

323



ANTONIO CASTILLO BECERRA  
Abogado

Señor

JUEZ SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.



REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE HELM TRUST S.A. CONTRA ESTHER ANGARITA DE RUEDA Y OTROS.

RADICACIÓN: C12-228/014

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO QUEJA

ANTONIO CASTILLO BECERRA, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, mediante el presente escrito y estando dentro del término legal para hacerlo, me permito respetuosamente interponer recurso de **REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE QUEJA** contra el auto de fecha marzo 6 del 2020, notificado por estado el 9 de marzo del mismo año, mediante el cual se ordena no reponer el auto de fecha enero 28 del 2020, que “desestima” el avalúo comercial presentado, y se determina como avalúo del inmueble, el establecido con fundamento en el avalúo catastral y **niega el recurso de apelación**, presentado en forma subsidiaria, a fin de que este sea conferido. Todo de conformidad con el artículo 353 del Código General del Proceso.

**Fundamento las impugnaciones propuestas en los siguientes razonamientos de hecho y derecho.**

Al margen de la discusión sobre la contradicción del avalúo de parte, presentado como mecanismo para lograr el interés de los postores, en el inmueble embargado, secuestrado y objeto de remate, de conformidad con la filosofía y autorización contenida en el artículo 457 del Código General del Proceso, que parece zanjar la disputa sobre el punto, sigo en desacuerdo con las dos razones fundamentales expresadas por la señora Juez para desestimar el peritazgo de parte presentado, por las siguientes razones.

- 1. (...) **“por no acreditar la falta de idoneidad del avalúo catastral para demostrar el valor del fundo.”** (...)

Es precisamente este punto el que desconcierta a la parte demandante que represento, pues, la falta de idoneidad del avalúo catastral para demostrar el valor del fundo, viene establecida por ese mismo despacho judicial de la providencia de noviembre 08 de 2017, en que el despacho se abstiene de fijar nueva fecha de remate y ordena que se aporte un avalúo que corresponda al precio real del inmueble, luego en mayo 08 de 2018 vuelve y se solicita señalar nueva fecha para llevar a cabo la diligencia de remate y su señoría vuelve y la niega exigiendo un nuevo avalúo que corresponda al precio real del inmueble.



Es decir, no es interpretación del suscrito, la realidad es que, no cabe que duda para ese despacho judicial, el avalúo catastral que sirvió de base para fijar las dos licitaciones al remate que resultaron fallidas, no fue atractivo para los postores, porque lo encontraron demasiado alto.

Sin embargo, no fue la parte demandante quien solicitó un nuevo avalúo para que procediera una nueva fecha de remate, sino ese despacho judicial, que negó la tercera fecha de remate y todas las demás que se han solicitado con posterioridad, porque presumió que si ya habían dos licitaciones fijadas con base al avalúo catastral, en la tercera y en la cuarta, iba a pasar lo mismo y exigió que presentáramos un nuevo avalúo que reflejara el precio real del inmueble, el cual por supuesto, tenía que ser más bajo que el que se había tenido en cuenta, para las licitaciones anteriores, para que pudiera cumplir con el cometido y espíritu de lo dispuesto en el artículo 457 del Código General del Proceso, este razonamiento cargado de lógica natural y jurídica es en contrasentido, hoy, es negado por su respetable despacho.

Entonces, la descalificación del avalúo obtenido con base en el catastral, para la tercera licitación al remate solicitada, no procedió de la parte demandante sino, de ese mismo despacho judicial.

Ahora bien, en ese entendido para poder acceder a la fecha de remate perseguida por 18 años, se hizo el esfuerzo a costo de más de un MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) y se consiguió un perito experto, idóneo, súper capacitado, para que hiciera un avalúo comercial del inmueble, el cual fue presentado conforme a la ley y así se reconoce en la misma providencia que lo desestima, porque la señora Juez, que no es perito, ni usó ningún perito para su análisis, no entendió algunas de sus cifras, que fueron explicadas por el mismo perito en documento adjunto de recurso de reposición.

Si bien es correcto afirmar que, el juez no es un convidado de piedra, en la aceptación, negación o valoración de una prueba técnica, precisamente por ello, requiere de un auxilio técnico, para desconocer la prueba que se le presenta, máxime cuando ésta no es objetada y la misma parte demandada está de acuerdo con el avalúo comercial, y pidió a ese despacho judicial acogerlo para ver si logra pagar su obligación y liberarse de embargos de más de 18 años a su familia, advirtiendo el grave problema que subyace en el asunto, que es la existencia de un poseedor en el inmueble, que de manera ilegal ha permanecido en este desde hace algunos años, y ha presentado ya, dos procesos de pertenencia para quedarse con el inmueble, caso en el cual, la obligación por 18 años perseguida, quedaría impagada, o sea el demandante no recaudaría nada, y la parte demandada perdería su inmueble y quedaría con la deuda, algo insólito, injusto y definitivamente no aceptable, que favorece los intereses mezquinos de un poseedor ilegal.

Nos preguntamos, ¿por qué ahora sí, el avalúo fijado con base al avalúo catastral, que hoy es más alto que el que tenía el inmueble para la primera y segunda licitación, sí le sirve al juzgado, para valorar el inmueble y el de hace

tres años no?, ¿por qué nos hicieron esperar tres años para fijar la diligencia de remate, con base en el avalúo catastral, si así lo pedimos dos veces después de la segunda licitación y nos fue negado, habida cuenta se nos exigió un avalúo comercial más bajo?, y presentado este, es desestimado para volver al punto de partida, esto no se entiende, y considero con todo respeto debe revisarse.

De otro lado, y en cuanto a la negación de la apelación, que realmente motiva el presente recurso, debo manifestar que, **desestimar la prueba pericial**, por las razones expuestas en el auto, que así lo determina, **equivale a negarla**, lo que autoriza su apelación (artículo 321, numeral 3 del CGP), sobre todo en el contexto donde se produce tal hecho, pues, se le ha negado a la misma el efecto previsto en el artículo 457 del Código General del Proceso, dejando en el limbo la conclusión de este largo proceso, con el grave perjuicio evidente para las partes demandante y demandada, que están de acuerdo con la prueba; y en claro beneficio de un poseedor ilegal, que le interesa que siga transcurriendo el tiempo, para presentar el tercer proceso de pertenencia y así poder lograr su desdeñable propósito.

Por lo anteriormente expuesto, solicito respetuosamente a la señora Juez, conceder el recurso de apelación y en subsidio el de queja.

Atentamente,

  
ANTONIO CASTILLO BECERRA  
C.C. No. 70.126.440 de Medellín  
T. P. No. 42.461 del C. S. J.

CENTRO DE SERVICIOS DE LOS JUECES DE  
FECCION CIVILES DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA  
FOLIO DE LISTA No. 0040 DE FECHA 16-03-2022  
FECHA DE INICIO 17-03-2022 FECHA FINAL 19-03-2022