

SEÑOR
JUEZ 3 PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Banco Caja Social
DEMANDADOS: Jose Ivan Ciro Perez y Maria Marilu Acevedo Rios
RADICACIÓN: 2018-00387

MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ, abogado titulado y en ejercicio reconocido dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término procesal para ello, ante usted y con todo respeto interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN**, respecto del auto interlocutorio No 1187 proferido por su despacho el 04 de mayo de 2.021 y notificado por estado del 06 de mayo de 2.021 por medio del cual se suspendió el remate programado para el 06 de mayo de 2.021 y se requiere la actualización del avalúo comercial aprobado el 29 de enero de 2021 conforme las sentencias proferidas por la Corte Constitucional Sentencia T-531 de 2010, T 016 del 2009 y T 531 de 2012(SIC), dicho recurso lo fundamento en los siguiente:

Las decisiones en acción de tutela tienen efecto interpartes, en caso de que las mismas quieran ser tomadas como precedente por el despacho, ello requiere que exista con las dos sentencias invocadas supuestos fácticos y jurídicos análogos, así las cosas, las decisiones indicadas por el despacho no pueden aplicarse en el presente caso por no compartir dichos supuestos fácticos y jurídicos análogos.

1. **En el presente caso** se trata de un proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real regulado por las normas del proceso ejecutivo del artículo 422 y siguientes del Código General del Proceso y en especial por su artículo 468 y siguientes; en virtud de ello y dado que al considerar que el avalúo catastral incrementado en un 50% (\$22'345.500) no era idóneo, se aportó avalúo comercial efectuado por el Ingeniero José Andrés López Mejía con C.C. 98380867 inscrito en el registro abierto de avaluadores con No. AVAL-98380867 por valor de \$48'338.750 que **excede** en un **116,32%** el avalúo catastral incrementado en un 50%; dicho avalúo comercial y su perito no fueron tachados y se aprobó el 29 de enero de 2021, sin que a la fecha del remate (**05 de mayo de 2021**) hayan transcurrido siquiera cinco (5) meses.

2. **Respecto de la sentencia T-531 de 2010**, se trata de un proceso ejecutivo hipotecario regulado por el Código de Procedimiento Civil; en dicho proceso se aportó avalúo catastral indicando la misma sentencia que:

“... la parte demandante aportó un avalúo basado en “el Certificado expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, Instituto Geográfico Agustín Codazzi”, fechado el 20 de abril de 2006, “el cual está por la suma de \$5.094.000.00”, que “incrementándolo en un 50% arroja la suma de \$7.641.000.00”, de conformidad “con el artículo 516 reformado por la Ley 794 de 2003”.”

Como se observa la ratio decidendi de la sentencia T-531 de 2010 se base en el supuesto fáctico de aportar y aprobar un avalúo catastral que no es idóneo señalando:

“En el asunto que ahora ocupa la atención de esta Sala de Revisión de la Corte Constitucional, la argumentación que sirve de sustento a la decisión de **aceptar el avalúo catastral**, con el incremento legalmente previsto como base para efectuar el remate, y de no acceder a su revisión mediante la práctica de otro medio de prueba es de orden estrictamente legal y se funda en artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, que faculta al ejecutante para presentar el avalúo “en el término de diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o a la notificación del auto que ordena cumplir lo resuelto por el superior, o a la fecha en que quede consumado el secuestro, según el caso” y, de otro lado, señala que “tratándose de bienes, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”, caso en el cual “con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas obtenidas en el inciso segundo”.”

Frente a ese supuesto factico la sentencia señala:

“Así las cosas, no basta que se aporte el **avalúo catastral** con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.”

“En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aún cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del **avalúo catastral** del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real.”

Es evidente que la sentencia T-531 de 2010 **no puede tomarse como precedente a aplicar en el presente caso** dado que no hay coincidencia en sus supuestos facticos, en dicha sentencia se aportó y aprobó un **avalúo catastral** del que se evidenciaba no era idóneo y sin embargo el demandante no cumplió con su carga de lealtad procesal de verificar la idoneidad del mismo; mientras en el presente caso no se trata de un avalúo catastral, sino que en cumplimiento de la lealtad procesal se aportó avalúo comercial con un mayor valor de **116,32%** del avalúo catastral incrementado en un 50% y dicho avalúo comercial **fue aprobado el 29 de enero de 2021** sin haber pasado **5 meses** a la fecha del remate; reiterándose así que la sentencia T-531 de 2010 no puede tomarse como sustento de la decisión judicial por no coincidir en sus supuestos facticos.

3. Respecto de la sentencia T 016 del 2009 se trata de un proceso divisorio regulado por el Código de Procedimiento Civil; en dicho proceso se cuestiona el avalúo comercial aportado con doce (12) años de anticipación a la fecha de practica del remate, indicando la misma sentencia que:

“En segundo lugar, se determinará si el remate del bien inmueble se podía hacer con base en un avalúo elaborado doce (12) años antes, o era necesario actualizarlo para no causar detrimento patrimonial a los hermanos Rufino y Pedro Vicente Bulla Fuentes.”

Curiosamente la misma sentencia T 016 del 2009 en su punto 2.2 señala que las decisiones judiciales tienen que respetar elementos básicos de **racionalidad y razonabilidad** y, en general **suficiencia argumentativa**.

“2.2 El proceso de remate de un bien inmueble en un proceso divisorio y necesidad de actualización del avalúo para no causar detrimento patrimonial a los condueños:

Como ya lo señaló la Corte Constitucional: “Las decisiones judiciales tienen que respetar elementos básicos de racionalidad y razonabilidad y, en general suficiencia argumentativa. No basta que el juez apoye una interpretación determinada. La conclusión del ejercicio hermenéutico, para que se estime válido, y sin considerar que se apoye en tesis de únicas respuestas correctas o diversas respuestas correctas, demanda que sea producto de un razonamiento jurídico que respete condiciones propias de la razón práctica. En este orden de ideas deben satisfacerse condiciones de justificación interna y externa, lo que permite controlar la decisión judicial.”

En esta ocasión la ratio decidendi de la sentencia T 016 del 2009 se base en el supuesto fáctico de practicar un remate con base a un avalúo **elaborado doce (12) años antes** considerando la Corte que ello viola los derechos fundamentales de los demandados, señalando:

“Corolario de lo anterior es que la diligencia de remate y el proceso divisorio solo tienen la apariencia formal de legalidad, pero en realidad son actuaciones contrarias al orden jurídico y constitucional y por tanto vulneradoras de los derechos fundamentales de los hermanos Bulla Fuentes, pues a través de esa actuación judicial el proceso se transmutó de método de solución de conflictos –la división de un bien común– en uno para esquilmar a dos de los propietarios comuneros –los hermanos Bulla Fuentes– de su bien, mediante el fácil recurso de **adelantar un remate once (11) años después del avalúo** del bien por un precio notoria y absolutamente menor al real del inmueble. Tan protuberante es la diferencia de precio, que si no hubiera sido un remate judicial, podría hablarse de situaciones tan graves como enriquecimiento sin causa o lesión enorme. Nótese al efecto, tal como atrás se ha destacado, que el precio del remate no alcanzó ni siquiera el del avalúo catastral del inmueble, de donde surge claro que el proceso judicial en comento solo tuvo de tal la apariencia y en realidad terminó convertido en una violación directa del artículo 2º de la Constitución Política que le impone a las autoridades de la República, entre otras cosas, el deber de “facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan” y “asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”.”

Es evidente que tampoco la sentencia T 016 del 2009 **no puede tomarse como precedente a aplicar en el presente caso** dado que no hay coincidencia en sus supuestos fácticos y ni jurídicos análogos; en dicha sentencia practicó un remate con un avalúo **elaborado doce (12) años antes**; mientras en el presente caso el **avalúo comercial fue aprobado el 29 de enero de 2021 sin haber pasado 5 meses a la fecha del remate** y contaba con un valor superior en un **116,32%** del avalúo catastral incrementado en un 50%.

4. Finalmente respecto de pretender el juzgado que no se generen excesos rituales manifiestos; me permito indicar que la Corte no solo ha establecido como **defecto procedimental** el exceso ritual manifiesto, si no que también previo a ello consagra el **defecto procedimental absoluto**, que consiste cuando la decisión se aparta del proceso legalmente establecido, escogiendo arbitrariamente las normas procesales aplicables, señalando la Corte en la Sentencia T 234 de 2017 que:

“4.1. Esta Corporación ha sostenido que el defecto procedimental, dependiendo de las garantías procesales que involucre puede ser de dos tipos: (i) de **carácter absoluto**, que se presenta cuando el funcionario judicial se aparta del proceso legalmente establecido, ya sea porque sigue un proceso ajeno al autorizado o porque omite una etapa sustancial de éste, caso en el cual afecta directamente el derecho al debido proceso, o cuando escoge arbitrariamente las normas procesales aplicables a un caso concreto;”

En este caso al sustentar la decisión en las sentencias Sentencia T-531 de 2010, T 016 del 2009 y T 531 de 2012(SIC) que no constituyen precedente por no existir supuestos fácticos y jurídicos análogos con el presente caso y al no contar la decisión con elementos básicos de **racionalidad y razonabilidad**, para pretender que se actualice un avalúo comercial que no solo supera en un **116,32%** del avalúo catastral incrementado en un 50%, sino que también fue aprobado el **29 de enero de 2021**, sin que a la fecha del remate (05 de mayo de 2021) hayan transcurrido siquiera cinco (5) meses, cuando lo razonable y jurídicamente análogo sería dar aplicación al artículo 457 del Código General del Proceso que en su tenor literal señala:

“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.”

Así las, cosas una decisión que pretenda la actualización del avalúo comercial que supera en un **116,32%** del avalúo catastral incrementado en un 50% y que fue aprobado el **29 de enero de 2021**, sin que hayan transcurrido siquiera cinco (5) meses de la fecha de remate sí constituye **defecto procedimental absoluto** que atenta contra la realización material del derecho sustancial de crédito del demandante.

Por lo anterior comedidamente solicito señor juez se revoque el auto interlocutorio No 1187 del 04 de mayo de 2.021 recurrido por no ser aplicables las Sentencias T-531 de 2010, T 016 del 2009 y T 531 de 2012(SIC) como precedente al no coincidir los supuestos fácticos y jurídicos con el proceso; revocando la orden de actualizar el avalúo comercial aprobado el 29 de enero de 2021 y en su lugar se fije nueva fecha y hora para llevar a cabo el remate de forma que no se incurra efectivamente en un **defecto procedimental** pero en este caso de carácter **absoluto**.

Del señor Juez,



MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ

C. C. No. 94.384.597 de Cali

T. P. No. 92 241 del C. S. de la J.