

GISELA ANASTACIA GARCIA TORRES

Abogada

Calle 91 # 64-58 Ap 33A Tel .3145351675

Email: giselagarciatorres@gmail.com

BARRANQUILLA - COLOMBIA

SEÑORA

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E.

S.

D.

REF:

PROCESO

EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE

Compañía de Gerenciamiento de Activos -CGA.

DEMANDADO

MANUEL ANGARITA

RADICADO

No. 080013103004201000310-00

ORIGEN: JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO

GISELA ANASTACIA GARCIA TORRES, abogada en ejercicio, conocida de autos, respetuosamente presento **RECURSO DE REPOSICION y en subsidio APELACIÓN**, contra el auto notificado el pasado 30 de junio de 2022, mediante el cual se negó la terminación del proceso solicitada por la inejecutabilidad del título que resulta de la ausencia del requisito de la reestructuración, debido a la existencia de un embargo de remanente a favor del Edificio Vizcaya, con base en el sustento jurisprudencial de la SU 787 de 2012 de la Corte Constitucional.

La finalidad del presente recurso es que la decisión notificada sea revocada, y en su lugar se conceda la terminación solicitada.

Lo anterior con fundamento en las siguientes consideraciones:

1.- La Honorable Corte Constitucional decidió en la SU 787 de 2012 una compleja situación a partir de una demanda de tutela de un tercero de buena fe, a quien se le había adjudicado el inmueble objeto del crédito en UPAC carente de reestructuración. De la revisión del proceso que aquí nos ocupa, se puede verificar que no corresponde a similar situación, en principio porque en este proceso no existen terceros de buena fe adjudicatarios del bien hipotecado, sino más bien Cesionarios que a sabiendas de la litis trabada, resolvieron voluntariamente comprar los derechos en litigio.

2.- En cuanto a las 3 circunstancias que para el caso expuesto en la SU 787 de 2012, expone la Corte como restrictivas o que harían negativa la concesión de la terminación de un proceso judicial de cobro de un crédito hipotecario en UPAC no reestructurado, efectivamente se refiere a aquellos casos en los que exista embargo de remanente, pero al explicar dicha restricción la fundamenta básicamente en 2 aspectos: uno, que la precariedad económica del deudor le impida hacer frente a la

deuda hipotecaria y también a la del remanente; y dos, que el exiguo valor comercial del inmueble frente a las deudas hipotecaria y remanente, no alcance para pagarlas.

Pues bien, el auto que aquí se recurre expone en los últimos párrafos de la página 6, que según las subreglas planteadas por la SU 787 de 2012, no es posible acceder a la terminación solicitada -pese a que se verifica efectivamente la ausencia de reestructuración respectiva-, porque la evidencia de la existencia de un embargo de remanente a favor del Edificio Vizcaya Real en la anotación No. 19 del certificado de tradición del inmueble correspondiente, *“hace ineficaz la protección del extremo ejecutado, dado que el bien que se pretende liberar una vez se dicte la terminación al interior del presente proceso, pasaría a la agencia judicial solicitante.”*

No obstante, en tal decisión negatoria y frente a los aspectos en los que funda la Corte las subreglas de la SU 787 de 2012, se observa que el auto recurrido no tomo en cuenta las siguientes consideraciones de suma importancia en este sensible caso de la vivienda digna para el demandado y su familia:

2.1.- No hay evidencia en el expediente de una precariedad económica del demandado, fundada en diversidad de remanentes que persigan el presente proceso. De hecho, el Sr. Manuel Angarita ha procurado los recursos para tener una defensa técnica y especializada en el presente proceso, que le permita defender la vivienda de su familia, y todos los recursos pagados desde el desembolso hasta que el ostensible e injusto aumento de las cuotas las hicieron impagables. Cabe recordar que en al año 2017 cuando la sala civil de Tribunal superior de Barranquilla, al resolver el recurso de apelación contra la sentencia de 1ª instancia, negó la terminación solo por la existencia de un embargo coactivo en el certificado de tradición, el Sr. Manuel Angarita se apresuró a sanear dicha obligación tributaria, por lo tanto, se puede apreciar que no existe un grado tal de precariedad que ponga en riesgo el inmueble por cuenta del remanente plurimencionado.

En este sentido, el Juzgado no requirió del demandado, ni mucho menos del Edificio Vizcaya Real, una certificación o soporte respecto del valor y de la existencia de la deuda relativa al proceso judicial donde se originó el embargo del remanente argumentado. Solo como anotación de interés, valga señalar que en el certificado de tradición del inmueble hipotecado y cuyo remate se persigue en el presente proceso, se verifica que se trata del Apto 54 del Edificio Vizcaya Real, situado en la Cra. 42 No. 78-270 de Barranquilla.

Como prueba de la ausencia de la precariedad económica planteada por la subregla de la SU 787 de 2012, apporto el Acuerdo de pago suscrito por el aquí demandado, el 15 de marzo de 2018, con las respectivas abogadas y administradora del Edificio Vizcaya Real, y la propuesta de pago total que presentó el 01 de junio de 2022, que se encuentra en tramite dentro de la Administración de dicha copropiedad por contener dicha propuesta una solicitud de condonación parcial.

2.2. Tampoco comprobó el despacho si el avaluo comercial del inmueble resulta exiguo frente al valor de la deuda correspondiente al embargo del remanente reseñado, para corroborar así la tesis de la subregla de la SU 787 de 2012 aplicada.

A fin de aportar la información que permita la reposición solicitada, **anexo** la liquidación del Impuesto predial vigencia 2022 del inmueble apto 54 de la Cra. 42 No. 78-270 de Barranquilla, que entre otras cosas es la única vigencia que adeuda y que aún está en tiempo de pagar. En dicha liquidación se observa que el avalúo catastral del inmueble es \$157.434.000, lo cual a las voces del Art. 444 del C.G.P. nos indicaría un avalúo comercial de \$236.151.000, sin perjuicio que llegada esa etapa la realidad de un avaluo comercial realizado por un experto, resultara en un mayor valor.

Frente a esta realidad valuatoria, **anexo** también el Acuerdo de pago suscrito por el aquí demandado, el 15 de marzo de 2018, con las respectivas abogadas y administradora del Edificio Vizcaya Real, en el que se indica una condonación de intereses y un convenio de pago por abonos de \$1.300.000 a la firma del acuerdo y \$100.000 mensuales a partir de abril de 2018, para sanear la suma de \$14.659.780 por concepto de capital. De acuerdo con lo anterior, a la deuda del Edificio Vizcaya Real, el Sr. Manuel Angarita ha abonado cumplidamente \$6.300.000, existiendo a la fecha solo un saldo pendiente de \$8.359.780, que justo está en gestión de pago desde el pasado mes de junio, en que solicitó una condonación parcial para saldar dicha deuda.

CONCLUSION:

De lo expuesto resulta, que si bien es cierto que existe un embargo de remanente, no es menos cierto que no se cumple la premisa del grado tal de precariedad económica del demandado, que le impida sanearlo y evitar que lleve a remate el inmueble en aquel otro proceso judicial; así como tampoco se cumple la premisa del exiguo valor comercial del inmueble frente al valor de la deuda que origina el remanente, tal y como se desprende de las pruebas que se anexan.

SOLICITUD:

Sírvase su señoría, revocar el auto notificado dentro del presente proceso mediante estado del día 30 de junio de 2022, y en su reemplazo conceda la terminación del proceso solicitada. En subsidio, sírvase conceder la apelación con fundamento en el numeral 5 del Art. 321 del CGP en concordancia con los Art. 127 a 132 ibídem.

PRUEBAS:

Admita su señoría las siguientes:

1.- Liquidación del Impuesto predial vigencia 2022 del inmueble apto 54 de la Cra. 42 No. 78-270 de Barranquilla.

2- Acuerdo de pago suscrito por el aquí demandado, el 15 de marzo de 2018, con las respectivas abogadas y administradora del Edificio Vizcaya Real.

3.- Propuesta de pago al Edificio Vizcaya Real, presentada el 01-06-2022, cuya veracidad puede ser requerida a la Administración de dicha copropiedad, en la Cra. 42 No. 78-270 de esta ciudad.

De usted, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gisela Torres', written in a cursive style.

GISELA ANASTACIA GARCIA TORRES
C. C. No. 32.715.857 de Barranquilla
T. P. No. 67.128 del C. S. de la J.