

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Ejecutivo de la garantía real del Banco BBVA Colombia contra Francisco Daniel Montaña Benavides.

Exp. 2016-00478-01

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de agosto dos mil veintitrés (2023).

**ASUNTO A TRATAR**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandado, contra el auto de 7 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

**ANTECEDENTES**

- Dentro del proceso ejecutivo con la garantía real del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A., -BBVA-Colombia contra Francisco Daniel Montaña Benavides, que cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, una vez notificado el demandado<sup>1</sup> se ordenó seguir adelante con la ejecución mediante auto de 11 de diciembre de 2017<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Archivo 34- carpeta expediente físico

<sup>2</sup> Archivo 44- carpeta expediente físico

- El 20 de mayo de 2021<sup>3</sup>, el juzgado aceptó la cesión de crédito que hizo Inversionistas Estratégicos S.A.S. a Diana Crhistoffel Rodríguez.

- Una vez embargados<sup>4</sup> y secuestrados<sup>5</sup> los inmuebles distinguidos con F.M.I. 176-135251 y 176-135565 objeto de hipoteca, se aportó el respectivo avalúo del cual se ordenó correr traslado por el término de diez días con proveído de 27 de septiembre de 2022<sup>6</sup> y frente al silencio que guardaron las partes, el mismo se tuvo en firme por los valores de \$252.078.712 y \$25.000.000 con providencia de 17 de noviembre de 2022<sup>7</sup>, motivo por el cual, se dispuso como fecha para llevar a cabo la diligencia de remate el 16 de febrero de 2023.

- En ese orden, la almoneda se llevó a cabo de manera virtual en la fecha señalada, como se evidencia en acta visible a archivo 44, en la que se adjudicó el apartamento 402 y el parqueadero 148, distinguidos con F.M.I. 176-135221 y 176-135565 a favor de la demandante Diana Christoffel Rodríguez.

- El 21 de febrero de 2023, el apoderado judicial del demandado Daniel Montaña Benavides solicitó la invalidez del remate alegando una irregularidad insubsanable en tanto que, el despacho no actualizó el valor comercial real de los inmuebles objeto de la subasta, posterior a ello, el juzgado con proveído de 7 de marzo de 2023 determinó: *“Se niega la solicitud de invalidez del remate que deprecia la pasiva (archivo “47SolicitudInvalidezRemate”), por extemporánea; nótese que las irregularidades que puedan afectar la almoneda se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación (art. 455 del C. G. del P.)”* y aprobó la diligencia de remate.

---

<sup>3</sup> Archivo 14

<sup>4</sup> Archivo 17- carpeta expediente físico

<sup>5</sup> Archivo 55- - carpeta expediente físico -Acta diligencia de secuestro

<sup>6</sup> Archivo 75- carpeta expediente físico

<sup>7</sup> Archivo 35

- Frente a la anterior decisión el demandado presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, de los cuales el primero de ellos fue despachado desfavorablemente con proveído de 27 de abril de 2023<sup>8</sup> y concedió la alzada.

## DEL RECURSO DE APELACIÓN

Como sustentación del recurso, expuso el apelante los siguientes argumentos:

- Señaló que *“El fundamento de la providencia para denegar la petición de invalidez del remate, es que ésta fue alegada en forma extemporánea, perdiendo de vista el Despacho que una venta en subasta pública no puede desconocer derechos sustanciales y fundamentales del demandado, pues ésta se caracteriza por sanear todos los posibles vicios jurídicos bajo el imperio de la legalidad y el control judicial”*.

- Es así que, *“Las ventas forzosas llevadas a cabo en virtud de orden judicial, están regidas formalmente por normas de orden público y por ende de obligatoria observancia, por la imperiosa necesidad de la intervención de un Juez de la República, previendo el legislador que los avalúos con más de un año de efectuados, pierden su vocación vinculante como elemento estructurador de la esencia y valides de la compraventa, como está previsto en el artículo 457 del C.G.P.”*, en ese orden, no se dio cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 457 del C.G.P., dada la indebida interpretación y aplicación errónea de esa norma, en tanto que, había transcurrido mas de un año de haberse efectuado el avalúo, lo que genera un detrimento patrimonial injustificado al demandado.

---

<sup>8</sup> Archivo 54

## CONSIDERACIONES

Para efectos del proceso ejecutivo hipotecario, se rige por las disposiciones contenidas en el C.G.P. y, es precisamente el numeral 5° del artículo 468 de esa obra la que dispone como ha de celebrarse el remate de los bienes cuando se hace efectiva la garantía real. Por su parte, el inciso 3° del artículo 452 *ibidem*, estableció que *“los interesados podrán alegar las irregularidades que puedan afectar la validez del remate hasta antes de la adjudicación de los bienes”*, postura reiterada en el inciso primero del canon 455 *ídem*, cuando precisa que *“Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de su adjudicación”*.

En nuestro caso de estudio, se duele el demandado, frente a la decisión de aprobar el remate adelantado el 16 de febrero de 2023, bajo el argumento que el avalúo de los inmuebles objeto de la subasta obedece al año 2021, encontrándose desactualizado para la época de la almoneda, por lo cual, alega que le genera un detrimento patrimonial, que a la vez le vulneró el debido proceso, motivos por los que pidió que, de conformidad con el inciso 3° del artículo 452 del C.G.P. *“sírvase practicar o actualizar control de legalidad referente a la diligencia de remate en lo que respecta a la vigencia y validez del avalúo, como elemento esencial de la venta forzada”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, debe decirse que, la diligencia de remate se llevó a cabo el 16 de febrero de 2023<sup>9</sup> y la solicitud de invalidez fue presentada el 21 de febrero de 2023, es decir posterior a la adjudicación de los bienes objeto de subasta, en consecuencia, el despacho mediante proveído de 7 de marzo de 2023, al negar la petición del demandado *“por extemporánea”* y considerando que *“las irregularidades que puedan afectar la almoneda se*

---

<sup>9</sup> Archivo 44 -Acta de diligencia de remate

considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación (art. 455 del C.G. del P.)". Al respecto, la doctrina nos explica sobre las irregularidades del remate y saneamiento de nulidades:

*<sup>10</sup>"Las irregularidades que se presenten antes o durante el remate podrán generar su invalidez, siempre que se aleguen "antes de la adjudicación", pues al tenor del inciso 3° del artículo 452 y del inciso 1° del artículo 455 del Código General del Proceso, "las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas".*

*Como la adjudicación del bien ha de producirse al final de la diligencia de remate, ello implica que quien tenga interés en alegar la invalidez de la subasta debe promover la nulidad en esa misma diligencia y antes que se adjudique el bien.*

*Si la parte interesada no alega la nulidad antes que se adjudique el bien "se considerarán saneadas", lo cual además permite concluir que como el artículo 455 del Código General del Proceso solamente habla de la posibilidad de declarar la invalidez del remate si las irregularidades "son alegadas", ello significa que como estas siempre son saneables, el juez no podrá decretar de oficio la nulidad de la subasta"*

En ese orden de ideas, se ha establecido que al señalar fecha para remate quedó saneada cualquier causal de nulidad o motivo de irregularidad anterior, es a partir de esta etapa procesal que se pueden originar las que deben ser alegadas antes de la adjudicación, de ahí la importancia de precisar el momento en el que se adjudican los bienes, como lo dispuso el inciso 2° del artículo 452 del C.G.P., que pone de presente que abiertas las propuestas "a continuación el juez adjudicará al mejor postor", es decir, que hasta antes de ser abiertas las propuestas es que pueden presentarse objeciones que puedan restar invalidez al remate, ello frente a la inobservancia de las formalidades previstas en el artículo 450 *ibidem* que dan publicidad al remate<sup>11</sup>, y no en la

---

<sup>10</sup> Bejarano Guzmán Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Séptima Edición. Editorial Temis. Pág. 516

<sup>11</sup> LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte Especial. Tomo 2. Editorial Dupré. Pág. 525

ejecutoria del auto que aprueba el remate como erradamente se puede interpretar.

Teniendo en cuenta lo anterior, se advierte la improsperidad de los reparos presentados por el apoderado judicial del demandado, porque era su deber alegar la invalidez deprecada antes o durante la audiencia de remate previo a adjudicarse los bienes inmuebles y no, dos días después de haberse llevado a cabo la misma, ello al tenor del inciso 3° del artículo 452 del C.G.P., sumado a ello, tal irregularidad no puede ser oída, debiendo rechazarse de plano, en tanto que no fue alegada “antes de la adjudicación”, según lo previsto en el primero inciso del canon 455 *ibidem*; por tanto, no son de recibo los argumentos del apelante, puesto que esta fue saneada por cuanto el recurrente a pesar de tener la oportunidad legal para hacerlo y conociendo de la fecha en que se iba realizar la subasta pública no efectuó pronunciamiento alguno, de tal manera que, la decisión objeto de controversia emitida en primera instancia se encuentra ajustada al ordenamiento legal, sin que sea posible pregonar cualquier tipo de vulneración de derecho fundamental alguno.

Es de resaltar que es deber del apoderado actuar con diligencia, por cuanto, su labor radica en garantizar el derecho a la defensa como una garantía del debido proceso del demandado.

Con todo, los argumentos que soportan la pretensión impugnatoria no pueden ser acogidos, por lo cual, hay lugar a **confirmar** la providencia de 7 de marzo de 2023. Finalmente, no hay lugar a condena en costas por no aparecer causadas.

En atención de estos enunciados, el Magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

## RESUELVE

**PRIMERO: Confirmar** el auto de 7 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: Sin** condena en costas.

**TERCERO: Devuélvase** el expediente al juzgado de origen, para lo que corresponda. Oficiése.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

*(Firma electrónica)*

**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
Magistrado

Firmado Por:

Orlando Tello Hernandez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **13e34d68a26acd687dodd87e17cc5b7829e159875c609954979418168a62262e**

Documento generado en 23/08/2023 02:06:47 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**