

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



OFICINA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE BOGOTÁ
CARRERA 10 NO. 14 -33 PISO 1°

CARGADO AL JUZGADO
JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

JUZGADO ORIGEN
58 JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL

TIPO DE PROCESO
INCIDENTE DE NULIDAD

CLASE
EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE(S)
DIANA PATRICIA HERRERA GARZON

DEMANDADO(S)
GALAXI SOUND CAR AUDIO SAS

NO. CUADERNO(S):

RADICADO
110014003 058 - 2017 - 00434 00

4.



11001400305820170043400



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



H
1

AVALUO N° 19 – 496

SOLICITADO POR:

ESTEBAN MONTES

DIRECCION DEL PREDIO:

**Apartamento 404 – Bloque 2
U.R. Primero de Mayo
Carrera 53 N° 13E – 31
Urbanización Primero de Mayo
Municipio de Cali**



Cali, Diciembre 19 de 2019

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av 4N # 6N-67, Cali PBX: (2) 661 8325 - Cel. 315 550 6044
www.ahb.com.co / avaluos@ahb.com.co

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



CONSIDERACIONES GENERALES:

Este estudio se propone obtener el Valor Razonable del activo analizado, que "es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo, en una transacción adecuada entre agentes de mercado en la fecha de la medición" (1). Este Valor Razonable, también puede estimarse como "la cuantía estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la cual las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".

Esta valuación se realiza de acuerdo con los estándares de las IVS 101, 102, 103 y 300.

(1) NIIF 13: Valor Razonable.

TIPO DE INMUEBLE:

Apartamento en conjunto cerrado bajo régimen de propiedad horizontal.

UBICACION:

Apartamento 404 – Bloque 2, Carrera 53 N° 13E – 31, U.R. Primero de Mayo, Urbanización Primero de Mayo, Municipio de Cali.

LINDEROS:

Los linderos especiales de cada unidad se encuentran descritos en la escritura pública N° 3363 de Abril 25 del 1994 de la Notaría 10 de Cali.

Matrícula Inmobiliaria: **Apartamento 404:** **370 – 181985**

SECTOR:

Comprende las Urbanizaciones **Primero de Mayo**, Santo Domingo, Panamericano, La Selva, es un sector residencial de clase media que marca la transición entre la parte moderna de Bosques del Limonar y La Hacienda hacia el sur y los barrios Jorge Zawadsky y Santo Domingo de clase popular, hacia el Norte. Con la apertura de la Avenida Guadalupe hacia la Calle 25 ó



Autopista Simón Bolívar se marcó un claro contraste y los muchos de los lotes se desarrollaron con vivienda en altura de calidad. Cuenta con todos los servicios públicos y de transporte a través de las Calles 13 ó Avenida Pasoancho, Calle 14 y Autopista Sur y de las Carreras 50, 56 y 66. Le favorece ser equidistante al centro y a la zona sur de los colegios y universidades.

ESTRATO:

Medio alto (4).

REGLAMENTACION URBANISTICA:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Municipio de Cali, Acuerdo 0373 de Diciembre de 2014, el predio se localiza en:

ÁREA DE ACTIVIDAD: RN – RESIDENCIAL NETA

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: C2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA

Se enuncia a título informativo por ser un inmueble bajo Régimen de propiedad horizontal.

CONFORMACION:

DEL CONJUNTO: Está conformado por 180 apartamentos distribuidos en nueve bloques de cinco pisos con cuatro apartamentos por piso y una zona de parqueaderos descubiertos con capacidad para 120 carros aproximadamente, 60 de ellos privados y el resto públicos. Cuenta con tres porterías una de ellas vehicular la cual es la única que está actualmente en funcionamiento, citófono, oficina de administración, chute de basuras, zona de juegos infantiles, recorridos peatonales con zonas verdes, y tanque de reserva de agua.

DEL APARTAMENTO: Se ubica en el cuarto piso del bloque 2, consta de hall de acceso, baño, sala, comedor (utilizado también como tercera alcoba), cocina con zona de oficios y dos alcobas, ocupa un **área privada de 49,52 m²**. No tiene garaje propio pero cuenta con la disponibilidad de uso en la unidad.



ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:

Fachada:	Repello rústico y pintura.
Estructura:	Mixta, puntual y muros portantes.
Cubierta:	Losa de entrepiso en concreto reforzado.
Cielo raso:	Repello, perlita esgrafiada y pintura.
Muros:	Ladrillo, repello, estuco y pintura.
Pisos:	Cerámica en general.
Puertas:	Marco metálico y naves en madera.
Ventanas:	Aluminio crudo y vidrio.
Cocina:	Mesón en acero inoxidable, enchape en cerámica, gabinetes en madera (MDF) y piso en cerámica.
Baños:	Muebles corrientes, piso y enchape en cerámica, división de ducha en acrílico y aluminio, cielo falso en madeflex y acrílico.
Otros:	Closets en madera. Zona de oficinas con enchapes en cerámica.

SERVICIOS PUBLICOS:

El apartamento cuenta con servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado y una línea telefónica. La Carrera 53 y la Calle 13E que pasan frente al conjunto y las vías cercanas están pavimentadas.

EDAD DE LA CONSTRUCCION:

35 años aproximadamente.

ESTADO DE MANTENIMIENTO:

Bueno, aunque se observa la vetustez de los acabados.



465
5

VALOR DE LA ADMINISTRACION:

\$ 120.000 (Ciento veinte mil pesos).

METODO DE AVALUACION:

Para obtener el Valor Comercial Razonable de los predios aplicamos el Enfoque de Mercado o Comparativo. Este proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio. El primer paso consiste en considerar los precios de transacciones que se hayan dado recientemente. Si ha habido pocas también puede ser apropiado considerar los precios de activos idénticos o similares ofrecidos para la venta, suponiendo que la relevancia de esta información está establecida claramente, y se analiza críticamente.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

Un año a partir de la elaboración de este informe, hasta Diciembre 19 de 2020, mientras las condiciones del inmueble y del entorno no cambien.

NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN BASE:

La información base para la realización del presente avalúo fue suministrada por el solicitante a través de escritura N° 3363 de Abril 25 del 1994 de la Notaría 10 de Cali., y certificado de tradición con matrícula N° 370 – 181985, con fecha de expedición 01 de Noviembre de 2019.

NOTAS IMPORTANTES:

1. **Exija siempre el avalúo en papelería ORIGINAL.**
 2. La visita fue realizada el día 14 de Diciembre de 2019.
 3. **Declaración de Responsabilidad y Cumplimiento.**
- El valuador no es responsable por los aspectos legales que afecten los activos valuados o los títulos de los mismos.



46
6

- El valuador no dará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de éste, con la salvedad de que la información sea requerida por alguna autoridad competente.
- Para efectuar el encargo valuatorio nos basamos en la buena fe y veracidad de la información y los documentos suministrados por el solicitante, por lo tanto no nos hacemos responsables de la misma.
- El presente informe cumple con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador".
- El valuador no tiene ningún interés particular en los activos objeto de valuación.
- Para llevar a cabo el encargo valuatorio el valuador ha realizado una visita de verificación personal a los activos evaluados.

4. Declaración de No Vinculación – Independencia

Para llevar a cabo este estudio declaramos que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se establece que el informe de valuación es completamente confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

NOTAS RELATIVAS A LA VALORACION:

1. Para efectos de éste avalúo el área privada fue tomada del Certificado de Tradición impresos por la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali en Noviembre 19 de 2019.
2. Para llegar al valor asignado al metro cuadrado partimos de comparar las muestras obtenidas a través de información vía internet y contacto telefónico, encontramos tres ofertas en el conjunto residencial Primero de Mayo, en ubicaciones diferentes (piso) al que



17
7

se encuentra el apartamento objeto de análisis, las muestras oscilan entre \$110 MM y \$130 MM, todas en quinto, una de ellas con remodelación en sus acabados, las muestras las sometemos a un ajuste del 10% para los apartamentos con acabados originales y 15% para el apartamento con remodelación, los valores ya depurados nos ubican en un valor promedio de \$2'098.000/m², con un límite inferior de \$1'976.000 y superior de \$2'220.00 (valores redondeados), como el inmueble objeto de valuación es un nivel inferior al de las muestras adoptamos el valor de este último y lo asignamos en este informe.

3. Adjuntamos el ejercicio de homogenización que nos sirvió como referencia para determinar el valor del m².



AVALUO N° 19 – 496

Apartamento 404 – Bloque 2, Carrera 53 N° 13E – 31, U.R. Primero de Mayo, Municipio de Cali.

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²) x	VALOR (\$) =	TOTAL
Matrícula Inmobiliaria N° 370-181985			
Área privada:	49,52	\$ 2.200.000	\$ 108.944.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 108.944.000

SON: CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS.

IMPORTANTE: VER NOTAS EN PAGINAS N° 4,5 y 6

Anthony Halliday Beron S.A.S.

AVALUOS



FRANCISCO FRANCO BERON

Director de Avalúos
RAA: Aval-16684962
Mat. N° 798
Registro Nal. de Avaluadores

Cali, Diciembre 19 de 2019



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



19
11
9

NUMERO DE AVALUO 19-496
FECHA AVALUO 19-12-2019

ANEXO - MUESTRA MERCADO APARTAMENTOS U.R. PRIMERO DE MAYO - MUNICIPIO DE CALI

MUESTRA N°	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEPURADO	AREA CONST.	AREA TERRENO	VALOR INTEGRAL DEPREC.	OBSERVACIONES
1	U.R. PRIMERO DE MAYO	Apto. 501F - Original	https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-cali-primero-de-mayo-vivienda-104033-alcobas-1-bano-50-m2-u1018M18Nsp	\$115.000.000	10%	\$ 103.500.000	49,6	N/E	\$ 2.086.694	Apartamento ubicado en el barrio primero de mayo, 50 m2, en unidad residencial, quinto piso, sin ascensor, 2 habitaciones con closet, sala comedor, cocina semi integral, 1 baño, sala de televisión que puede ser adaptada como 3ra habitación, parqueadero comunitario, vigilancia permanente 24 horas, unidad tranquila y segura, juegos infantiles
2	U.R. PRIMERO DE MAYO	Apto. 5 piso - Reformado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-primero-de-mayo-2-habitaciones-1-banos-1-garaje/10837-221	\$130.000.000	15%	\$ 110.500.000	50	N/E	\$ 2.210.000	Piso 5 sin ascensor con comodas escaleras - consta de sala comedor, cocina semi integral, zona de oficinas, 2 habitaciones con closet, estudio u opcional la 3 habitación, 1 baño ventanal con vista interna, parqueadero propio, pisos en cerámica, excelente ventilación e iluminación, estrato 4, zonas verdes, juegos infantiles
4	U.R. PRIMERO DE MAYO	Apto. 5 piso - Original	https://co.livuz.com/inmuebles/venta/departamento/venta-apto-u-r-primero-de-mayo-5-piso/6753117?utm_source=casas.milvia.com.co&utm_medium=referral	\$110.000.000	10%	\$ 99.000.000	48,52	N/E	\$ 1.999.192	CASA EN EXCELENTE ESTADO, CUENTA CON CUATRO ALCOBAS, DOS BAÑOS, SALA COMEDOR AMPLIA, HALL DE TV, PATIO TRASERO CON BUENA VENTILACION, COCINA TRADICIONAL, GAS NATURAL, CUARTO PARA LAVADORA E IMPLEMENTOS DE ASEO. INMUEBLE UBICADO EN VIA PRINCIPAL, ZONA RESIDENCIAL. 2 piso tiene dos apartamentos cada uno con sala comedor, 3

PROMEDIO M2	\$ 2.098.629
DESVIACION	105.909,45
COEFICIENTE DE VARIACION	5,05%
NUMERO DE DATOS	3
RAZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.220.647
LIMITE INFERIOR	\$ 1.976.610
VALOR ADOPTADO	\$ 2.200.000

Valor Apartamiento avaluado 48,52 | \$108.944.000

VALOR ADOPTADO Y ASIGNADO AL INMUEBLE \$108.944.000

No. Datos	t-student	No. Datos	t-student
1	4,896	12	1,569
2	2,403	13	1,561
3	1,996	14	1,553
4	1,868	15	1,547
5	1,746	16	1,542
6	1,692	17	1,537
7	1,655	18	1,533
8	1,629	19	1,529
9	1,608	20	1,526
10	1,592	21	1,523
11	1,580		

1/29/10

Señora:

JUEZ 17 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

OF. EJEC. CIVIL MPRL.

E. S. D.

78796 21-FEB-20 14:16

Asunto: INCIDENTE DE NULIDAD POR LESIÓN ENORME

Ref.: ..Proceso ejecutivo singular de DIANA PATRICIA HERRERA GARZÓN contra MARÍA DORIS URREGO VARGAS y otros

Expediente: 0434-2017 Juzgado de origen 58" Civil Municipal de Bogotá.-Proceso ejecutivo hipotecario.

NATALIA CHINCHILLA	webloch:
F	19
U	19
RADCADO	
1724-174-17	

YO, JOSÉ LUIS SARMIENTO BARRIOS, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No C.C. No. 72.011.696 de Baranoa, Atlántico, abogado titulado y en ejercicio, e identificado civil y profesionalmente con la T.P. N* 78.494 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de **APODERADO MARÍA DORIS URREGO VARGAS**, mayor de edad, identificada con las C.C. N 31.465.918, me dirijo a usted con el fin de interponer en tiempo el **INCIDENTE DE NULIDAD POR LESIÓN ENORME**, en contra de las actuaciones ilegales del pretender ENTRAR A rematar EL BIEN INMUEBLE de mi poderdante, sin darle el JUSTO PRECIO; por parte de la parte demandante, Sra. DIANA PATRICIA HERRERA GARZÓN.-

Sea lo primero ratificar lo expuesto en el incidente, y lo segundo manifestarle que me reservo el derecho a sustentar el recurso una vez me sea concedido .

INTERÉS PARA PROPONERLA.

En mi calidad de apoderado del señor parte pasiva MARIA DORIS URREGO VARGAS, me sobra el Interés procesal para promover este Incidente de Nulidad de LESIÓN ENORME toda vez, que NOS SENTIMOS perseguidos por los dueños del Crédito en coabyuvancia con la negación de aplicar el JUSTO PRECIO al bien a rematar toda vez que hay un interés muy particular por Despojar a mi cliente de su única vivienda digna que posee para el albergue de su familia y que comercialmente vale cuatro veces (04) más de lo que vale la liquidación del crédito.

PETICIÓN

Que se decrete la NULIDAD DE TODO LO ACTUADO en presente proceso al no ajustar el PRECIO JUSTO del bien inmueble a rematar, como lo exige el Principio de Igualdad, ya que para todos los bienes inmuebles entrados en extinción de dominio solo se pueden aplicar por el PRECIO JUSTO, es menester del Principio de Legalidad, que esta misma figura se aplique a la presente y a su vez el AVALUÓ COMERCIAL QUE ADJUNTO , evidencia que el valor del bien inmueble es muy superior al valor de la deuda y de llevarse a cabo el remate por un valor tan bajo vulnera el principio fundamental de legalidad y ocasionaría, lesiones económicas irreversibles a mi cliente la señora DORIS URREGO VARGAS.

Los autos del Juzgado Diecisiete (17) de Ejecución de Sentencias de Bogota, incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente pues contiene una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso; sobre todo, porque en ninguna instancia del proceso hemos podido EJERCER NUESTRO LEGITIMO DERECHO A LA DEFENSA Y A QUE PRIMERO FUIMOS MAL NOTIFICADOS, DESPUES AVOCARON CONOCIMIENTO SIN OTRA VEZ SER NOTIFICADOS Y AHORA QUE PRESENTAMOS INCIDENTE DE ILEGALIDAD AL AUTO QUE DECLARA LA FECHA PARA EL REMATE Y EL INCIDENTE DE NULIDAD Y EL DEBIDO RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO EL DE APELACION AL AUTO QUE PONE FECHA PARA REMATE; NOS NIEGAN LOS DERECHOS DE APELACION DONDE LE MANIFESTAMOS AL SEÑOR JUEZ QUE ANTE EL TRIBUNAL SUSTENTARIAMOS DE UNA FORMA CLARA Y CONCISA LOS PAPELES Y PRUEBAS QUE SUSTENTAN DICHA APELACION, frente al HECHO TANGIBLE DE TENER EL DESPACHO un avaluó de bien inmueble que no corresponde a la realidad, toda vez que EL AVALUO COMERCUIAL,. Que poseemos del apto es muy superior a la deuda que temenos con la parte demandante. Además el bien inmueble a rematar posee un valor y avaluó comercial muy superior al pretendido por el despacho y lo peor aún es que el **DESPACHO NOS IMPIDE EJERCER NUESTRO LEGITIMO DERECHO A LA IGUALDAD**, consagrado en nuestra constitución nacional, toda vez que pretende de manera temeraria desconocer nuestra formal solicitud de ejercer el debido avaluó del bien inmueble a rematar de conformidad al amplio margen y ordenamiento legal que le enunciamos en el pertinente recurso de INCIDENTE DE NULIDAD POR LESION ENORME al auto que ordeno el remate de nuestro bien, Por último desconoce el accionado de la importancia en preservar **EL DEBIDO PROCESO** y entrar a tramitar la investigación pertinente y la debida formal solicitud de su propio despacho ante los entes de Secretaria de Hacienda de la ciudad y del municipio a fin de poseer la certeza del bien inmueble sujeto del avaluó controvertido y puesto a remate sin el debido criterio. Por ello, señor Juez debe mantener

sobre sus decisiones, la decisión que se ajusta al mérito de lo ahora solicitado amparando los derechos y el debido proceso del peticionario, en este caso, nosotros.

Por otra parte, señora Juez, de acuerdo a la sentencia nro. T-289/2.005 de la corte constitucional de Colombia, los magistrados Jaime Córdoba Triviño, Rodrigo Escobar Gil y Mauricio González Cuervo, manifiestan..” ..En el ejercicio de la protección del debido proceso, armonizada con el respeto a la autonomía judicial ,la Corte considera que solo constituye una vía de hecho por efecto procedimental cuando el juez ignora completamente el procedimiento establecido, escoge arbitrariamente las normas procesales aplicables en el caso concreto o hace caso omiso de los principios mínimos de debido proceso contenidos en la Constitución ,señalados principalmente, en los artículos 29 y 228 constitucionales...”

En ese orden de ideas, señora Juez, no podrá determinarse el remate del bien inmueble con base a un avaluó elaborado en el año 2.018, sobre la base de \$ 57.930.000.00, siendo que según avaluó comercial por Lonja de la ciudad de Cali, este predio comercialmente esta en el orden de los \$ 110.000.000.00, **LO QUE CAUSARIA UNA LESION ENORME A MI CLIENTE Y UN DETRIMENTO PATRIMONIAL GRAVE**, toda vez que el predio se remataria con una postura del 70% sobre el valor de \$ 57.930.000.00 o sea la suma de \$ 40.551.000.00, suma que es **TRES (3) veces menor al valor real del inmueble**, una suma irrisoria frente al valor real del apto y causaría lesiones económicas graves a mi cliente, ya que aun rematando el bien inmueble por ese valor, mi cliente todavía le quedaría debiendo dinero al demandante, y seguiría siendo perseguida por ellos indefinidamente.

En consecuencia, **SOLICITAMOS A USTED SE SIRVA ORDENAR LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALUÓ COMERCIAL, CON CUALESQUIER PERITO DE LONJA adscrito al Juzgado, que haga un AVALUÓ COMERCIAL REAL Y A LA FECHA DEL AÑO 2.020, con expensas a costa de nosotros si es necesario, que refleje el valor comercial REAL A LA FECHA, del bien inmueble pretendido a rematar. Un mínimo de razonabilidad aconseja a hacer el esfuerzo de notificar a la señora MARÍA DORIS URREGO VARGAS , en su calidad de propietaria del bien inmueble, que la SUBASTA DEL PREDIO parta de un precio real y no de uno formalmente existente, pero materialmente IRREAL.**

Lo Procedente es correrle traslado al Avaluó comercial REAL, y se decrete la nulidad en caso de que se realice el remate sin antes actualizar el avaluó en la forma ordenada en el articulo 533 modificado

13

ley 1395 del año 2.010 artículo 36, norma que faculta al demandado para presentar el avalúo Real, en aras de que el predio no se remate, por un valor muy inferior al precio comercial real ocasionado con ello, una **GRAVE LESIÓN ENORME** a la demandada.

Hay que recordar que mientras en el folio de matrícula inmobiliaria a la fecha la señora **MARÍA DORIS URREGOS VARGAS**, aparezca con la " X " de dominio en el Certificado de Tradición, y no se haya dictado sentencia de remate alguno del predio, ella sigue siendo la propietaria del bien inmueble, y por lo tanto se le debe permitir **HACER UN AVALUÓ COMERCIAL VIGENTE**, que muestre al despacho el valor real de su bien inmueble.

Considera LA PARTE ACCIONANTE DEMANDADA lesionados sus derechos al debido proceso y la propiedad privada, ya que no se tuvo en cuenta el avalúo REAL Y COMERCIAL del bien inmueble, lo que afecta su patrimonio familiar porque el inmueble perseguido en el proceso es su único bien, el de su familia y del cual todos dependen económicamente.

Recuerde señora Juez , que habría una **GRAN LESION ENORME** si subastan ese apto para recuperar un capital con intereses que juntos sumados no llegan ni al 30% del valor comercial real de la casa.

Se me agravia y debe declararse la revocatoria del AUTO QUE NIEGA ACEPTAR UN AVALUO COMERCIAL Y ACTUALIZADO DEL PREDIO. Por violentar el PRINCIPIO DE LEGALIDAD, DE SEGURIDAD JURIDICA Y DE LA IGUALDAD PROCESAL. Nos acogemos los artículos 1, 7, 8 de la DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, para ejercer nuestra presente acción, pues nos están siendo vulnerados en grave manera por la Accionada.

Por lo anterior, nuestros fundamentos expuestos, pedimos se declare fundado NUESTRO INCIDENTE DE NULIDAD POR LESION ENORME Y SOLICITAMOS A USTED NOS SEA CONCEDIDO.

SOLICITUDES

Solicito, Señor Juez, se sirva dar aceptación al precedente avalúo comercial del bien inmueble objeto de este litigio, un valor que difiere mucho del valor pretendido a remate, evitando con ello, la ilegalidad de todo lo actuado y pretendido por el despacho accionado. Que nos causándole un daño irreparable a mi cliente por **LESION ENORME**, toda vez que según la lonja de Cali, el valor comercial del inmueble es muy superior al que el despacho ordeno.

SUSTENTACIÓN—DEL—RECURSO

Me amparo en el Artículo 444. Avalúo y pago con productos.

El APODERADO JUDICIAL de la parte actora allego memorial adjuntando Certificado catastral Actualizado, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria nro. **370-181985** de la Oficina de registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, Valle a fin de impartir el trámite correspondiente.

Al respecto la corte constitucional en sentencia T-531 del año 2.010, manifiesta “ Los jueces que tramitaron las instancias en el procesos ejecutivo, tienen a su alcance un amplio conjunto de disposiciones constitucionales y legales que les dotan de facultades oficiosas para considerar la solicitud, varias veces formuladas durante el procesos, de que se reconsidere el avalúo tomado como base de remate y se decrete una prueba que dictamine un acercamiento entre el avalúo comercial y el avalúo catastral, para impedir, que injustificadamente, la parte deudora, sufriera un detrimento patrimonial mayor que el acarreado por la propia ejecución judicial.

Si el avalúo catastral que fija la administración es muy inferior del valor comercial y no corresponde a la realidad del predio, el propietario o poseedor puede solicitar su revisión y demostrar que no se ajusta al tamaño, límites, uso, clase, ubicación, vías de acceso, clases de terreno, número de construcciones y condiciones del mercado inmobiliario.

Así lo recordó la Sección Cuarta del Consejo de Estado, al confirmar la nulidad de un acto administrativo de REMATE JUDICIAL que fijó el avalúo catastral de un predio en 11.000 millones de pesos, aunque su avalúo comercial era de 31.000 millones, de acuerdo con un informe pericial confirmado por expertos en actividad inmobiliaria.

En el caso analizado, la decisión de la administración se fundamentaba en inspecciones oculares, bajo los parámetros del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Sin embargo, el alto tribunal encontró que no figuraban los lineamientos técnicos que se tuvieron en cuenta para modificar el avalúo. Por esa razón, se pidió tener como avalúo comercial el fijado por los peritos y le ordenó a la parte demandada a adjuntar nuevo avalúo comercial dictaminado por la lonja correspondiente.

Finalmente, la corporación señaló que los artículos 129, 130 y 134 de la Resolución 2555 de 1988 establecen la libertad probatoria para demostrar

que el avalúo comercial no se ajusta a las condiciones y características del predio.

CASO DE EJEMPLO CON RELACION A DEJAR SIN EFECTO AUTO QUE FIJA FECHA DE REMATE

La administradora del Edificio Centro Ejecutivo Propiedad Horizontal presentó demanda ejecutiva en contra de la señora María Delia Pardo Padilla ante la ausencia de pago de las respectivas cuotas de administración del local comercial 238, identificado con el número de matrícula 080-41514.

A partir de lo expuesto, el 16 de octubre de 2016 la señora María Delia Pardo Padilla interpuso la presente acción de tutela, donde solicitó revocar o dejar sin efectos el auto que fijó la fecha de remate, así como la diligencia respectiva y disponer la devolución de dineros al rematante, toda vez que se desconoció el precio real y actual del referido inmueble, dado el tiempo transcurrido entre el auto aprobatorio de avalúo y la citada diligencia que la despojó del dominio del local comercial.

4. Decisiones judiciales objeto de revisión

4.1. Fallo de primera instancia. El 20 de febrero de 2017 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta negó el amparo al considerar que no se cumplió con el presupuesto de subsidiariedad, pues a pesar de existir un avalúo en firme desde el año 2013, la ejecutada no hizo uso de los medios que otorgó el legislador para presentar uno nuevo, más aún cuando en dos ocasiones fue fijada la fecha para diligencia de remate, sin que el mismo se hubiere realizado, lo que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 533 de Código de Procedimiento Civil, el que resultaba aplicable en ese momento, constituía una oportunidad para que el demandado presentara un nuevo avalúo. En estas condiciones considera que por la vía de tutela pretende revivir los medios de defensa que otorga el ordenamiento jurídico bajo el argumento de que el juzgado accionado le cercenó su derecho al debido proceso y defensa, al omitir actualizar el avalúo del bien inmueble.

Dentro del término de rigor, la accionante sustentó su inconformidad con la decisión del *a quo*, advirtiendo que 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. Así, si el juez de conocimiento hubiera aprobado un nuevo avalúo al bien objeto del

remate, se habría garantizado de mejor manera la satisfacción de la acreencia, a la par, del equilibrio respecto de la contraparte.

Destacó 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.**

Refirió que si está permitido al ejecutante solicitar la reliquidación 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.

Finalmente señaló que difícilmente podría hallarse en el centro de la ciudad de Santa Marta un local comercial que pudiera ser adquirido por \$54'000.000, para el año 2016.

4.3. 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, 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 el 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.

Refirió que si el artículo 521-5 del Código de Procedimiento Civil permite presentar liquidación adicional del crédito y el artículo 533 ibídem establece la posibilidad de practicar un nuevo avalúo a instancia de *“cualquier acreedor”*, **nada obsta para que el juez pueda ordenar de oficio esa práctica cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole.**

Argumentó que a pesar de no haberse agotado adecuadamente los recursos o medios de defensa de los derechos, en el fondo buscó proteger el derecho a la igualdad. En tal medida encontró un defecto procedimental, pues el avalúo del inmueble presentado por el ejecutante y del cual se corrió traslado a la demandada, era del 17 de septiembre de 2013, esto es, casi 3 años antes del momento en que se efectuó la diligencia de remate (4 de mayo de 2016), aspecto que imponía oficiosamente a la juez de instancia ordenar uno nuevo.

CONSIDERACIONES

1.- El objeto de la acción de NULIDAD POR LESION ENORME Y OBJECCION AL AVALUO PARA EFECTOS DE REMATE JUDICIAL es la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, que concede a todos los ciudadanos el artículo 86 de la Constitución Política, ante su vulneración o amenaza generada por cualquier autoridad pública y aun por los particulares en los casos previstos por el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991. 2.- La Corte Constitucional en sentencia C-543 de 1992 declaró inconstitucional el artículo 40 del Decreto 2591 de 1991 que autorizaba la tutela contra providencias judiciales. **A pesar de ello, ha enseñado que el amparo resulta procedente cuando se incurra en una vía de hecho, concepto que se ha desarrollado a lo largo de su jurisprudencia hasta sintetizar los requisitos generales y las causales específicas de procedibilidad de la solicitud de amparo frente a esa clase de decisiones**, los que ha reiterado en múltiples fallos. En relación con las causales específicas de procedibilidad ha enseñado: "Por su parte, las causales especiales de procedibilidad de la acción de tutela contra decisiones judiciales, respecto de las cuales, solamente es necesario la configuración de una de ellas, la Corte determinó que son: (i) El defecto material o sustantivo, que se configura cuando la decisión judicial objeto de reproche, se apoya en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión; (ii) el defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece de competencia; (iii) el defecto procedimental, que se origina cuando el funcionario judicial dicta la decisión, apartado completamente del procedimiento dispuesto en el ordenamiento jurídico; (iv) el defecto fáctico, surge cuando el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado; (v) el error inducido, que se presenta cuando el juez fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales de la parte demandada; (vi) la decisión sin motivación, cuando la decisión

carece de fundamentos fácticos y jurídicos, en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional; (vii) el desconocimiento del precedente, que se presenta, verbi gratia, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance y (viii) la violación directa de la Constitución”¹. Y respecto de los requisitos generales, ha dicho: “Los requisitos generales de procedencia de la acción de NULIDAD Y OBJECIONES contra autos y sentencias, según lo expuso la sentencia C-590 de 2005, son: (i) Que la cuestión planteada al juez constitucional sea de relevancia constitucional; (ii) que se hayan agotado todos los mecanismos de defensa judicial, previstos en el ordenamiento jurídico, a menos que se trate de un perjuicio irremediable; (iii) que la acción de amparo constitucional, haya sido interpuesta oportunamente, es decir que se cumpla el requisito de inmediatez; (iv) que en el evento de tratarse de una irregularidad procesal, se indique que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la decisión que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora; (v) que la vulneración reclamada en sede de acción de tutela, haya sido alegada en el proceso judicial respectivo, siempre y cuando hubiera sido posible y (vi) que no se trate de tutela contra tutela”

2 . En relación con el segundo de tales presupuestos generales, para que proceda el amparo constitucional frente a decisiones judiciales es menester que la parte demandada agote todos los mecanismos de defensa con que contaba en el propio proceso. Por lo tanto, debe acreditar que desplegó todos aquellos que le ofrece el ordenamiento jurídico para la defensa de los derechos que considera vulnerados, de la manera 1 Sentencia T-018 de 2009, Magistrado Ponente: Jaime Araújo Rentería. 2 Sentencia T-288 de 2011, entre otras, más adecuada para sus intereses. En eventos como este, la incuria de quien desatiende sus deberes no puede servir de fundamento para el ejercicio de la acción de tutela...”

3 . No es posible por tanto acudir a la tutela como mecanismo principal de defensa judicial, ni resulta factible emplearla como medio alternativo de los ordinarios o extraordinarios previstos por el legislador para obtener protección a un derecho, ni para reemplazarlos, salvo, se repite, cuando se pretenda evitar un perjuicio irremediable.

4.- De acuerdo con los argumentos planteados en el escrito con el que se promovió la acción DE NULIDAD POR LESION ENORME, encuentra el demandante lesionados sus derechos fundamentales en la decisión del despacho accionado, de proceder al remate del inmueble perseguido en el proceso ejecutivo con título hipotecario que en su contra instauró la señora

#0
19

DIANA PATRICIA HERRERA GARZON con fundamento en un dictamen pericial, con desconocimiento del avalúo comercial del bien inmueble, siendo la Prueba y la CERTEZA del Precio Justo por el cual entrar a rematar.

PRUEBAS

Téngase como pruebas señor Juez las siguientes:

1.-AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO OTORGADO POR LA LONJA DE CALI DEBIDAMENTE CERTIFICADO.

Del señor Juez, Atentamente.



Dr. JOSE LUÍS SARMIENTO BARRIOS

C.C. No. 72.011.698 de Baranoa, Atlántico

T.P. No. 78.494 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico: halborbula@hotmail.com.



Consejo Superior
de la Judicatura

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Municipal de Bogotá D.C.
ENTRADA AL DESPACHO

07

25 FEB 2020

Al demandado en el escrito (a) juez hoy _____
Observaciones _____
El (la) Secretario (a) _____

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C., cinco (05) de marzo de dos mil veinte (2020)

Ref. Ejecutivo N° 2017-00434-58

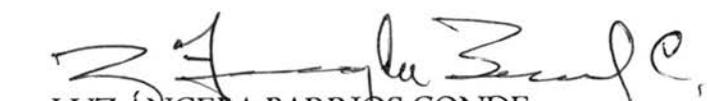
Se RECHAZA DE PLANO la solicitud de nulidad propuesta por la parte demandada, por fundarse en causal distinta de las determinadas en el Capítulo II del Título IV del Código General del Proceso.

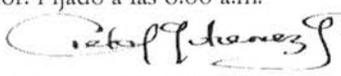
Lo anterior si en cuenta se tiene que en relación al tema de las nulidades procesales, la ley dispuso de manera taxativa que solamente se configuran como tales, aquellas previstas o contempladas en los eventos del canon 133 del C.G.P., las cuales pueden anular en todo o en parte las actuaciones adelantadas en el proceso y de la lectura de los argumentos expuestos encuentra el Despacho que su inconformidad no se circunscribe a ninguna de las causales allí consagradas.

No obstante, el extremo actor deberá tener en cuenta lo dispuesto en providencia de enero 31 de 2020 vista a folio 126 del cuaderno dos.

De igual forma, sea este el momento para requerir al apoderado de la parte demanda con el fin de apersonarse del asunto y tener en cuenta las actuaciones acaecidas en el proceso, dado que los demás requerimientos han sido resueltos. De igual forma, para que ajuste sus peticiones con base al procedimiento que se debe adelantar en esta clase de actuaciones.

Notifíquese,


LUZ ÁNGELA BARRIOS CONDE
JUEZ

Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Ejecución de Bogotá
Bogotá D.C. 06 DE MARZO DE 2020
Por anotación en estado N° 039 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.
Secretaría. 
CIELO JULIETH GUTIÉRREZ GONZÁLEZ