

Señor
JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL CIRCUITO DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA
E.S.D.

PROCESO : Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE : FERNANDO ACOSTA CANO
DEMANDADO : CARLOS ARTURO RAMIREZ CARMONA
RADICADO : 05360310300220180015500
ASUNTO : recurso de reposición y en subsidio apelación del auto que fija fecha de remate.

CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.037.632.610 y portador de la Tarjeta Profesional de abogado Nro. 371.705 del C.S de la J. actuando en calidad de apoderado especial del señor Carlos Arturo Ramírez Carmona quien es el demandado dentro del proceso de la referencia, dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, respetuosamente interpongo recurso de reposición y en subsidio recurso de apelación frente al auto que fija fecha para la diligencia de remate basado en los hechos y consideraciones que a continuación se mencionan:

HECHOS:

1. Por medio de memorial radicado el día 10 de agosto de 2020, la parte demandante radica memorial contentivo del avalúo comercial de la propiedad identificada con la matrícula inmobiliaria 001-11081, dicho avalúo asciende a la suma de \$486.000.000 y la elaboración del informe y la verificación del valor fue llevado a cabo por el perito evaluador el día 06 de agosto de 2020.
2. El despacho por medio del auto del 12 de octubre de 2021, corre traslado de dicho avalúo, el cual, fue aprobado posteriormente mediante auto del 27 de octubre de 2021.
3. Mediante auto del 02 de junio de 2022, notificado por estados del 03 de junio, el despacho fija fecha y hora para llevar a cabo de la diligencia de remate del inmueble antes mencionado.
4. ahora bien, el artículo 448 del C.G del P, en su inciso tercero reza:
“En el auto que orden el remate el juez realizará el control de legalidad para sanear las irregularidades que puedan acarrear nulidad. En el mismo auto fijará la base de la licitación, que será el setenta por ciento (70%)del avalúo de los bienes.” (negrilla y cursiva fuera del texto)
5. A su vez, el Código General del Proceso, al momento de regular el tema de la forma de llevar a cabo el avalúo y pago con productos estipula en su artículo 444 numerales 1 y 4 lo siguiente:
*“Artículo 444. Avalúo y pago con productos
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.
(...)
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.” (negrilla y cursiva fuera del texto)
6. Por otro lado, el decreto 1420 de 1998 la normatividad que regula el tema de los avalúos en Colombia en su artículo 19 estipula:
“Artículo 19°.- 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” (cursiva fuera del texto)

Teniendo en cuenta los anteriores hechos, respetuosamente solicito al despacho tenga en cuenta las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. De los hechos mencionados anteriormente se deduce, que a la luz del artículo 448 de C.G del P. el juez de conocimiento en pro de evitar futuras nulidades, al momento de fijar fecha de remate debe llevar a cabo un control de legalidad del proceso, sin embargo en el caso que nos ocupa, encontramos que en dicho control de legalidad se pasó por alto el hecho que el avalúo que se encuentra “aprobado” dentro del proceso no cuenta con los requisitos que la ley expresamente señala como necesarios para la validez de un avalúo de un bien inmueble, pues si bien el artículo 444 del C.G de P en su numeral primero autoriza a quien presenta el avalúo a contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados, tal y como ocurrió en el proceso en mención, el despacho omitió que tratándose del avalúo de bienes inmuebles, el ordenamiento jurídico colombiano tiene norma especial



y posterior a la antes mencionada que regula el tema, la cual es el mismo artículo 444 del C.G de P en su numeral 4, que claramente expresa que el avalúo de los bienes inmuebles será el avalúo catastral del predio incrementado en un 50% y que en caso de que quien aporte dicho avalúo considere que el mismo no es idóneo para establecer el precio real del inmueble, **con el avalúo catastral** deberá presentar un dictamen pericial contratado con entidades o profesionales especializados, es decir para avaluar bienes inmuebles en Colombia es requisito sine qua non la presentación del avalúo catastral, requisito que se omitió por completo en el presente trámite por lo que fijar fecha de remate sería una flagrante omisión al ordenamiento jurídico y se constituiría en una vía de hecho por parte del operador judicial.

2. Además de lo anterior es necesario considerar que el avalúo que se encuentra “aprobado” dentro del proceso fue elaborado por el perito el día 06 de agosto de 2020, es decir, al momento de la fijación de fecha de remate dicho experticio tiene más de un año de vetustez, lo que a la luz del decreto 1420 de 1998 implicaría que dicho avalúo ya perdió su vigencia y validez y no sería idóneo para establecer el precio del predio que se pretende subastar y el llevara cabo la mencionada diligencia implicaría un deterioro patrimonial grave e injustificado para mi poderdante, dado que la misma se llevaría a cabo basados en un avalúo que no cumple el lleno de los requisitos de ley.

Por los hechos y consideraciones que se acaban de expresar, respetuosamente le solicito al despacho se sirva acceder a las siguientes pretensiones:

1. Se sirva reponer el auto del 02 de junio de 2022 mediante el cual se fija fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble identificado con la matrícula 001-11081 y en su lugar se requiera a la parte interesada a aportar al proceso avalúo con el lleno de los requisitos de ley.

de no ser procedente para el despacho reponer el auto que fija fecha de remate, solicito que en subsidio de me conceda el recurso de apelación.

Atentamente:



CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ HENAO (J.G)
C.C Nro. 1.037.632.610
T.P. Nro. 371.705 del C.S de la J



Señor:

JUEZ 002 CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA
E. S. D.

ASUNTO: PODER ESPECIAL
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: FERNANDO ACOSTA CANO
DEMANDADA: CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARMONA
RADICADO: 2018 - 155

CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARMONA, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.724.843, actuando en calidad de demandado dentro del proceso en referencia, de manera libre, consciente y voluntario, confiero poder especial amplio y suficiente al Abogado CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ HENAO, igualmente mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín e identificado con la cédula de ciudadanía número 1.037.632.610 y portador de la tarjeta profesional de Abogado número 371.705 del C. S de la J; para que asuma mi representación dentro del proceso ejecutivo de la referencia.

El apoderado queda facultado para recibir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir, presentar recursos, elevar solicitudes, acreditar abogados y estudiantes de Derecho para la revisión del expediente y retiro de oficios, en general todas aquellas facultades inherentes al objeto del presente mandato.

Atentamente,


CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARMONA
C.C. N°71.724.843

Acepto,


CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ HENAO
C.C. N° 1.037.632.610 de Envigado
T.P. N° 371.705 del C.S de la J.

 **Notaría**
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO, FIRMA Y HUELLA
Ante la NOTARÍA 31 de este Circuito, Compareció:
RAMIREZ CARMONA CARLOS ARTURO
quien se identificó con: C.C. 71724843
y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas.
Medellín, 8/06/2022 a las 2:10:54 p.m.
j5jnyuyhumtnn

LUEWUAMVQ80765M
www.notariaenlinea.com
SIXTO ANDRÉS MEJÍA BEDOYA NOTARIO 31 (E) DEL VRF
CIRCULO DE MEDELLÍN

LA PRESENTE DILIGENCIA SE
REALIZA POR INSISTENCIA DEL
INTERESADO
Notaría 31 de Medellín