

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 10 de Septiembre del 2021

HORA: 1:33:50 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **PAULA ANDREA RESTREPO VALENCIA**, con el radicado; 201400330, correo electrónico registrado; paularest@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado

13RECURSOREPOSICIONYAPELACION.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210910133350-RJC-13221

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: GONZALO ALBEIRO RESTREPO CEBALLOS
DEMANDADO: HÉCTOR FABIO FEIJOÓ RAMÍREZ
RADICADO: **2014-330**

PAULA ANDREA RESTREPO VALENCIA, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN y EN SUBSIDIO RECURSO DE APELACIÓN** frente al auto fechado del 6 de septiembre de 2021, notificado por estados electrónicos el día 7 del mismo mes y anualidad, lo cual hago en los siguientes términos:

El artículo 444 del C.G.P., establece los parámetros para practicar el avalúo de los bienes y al tenor reza:

“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.

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.

(...)

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 fuera de texto).

Tenemos entonces, que los requisitos exigidos por la normatividad procesal se cumplieron a cabalidad, en tanto que, como se pasa a detallar, los inmuebles perseguidos en este proceso se encuentran, como lo indica la norma, debidamente embargados, secuestrados y avaluados, veamos:

- ✓ Desde el **2 de diciembre de 2014**, conforme se observa en los certificados de tradición correspondientes a los inmuebles en cuestión, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 100-178825, 100-178827 y 100-189848, se encuentra **inscrito el embargo** a favor del demandante, dentro del proceso de la referencia.



- ✓ Por auto fechado del 31 de agosto de 2017, el señor Juez, ordena seguir adelante la ejecución.
- ✓ El 13 de enero de 2021 se lleva a cabo el **secuestro de los inmuebles** identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. **100-178827 y 100-189848**, y el 20 de enero de 2021, se realiza el **secuestro del inmueble** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-178825**.
- ✓ Por lo que, conforme lo establece el numeral 1 del artículo 444 del C.G.P., **el avalúo se podía presentar dentro de los 20 días siguientes a la consumación del secuestro**, en el caso que nos ocupa. También señala éste artículo que se podrá contratar el dictamen pericial de profesionales especializados, lo cual se hizo, **presentando el avalúo de los 3 inmuebles no sólo dentro del término legal establecido, sino allegando el avalúo comercial en la forma indicada**.
- ✓ A través de memorial radicado ante el despacho el 9 de febrero de 2021, ésta parte **aporta**, conforme lo ordena la norma (art. 444-4 del C.G.P.), **el avalúo de los 3 inmuebles**, allegando los certificados catastrales expedidos por el IGAC y los avalúos comerciales practicados por un perito evaluador profesional, **indicando expresamente que el avalúo catastral incrementado en un 50%, NO establecía el valor real de los inmuebles**.
- ✓ Por auto del 24 de febrero de 2021, el Juzgado **corre traslado de los avalúos** presentados, por un lapso de 10 días, conforme lo indica el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P.
- ✓ Sin que se hubiera presentado observación alguna frente a los avalúos, el Juzgado, por auto del 27 de mayo de 2021, **aprueba los 3 avalúos** presentados y fija fecha para remate.

En el auto atacado el despacho, manifiesta que *"no puede ser menor el avalúo catastral de un predio que su avalúo comercial"*. Resaltando concretamente el avalúo del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-189848**.

Apreciación que esta litigante no comparte, pues por norma general el avalúo catastral de un bien es menor al comercial, sin embargo existen situaciones excepcionales donde el avaluo catastral aparece superior al comercial, sin que sea el valor real y comercial del inmueble, como sucede con el inmueble en mención (100-189848), pero no por ello debe desestimarse el avaluo comercial, máxime cuando el perito evaluador que lo elaboró realizó visita ocular al predio y tuvo en cuenta para llegar al valor que le dio al mismo, un sinnúmero de características y condiciones que en dicho avaluo se reflejan, además es importante tener presente que el valor del avalúo catastral sólo se da por las autoridades competentes para efectos del cobro del impuesto predial.

Adicionalmente, si se mira con detenimiento, el avalúo catastral del referido inmueble, objeto de disputa o inconformidad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-189848, según certificado catastral del IGAC, sin su incremento, es de \$549.204.000, siendo inferior al avaluo comercial presentado, pero incrementado en un 50%, como lo ordena el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P., incluso supera el comercial, ascendiendo a \$823.806.000, el que, como se



indicó en memorial por el cual se aportaron los avalúos de los inmuebles, “NO establece el valor real del inmueble, pues de tener en cuenta que se trata de un **local comercial**, con 1 sólo folio de matrícula inmobiliaria, que después de constituida la hipoteca a favor de mi poderdante, fue modificado, presuntamente por el propietario, material, pero **no** jurídicamente, en diferentes unidades inmobiliarias, sin licencia de construcción para las mismas, dado que, dicho predio se construyó como local comercial, conforme reza en la E.P. de constitución de reglamento de propiedad horizontal y conforme, efectivamente quedó inscrito en el correspondiente folio de matrícula.”

Por otra parte, destaca el despacho que el único avalúo que debe ser considerado para el predio con folio de matrícula 100-189848, es el catastral + el 50%, es decir \$823.806.000, pero por si fuera poco, no cambia o modifica los avalúos presentados para los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 100-178825 y 100-178827, lo que contradice su hipótesis de que “no puede ser menor el avalúo catastral de un predio que su avalúo comercial”, pues nótese lo siguiente:

- ✓ Inmueble con folio de Matrícula **100-178825**:
Avalúo catastral: \$2.774.000. Incrementado en un 50%: \$4.161.000
Avalúo comercial: **\$11.150.000**
- ✓ Inmueble con folio de Matrícula **100-178827**:
Avalúo catastral: \$109.533.000. Incrementado en un 50%: \$164.299.500
Avalúo comercial: **\$182.250.000**
- ✓ Inmueble con folio de Matrícula **100-189848**:
Avalúo catastral: \$549.204.000. Incrementado en un 50%: \$823.806.000
Avalúo comercial: **\$686.268.000**

En el auto recurrido se expresa que “deberá decretarse la nulidad de lo actuado **hasta el auto del 27 de mayo de 2021, inclusive**,” (por el cual se aprueban los 3 avalúos presentados y fija fecha para remate); decisión que la suscrita no comprende ni comparte, dado que no encuentra ni se esboza razón legal alguna, en el mentado auto, para que se invalide todo lo actuado hasta la data indicada, pues dicha nulidad implicaría que nada de lo actuado dentro de este proceso tiene validez. (negrilla fuera de texto).

En la confusión generada por el despacho mediante el auto atacado, se pregunta esta profesional del derecho ¿Se decretó o no nulidad del auto del 27 de mayo de 2021?, porque de ser así, ningún avalúo quedaría en firme y según lo motivado por el despacho, se modifica el avalúo del inmueble con folio de matrícula 100-189848, pero no se modifican los avalúos de los inmuebles con folios de matrícula 100-178825 y 100-178827. Eso sin tener en cuenta que el despacho manifestó: “deberá decretarse la nulidad de lo actuado hasta el auto del 27 de mayo de 2021, inclusive,” lo que vulneraría flagrantemente el derecho fundamental del debido proceso y la seguridad jurídica, en la medida que, del expediente judicial se desprende que no se ha incurrido en causal de nulidad alguna de las taxativamente contempladas en el artículo 133 de C.G.P., y que a contrario sensu, el actuar de la parte accionante ha sido conforme a la ley tanto sustancial como procedimental.

En ese orden de ideas, el Juzgado está cayendo en una irregularidad procesal, al imponer cargas procesales que no están previstas en la Ley, realizando una interpretación errónea de la norma.



Paula Andrea Restrepo V.
Abogada

En consecuencia, el despacho incurrió en **defecto procedimental absoluto, defecto fáctico y defecto material**, al respecto la Corte Constitucional en sentencia C-590 de 2005, señala:

“ (...)

b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.

d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.”

En razón a ello y en aras de no vulnerar los derechos de mi representado, el derecho fundamental al debido proceso, a la administración de justicia y la correcta aplicación de la Ley procesal y con el fin de no truncar el trámite de éste proceso por una vía de hecho del Despacho judicial, solicito al Señor Juez, de manera atenta y respetuosa **REVOCAR** el auto recurrido y en su lugar proferir auto que fije fecha y hora para la diligencia de remate del bien inmueble perseguido en este litigio, con base en los avalúos que fueran aportados por esta litigante y aprobados por el despacho mediante auto del 27 de mayo de 2021.

De la anterior manera dejo presentado y sustentado el recurso de reposición interpuesto.

En el evento de no acceder a la reposición, desde ya dejo presentado y de una vez sustentado el recurso de apelación.

Del Señor Juez,

PAULA ANDREA RESTREPO VALENCIA

C.C.No. 30.399.387 de Manizales.

T.P.No. 245.851 del C.S.J.