aprobado por el despacho judicial, en donde se colocaron linderos que para nada coinciden siquiera con los que aparecen descritos en la escritura pública de constitución de hipoteca Nro. 0469. El perito evaluador los describió como a manera de dar cumplimiento a un requisito formal. Es un hecho cierto que el perito no estuvo presente en el inmueble embargado e irregularmente secuestrado, la experticia se practicó utilizando el sistema tecnológico del Dron, lo que se traduce en que el alineamiento y descripción del inmueble no sea real y actualizado. Todo ello lo llevó a cometer un flagrante error en dejar por fuera el lote de terreno, tal como se evidencia con las prueba documental aportada.

3. Aún más irregular sucedió con la práctica de la diligencia de secuestro en la cual el funcionario se **ABSTIENE** de practicarla arguyendo que los linderos se encontraban contenidos en la susodicha escritura pública 0469 del 25 - 02- 2015 y en el certificado de tradición, lo cual es cierto en la primera, pero falso en el segundo. Ahora, el pretexto para no alinderar arguyendo que se encontraban en la mencionada escritura pública, permite anotar, que solo opera para la elaboración y presentación de la demanda como requisito formal. No aplica para abstenerse de alinderar el inmueble durante la práctica de la diligencia de secuestro, con mayor razón en tratándose de un predio **RURAL (art. 83 C.G.P.)**. Precisamente dicha diligencia de secuestro se practica en aras de lograr verificar y constatar tanto el área del predio como sus linderos, de **ACTUALIZARLOS** como suele suceder. De lo contrario se pierde la filosofía y naturaleza de esta clase de diligencias. Pero más grave, en un segmento del acta de diligencia de secuestro el funcionario manifiesta tranquilamente que le hace entrega al señor secuestre, el inmueble **DESCRITO Y ALINDERADO (falso)**, y lo declara legalmente secuestrado. Es de bulto las irregularidades e inconsistencias. El derecho sustancial completamente desconocido y atropellado. Como a la postre sucedió al rematar el bien de manera abiertamente ilegal.

4. Igualmente, para efectos del remate del **predio rural**, ni en el auto que decretó la almoneda, ni en el aviso de remate, como tampoco en el acta de remate, se describió el inmueble en cuanto a sus linderos y área. Que insisto y reitero era de 200 Mts<sup>2</sup>. Ojo, que solo se viene a mencionar que el área del predio rural es de 200 mts<sup>2</sup> en el auto aprobatorio del remate y su adjudicación, cuando se describe en su cabida y linderos.

5. Si se hubiera aplicado con rigor el **inciso 3 del artículo 448 del C.G. del Proceso**, en el sentido de realizar un juicioso **control de legalidad** antes decretar la diligencia de remate, se hubiera evitado cometer tan flagrante violación del debido proceso. Nótese que era notorio y de bulto que se evidenciaba el error que presentaba el Avalúo Comercial aportado y aprobado, en cuanto a que el avalúo se estaba realizando tomando los 74 M<sup>2</sup>, que es lo que mide la construcción o mejora, dejando por fuera el lote de terreno. En claro perjuicio patrimonial a la parte demandada.

6. Puestas de esta manera las cosas, y con base en los razonamientos anteriores queda suficientemente claro y determinante, que tanto **la diligencia de remate como la aprobación del mismo**, están completamente afectados, viciados desde el punto de vista sustancial y constitucional (Debido Proceso).

## PRUEBAS

Téngase en cuenta las siguientes:

### - DOCUMENTAL.-

a. Certificado de Inscripción Catastral, expedido el día **dos (02) de diciembre del año 2022**. Contiene número predial único, total de área tanto de terreno como de construcción en metros cuadrados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 83, 448, 455 del C.G. del Proceso y demás normas concordantes y vigentes; y el artículo 228 de la C.N.

**Artículo 228.** La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.

## SOLICITUD

Sírvase reponer para revocar el auto atacado y en consecuencia proceder conforme la Ley y la Constitución lo prescriben.

Del señor Juez, atentamente,

**HERNAN ZARATE CAMPO**  
C.C. Nro. 14.875.710 de Buga.  
T.P. Nro. 35.855 del C  
Correo: [herzaca54@hotmail.com](mailto:herzaca54@hotmail.com)

**HERNAN ZARATE CAMPO**  
A B O G A D O

Señor:

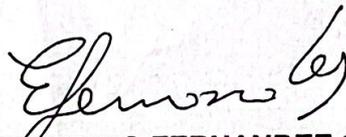
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE CALI - (REPARTO).**  
**E. S. D.**

**JUDITH DEL PILAR MORALES Y ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ GUTIERREZ**, colombianos, mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad de Cali, identificados tal como aparece al pie de sus respectivas firmas, manifestamos que por medio de este instrumento conferimos poder especial, amplio y suficiente al abogado **HERNAN ZARATE CAMPO**, también mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 14'875.710, expedida en la ciudad de Buga (Valle), profesional del derecho en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 35.855, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación inicie y lleve hasta su culminación todos los trámites pertinentes relacionados con la **ACCIÓN DE TUTELA POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO (Art. 29- VIA DE HECHO), PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL (Art. 228 C.P), DEFECTO FACTICO Y DEFECTO PROCEDIMENTAL**, contra el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**, a lo que procedo de la siguiente manera:

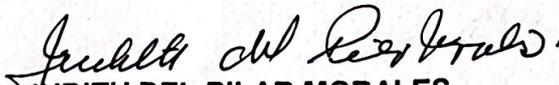
Nuestro apoderado cuenta con las más amplias facultades para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir y reasumir, impugnar, así como presentar incidente de desacato, si fuere el caso, y en general, para adelantar cualquiera otra diligencia necesaria al reconocimiento de sus intereses y legítimos derechos.

Sírvase, señor Juez, reconocerle personería jurídica al apoderado para actuar en los términos y para los fines de este mandato.

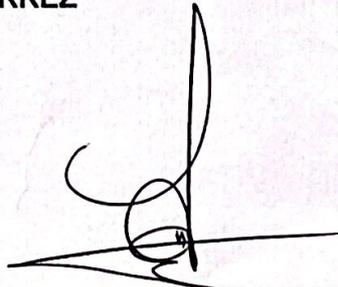
Atentamente,



**ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ GUTIERREZ**  
C.C. Nro. 12.957.892



**JUDITH DEL PILAR MORALES**  
CC. Nro. 30.711.504



Acepto: **HERNAN ZARATE CAMPO**  
CC. Nro. 14.875.710 de Buga.  
T.P. Nro. 35.855 del C.S. de la J.  
Correo: [herzaca54@hotmail.com](mailto:herzaca54@hotmail.com)

Carrera 3 #11-32 Of.721-722 - Ed. Zaccour- Cali - Cel: 311-3881761-Email:  
[herzaca54@hotmail.com](mailto:herzaca54@hotmail.com)

Notaria 21

PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 2012 Art 68 Decreto-Ley 960 1970

Cali, 2023-05-09 08:09:41

Ante la Notaría 21 del Circuito de Cali compareció:

FERNANDEZ GUTIERREZ ERNESTO FERNANDO

quien se identificó con C.C. 12957892 y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. hnk6x



5319-25a70c32

*[Signature]*  
El Compareciente

ANDREA MILENA GARCIA VASQUEZ  
NOTARIA 21 DEL CIRCUITO DE CALI

República de Colombia  
Departamento del Valle  
Santiago de Cali  
Notaria Veintiuna

Andrea Milena García V.  
Notaria Encargada

Notaria 21

PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 2012 Art 68 Decreto-Ley 960 1970

Cali, 2023-05-09 08:10:23

Ante la Notaría 21 del Circuito de Cali compareció:

MORALES De FERNANDEZ JUDITH DEL PILAR

quien se identificó con C.C. 30711504 y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. hnk7x



5319-f20c1ebf

*[Signature]*  
El Compareciente

ANDREA MILENA GARCIA VASQUEZ  
NOTARIA 21 DEL CIRCUITO DE CALI

República de Colombia  
Departamento del Valle  
Santiago de Cali  
Notaria Veintiuna

Andrea Milena García V.  
Notaria Encargada

