

Señor
JUEZ 1 DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DISTRITO JUDICIAL DE CALI - VALLE
E. S. D.

4 Folios
008112 MAR 6 2020

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: JHON JAIRO ZAMORANO Y PAOLA ANDREA DIAZ ROJAS
Radicación: 33- 2013-001

DA-JCMES-PM 2359
Huisif

Asunto: CONTROL DE LEGALIDAD

SUSANA MARCELA CHAVES SANCHEZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte demandada, estando dentro del término legal, me permito informar de manera respetuosa a su despacho, que interpongo RECURSO DE REPOSICION Y SUBSIDIARIO DE APELACION en contra del auto No. 1194 del 28 de febrero de 2020, notificado por estado el 3 de marzo de 2020, por apartarse del ordenamiento legal en lo que respecta a realizar el control de la legalidad al presente asunto, tal como lo indica el artículo 132 del C.G.P., en concordancia con el artículo 448 del C.G.P., solicitando revocar lo decidido en su totalidad, conforme a los motivos de hecho y de derecho que paso a exponer:

Se debe ordenar a la parte demandante, que aporte un avalúo comercial actualizado del bien inmueble trabado en la Litis, teniendo en cuenta que el apoderado del demandante aportó mediante escrito radicado en su despacho el día 16/5/2016, avalúo comercial del inmueble objeto de la acción hipotecaria realizado en el mes de **MAYO DE 2.016**, concretamente el 11/5/2016 por la suma de \$75.656.000, avalúo que a la fecha no se ajusta a la realidad comercial del bien, pues no puede permitirse que ahora el demandante pretenda hacer valer como precio del inmueble un valor por debajo en aproximadamente \$13.500.000 al que allí se indicaba como precio real del inmueble (hace casi 4 años)

En el desarrollo de un proceso ejecutivo es deber de la autoridad judicial respectiva proteger tanto los derechos patrimoniales del acreedor como los derechos de los demandados; garantizado de la mejor manera la satisfacción de la acreencia, a la par, del equilibrio respecto de la contraparte.

Si está permitido al ejecutante solicitar la actualización del crédito y cobrar los intereses que se causen desde la fecha en que se hace exigible y mientras dura el proceso ejecutivo, el equilibrio procesal sugiere que no hay obstáculo legal para que al juez pueda exigírsele que oficiosamente controle el valor del avalúo que sirve de base para efectuar el remate.

Es claro que la venta en pública subasta no solo se realiza para favorecer los intereses económicos del ejecutante sino también los del ejecutado, pues lo que se busca es obtener el mejor precio posible por el bien según su estimación real en el mercado a fin de que el producto del remate salde la obligación a cargo del deudor. En este orden de ideas me permito traer a colación un aparte de la Sentencia T-732/2017 en la cual se indica que "(...)no basta aportar el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque sea suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no simplemente con la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor. (Subrayado fuera de texto).

En fallo de segunda instancia, el 18 de abril de 2017 la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta concedió el amparo invocado y, declaró la *invalidez de todo lo actuado en el proceso ejecutivo a partir del auto del 22 de febrero de 2016, que fijó como fecha de remate el 4 de mayo siguiente, con lo cual se despojó de la propiedad del local 238 a la señora Barreto Castro (rematante). Igualmente, ordenó al Juzgado accionado realizar un nuevo avalúo del bien, así como la devolución de las sumas consignadas por la rematante con ocasión de la subasta pública.* Destacó que si bien la ejecutada no objetó el avalúo de su inmueble, esto no era óbice para que oficiosamente el juzgado de conocimiento ordenara uno nuevo para establecer su precio real y de esta manera proteger el derecho a la igualdad entre las partes, en atención a que no basta solamente con que se satisfagan los derechos del acreedor sino también salvaguardar los intereses del deudor, más aún cuando dicho valor es el que sirve de base para efectuar el remate.

En un caso de contornos similares que tuvo en conocimiento el juzgado tercero Civil del circuito de ejecución de sentencias de esta ciudad, con idénticas condiciones fácticas a la presente, profirió auto 2114 del 11 de julio de 2017, en el cual Indicó que existiendo en el expediente elementos probatorios que generaban una duda razonable acerca del valor Real del inmueble objeto de remate, ordenaba de manera oficiosa, requerir a la parte actora para que aportara "un nuevo avalúo comercial", ya que años atrás había aportado un avalúo comercial al considerar que el catastral incrementado no era idóneo para determinar el valor real del inmueble y el catastral incrementado actualizado aportado en esta nueva oportunidad, era menor a aquel; fundamentándose para ello en la sentencia de la corte constitucional T-531 de 2010, a través de la cual la corporación manifestó:

(Adjunto)

"...los jueces que tramitaron las instancias en el proceso ejecutivo tenían a su alcance un amplio conjunto de disposiciones constitucionales y legales que les dotaban de facultades oficiosas para considerar la solicitud, varias veces formulada durante el proceso, de que reconsiderara el avalúo tomado como base de remate y se decretara una prueba que acercara ese valor al comercial e impedir que, injustificadamente, la deudora sufriera un detrimento patrimonial mayor que el acarreado por la propia ejecución judicial. (...) Que no les resultaba viable a los falladores escudarse en el tenor literal de la norma aplicable, ni en la pérdida de la oportunidad procesal para objetar que, según ese mismo precepto, tuvo la parte demandada y que, por el contrario, era su deber actuar, aun oficiosamente, con la finalidad de otorgarle la prevalencia debida del derecho sustancial, en el caso examinado surge, además, de un conjunto de datos que aparecen en el expediente..."

Así las cosas, considera la suscrita con todo respeto, que el despacho cuenta con elementos suficientes para revocar el auto atacado y en su lugar realizar un control de legalidad al proceso, para ordenar la realización de un nuevo avalúo comercial de conformidad con el artículo 457 del C.G.P.

Sírvase Señor Juez darle el trámite legal.

Del Señor Juez,

Atentamente,



SUSANA MARCELA CHAVES SANCHEZ

C.C. No. 52.284.535 de Cali

T.P. No. 106.383 del C.S.J.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Santiago de Cali, once (11) de julio de dos mil dieciséis (2017)

AUTO No. 2114

Radicación: 76001-31-03-001-2004-00369-00
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Demandante: WILLIAM ARISTIZABAL FRANCO
Demandado: JOSE JULIAN MURILLO PEREA

El apoderado judicial de la parte actora, allegó memorial adjuntando certificado catastral actualizado de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No.370-714901 y 370-714900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Subdirección de Catastro, a fin de impartir el trámite correspondiente.

Sin embargo, observa el despacho que a folio 106 -139 del cuaderno segundo, obra avalúo comercial de fecha 25 de septiembre de 2012, el cual difiere considerablemente con los valores consignados en el avalúo catastral presentado a la fecha.

Al respecto, la Corte Constitucional en la Sentencia T -531 de 2010, manifestó: "...los jueces que tramitaron las instancias en el proceso ejecutivo tenían a su alcance un amplio conjunto de disposiciones constitucionales y legales que les dotaban de facultades oficiosas para considerar la solicitud, varias veces formulada durante el proceso, de que se reconsiderara el avalúo tomado como base de remate y se decretara una prueba que acercara ese valor al comercial e impedir que, injustificadamente, la deudora sufriera un detrimento patrimonial mayor que el acarreado por la propia ejecución judicial. (...) Que no les resultaba viable a los falladores escudarse en el tenor literal de la norma aplicable, ni en la pérdida de la oportunidad procesal para objetar que, según ese mismo precepto, tuvo la parte demandada y que, por el contrario, era su deber actuar, aun oficiosamente, con la finalidad de otorgarle la prevalencia debida al derecho sustancial, en el caso examinado surge, además, de un conjunto de datos que aparecen en el expediente..."

Ahora bien, como quiera que en el expediente existen elementos probatorios que generan una duda razonable sobre la realidad del valor de los bienes objeto de remate, esto habilita a esta juzgadora, para que de manera oficiosa tome las medidas tendientes a determinar cuál es en realidad dichos valores, en consecuencia, antes de resolver lo concerniente al avalúo presentado, requerirá a la parte actora para que aporte un nuevo avalúo comercial de los inmuebles dados en garantía.

En consecuencia de lo anterior, el Juzgado

DISPONE:

REQUERIR a la parte actora, para que aporte un nuevo avalúo comercial de los inmuebles objeto de remate, a fin de determinar el valor real de los mismos.

NOTIFIQUESE,

La Juez,

[Handwritten Signature]
ADRIANA CABAL TALERO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS
CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS
DE CALI
En Estado N° 01 de 01
11 JUL 2017
Siendo las 8:00 a.m., se notifica a las partes el auto anterior.
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

302



Rama Judicial
 Consejo Superior de la Judicatura
 República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
 de Sentencias
 Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

CONSTANCIA SECRETARIAL

Se deja constancia que en atención a las medidas de Salubridad Pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia de COVID-19, a nivel global se suspendieron los términos Judiciales desde el 16 marzo de 2020, atendiendo lo dispuesto en los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA2011532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, así como el acuerdo **PCSJA20-11556** del 22 de mayo de 2020 emitidos por la presidencia del C. S. de la Judicatura; sin embargo, éste último, establece algunas **Excepciones a la suspensión de términos en materia civil**, a partir del 25 de mayo inclusive. Es pertinente indicar que tanto los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali, como sus Oficinas de apoyo se encuentran cerrados al Público en general hasta la fecha.

Santiago de Cali, 28 de mayo de 2020.-

CARLOS EDUARDO SILVA CANO
SECRETARIO

