

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
E. S. D.  
[j02cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Referencia: LIQUIDACION OBLIGATORIA  
Concurado: JOSE GENARO MARTINEZ Y BEATRIZ ELENA GARCIA  
Radicación: 2004-312

MARIA EUGENIA FERNANDEZ CUELLAR mayor y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía N°31.863.796 de Cali, portadora de la T.P. 45.594 del C. S. de la J, obrando como apoderada del INSOLVENTE, me permito presentar recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto que agrego sin consideración alguna la petición de dejar sin efecto el avalúo comercial aprobado en septiembre de 2022

Fundamento el presente recurso en lo siguiente:

- 1.- Los avalúos comerciales de los inmuebles se incrementan cada año, de acuerdo con el IPC y demás factores económicos.
- 2.-El Despacho no tuvo en cuenta que el último dictamen pericial que obra al expediente fue aportado en mayo de 2022 y en consecuencia ya tiene más de un año de vigencia
- 3.-Se hace imperativo requerir al liquidador para que aporte un dictamen correspondiente al año 2023, Me permito aportar dictamen pericial actualizado del inmueble objeto de este trámite obligatorio, el cual presenta una gran diferencia y deja ver que el último avalúo se aleja notoriamente del valor real del inmueble al año 2023
- 3.-De esta manera se busca garantizar el pago a todos los acreedores reconocidos y cubrir todas las acreencias reconocidas .

En este sentido y para evitar el exceso de los rituales y en aras de no vulnerar el derecho de los insolventes la corte en sentencia al respecto indico: la **CORTE CONSTITUCIONAL**, que en **Sentencia T-531/10 estableció:**

**“DERECHO AL DEBIDO PROCESO EN PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO-Caso**  
en que se avalúo el inmueble en una suma que no corresponde a su valor real

**ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES**-Requisitos generales y especiales de procedibilidad

**DEFECTO PROCEDIMENTAL**-Tiene fundamento en los artículos 29 y 228 de la Constitución

**DEFECTO PROCEDIMENTAL POR EXCESO RITUAL MANIFIESTO Y PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL**

*La Corte ha estimado que "un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y, por esta vía sus actuaciones devienen en una denegación de justicia", causada por la aplicación de disposiciones procesales opuestas a la vigencia de los derechos fundamentales, por la exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por "un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas". Tratándose de las pruebas, la Corporación ha indicado que, si bien los jueces gozan de libertad para valorarlas dentro del marco de la sana crítica, "no pueden desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial" y "que el sistema de libre apreciación es proporcional, mientras no sacrifique derechos constitucionales más importantes". La Corte ha enfatizado que "el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta porque el juez no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial" y se configura "en íntima relación con problemas de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas (defecto fáctico), y con problemas sustanciales relacionados con la aplicación preferente de la Constitución cuando los requisitos legales amenazan la vigencia de los derechos constitucionales". En el asunto que ahora ocupa la atención de esta Sala de Revisión de la Corte Constitucional, la argumentación que sirve de sustento a la decisión de aceptar el avalúo catastral, con el incremento legalmente previsto como base para efectuar el remate, y de no acceder a su revisión mediante la práctica de otro medio de prueba es de orden estrictamente legal y se funda en artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, que faculta al ejecutante para presentar el avalúo "en el término de diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o a la notificación del auto que ordena cumplir lo resuelto por el superior, o a la fecha en que quede consumado el secuestro, según el caso" y, de otro lado, señala que "tratándose de bienes, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas obtenidas en el inciso segundo*

**FACULTADES OFICIOSAS DEL JUEZ**-Actuaciones en proceso ejecutivo hipotecario

*Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que "el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez", sino "un verdadero deber legal" que se ha de ejercer cuando "a partir de los hechos*

*narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material”*

## **EXCESO RITUAL MANIFIESTO Y JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL/EXCESO RITUAL MANIFIESTO Y DERECHO AL DEBIDO PROCESO**

### **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-Fijación del precio real del inmueble**

*La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.*

*Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante.*

**Referencia: expediente T-2.404.454** Demandante: Luz Marina Gómez Jiménez Demandado:

Juzgado Tercero Civil Municipal de Montería y Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería

Magistrado Ponente: GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO..”

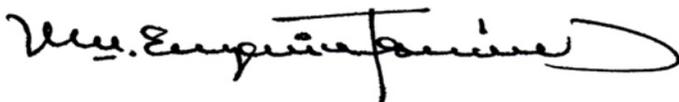
De acuerdo a lo anterior solicito que se requiera al liquidador por el avalúo actualizado y acorde a la realidad del valor actual de los bienes inmuebles que garantizan este trámite procesal, con el fin de que no se vulneren los derechos de los INSOLVENTES, quien lo único con que cuenta para poder solventar las deudas, son sus bienes y rematarlos por valores irrisorios , estaría vulnerando los derechos que se enmarcan en la tutela de la referencia y que por esa misma razón se deben tener en cuenta.

Además de que Los avalúos en Colombia son solicitados para distintos trámites legales y diligencias financieras. Se catalogan como documentos técnicos que determinan el valor comercial de los bienes inmuebles. Por su naturaleza e importancia frente a las negociaciones en los que son utilizados, existe la ley de avalúos mediante el [Decreto 1420 de 1998](#) que

sustenta legalmente los avalúos en su art **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. En consecuencia y en aras de no vulnerar los derechos de los insolventes, se solicita se rectifiquen los avalúos y sean clarificados oportunamente.

Con fundamento en lo anterior, solicito reponer para revocar dicho auto, en subsidio concédase el recurso de apelación.

Del Sr. Juez, Cordialmente,



MARIA EUGENIA FERNANDEZ CUELLAR

C.C. No.31.863.796 de Cali

T.P. No.45.594 del C.S. de la J.

E-mails: [mariu.45594@HOTMAIL.COM](mailto:mariu.45594@HOTMAIL.COM)

Tel.321 700 96 43

Cali