

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



Asunto:

Ejecutivo mixto de José Guillermo Ramírez Ramírez contra Martha Rocío Rodríguez Buitrago y Distribuciones Guachetá S.A.S.

Exp. 2018-00010-02

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

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes, contra el auto de 14 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté.

ANTECEDENTES

- Dentro del proceso ejecutivo mixto de José Guillermo Ramírez Ramírez contra Martha Rocío Rodríguez Buitrago y Distribuciones Guachetá S.A.S., que cursa en el Juzgado Civil Circuito de Ubaté, mediante el cual se libró mandamiento el 30 de agosto de 2018¹; una vez notificados los demandados, se emitió sentencia el 9 de agosto de 2019², en la que desestimó la excepción de mérito formulada y ordenó seguir adelante con la ejecución.

¹ Carpeta C1 Principal- Archivo 008

² Carpeta C1 Principal-Archivo 27

- Posteriormente la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, allegó oficio comunicando que inscribió la medida cautelar que se había ordenado sobre los inmuebles distinguidos con F.M.I. 172-65966 y 172-65971; el despacho con auto de 5 de octubre de 2018³ ordenó la práctica de diligencia de secuestro, que fue llevada a cabo por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guachetá el 11 de febrero de 2019⁴ respecto de los dos bienes objeto de la cautela.

- El apoderado Gilberto Gómez Sierra aportó avalúo de los inmuebles objeto de las cautelas, motivo por el que el despacho con proveído de 27 de mayo de 2022⁵ ordenó remitirse al correo electrónico de la parte demandante, siendo enviado el 16 de junio de 2022 a la dirección electrónica.

- En audiencia de 19 de agosto de 2019⁶ el despacho dispuso agregar a las diligencias el avalúo aportado por la parte demandante.

- El 22 de julio de 2022⁷ se llevó a cabo la diligencia de remate respecto de los inmuebles número 1 distinguido con F.M.I. 172-65971 y número 2 identificado con matrícula inmobiliaria No. 172-65966, el primero de ellos con valor de avalúo de \$162.439.320, y el segundo \$174.500.150, en la que hicieron postura, por parte del señor Duván Andrey Cristancho Nova que consignó el valor de \$131.100.000 y ofertó el valor de \$65.200.000 frente a predio “172-65982”.

- Por su parte, el demandante José Guillermo Ramírez presentó oferta de postura y abonó al crédito la suma de \$330.000.000, luego, la apoderada

³ Carpeta de medidas cautelares- Archivo 008

⁴ Carpeta de medidas cautelares- Archivo 019

⁵ Carpeta de medidas cautelares- Archivo 42

⁶ Carpeta C1 principal- Archivo 25

⁷ Carpeta C1 principal- Archivo 49

judicial del extremo demandado expresó que para evitar futuras nulidades debe tenerse en cuenta que no se aclaró *“sobre cuál de los avalúos se corrió traslado si comercial o catastral, aunado a ello no existe auto aprobando avalúo”*, el despacho negó la petición de conformidad con lo establecido en el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P., argumentando que el avalúo presentado discrimina, describe y determina el valor de cada uno de los bienes, que si la peticionaria no estaba de acuerdo *“debió haberse pronunciado dentro del término de traslado del mismo”*, frente a esa determinación, la interesada presentó recurso de reposición, resuelto desfavorablemente y se rechazó la apelación por tornarse improcedente.

- Encontró el despacho, que la postura presentada por el demandante no es clara, toda vez que no hizo referencia si la suma que señaló corresponde a los dos inmuebles o a uno de ellos, por tanto, no se tuvo cuenta, así que inconforme con esa decisión presentó recurso de reposición argumentando que el valor del avalúo corresponde a \$336.939.470 y la postura se efectuó por \$33.000.000 por los dos inmuebles, sin embargo fue despachado desfavorablemente y en consecuencia, se adjudicó el bien identificado con F.M.I. 172-65971 y se declaró desierta la diligencia e remate respecto al bien con folio de matrícula inmobiliaria número 172-65966.

- El apoderado del demandante con memorial de 26 de julio de 2022, solicitó la nulidad de la diligencia de remate, toda vez que, el señor José Guillermo Ramírez Ramírez *“postor rematante”*, se hizo presente en la diligencia e hizo oferta por el valor de los bienes, *“entendiéndose los dos inmuebles como un grupo de bienes y el valor de su oferta y postura, fue muy superior, a la ofrecida por el tercero postor a quien el juzgado le adjudicó uno de los inmuebles”*.

-Asimismo, por con memorial de 1° de agosto de 2022 la apoderada judicial de la demandada Martha Rocío Rodríguez y de la Sociedad Distribuciones Guachetá S.A.S., en Liquidación, solicitó decretar la nulidad de todo lo actuado a partir del auto de 27 de mayo de 2022 por el cual se fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de remate, comoquiera que *“no es dable a la luz del procedimiento contemplado que se haya realizado una diligencia de remate en base de un avalúo comercial que no tiene firmeza o ejecutoria por el mismo despacho”*.

- Con proveído de 14 de marzo de 2023⁸, se negaron las solicitudes de nulidad presentadas, argumentando que las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se consideran saneadas, si no son alegadas antes de la adjudicación y, consecuentemente aprobó la almoneda practicada el 22 de julio de 2022.

- Frente a esa determinación los representantes judiciales de las partes presentaron recurso de reposición y en subsidio de apelación, siendo resuelto el horizontal de manera desfavorablemente y concediendo la alzada en efecto devolutivo con auto de 11 de mayo de 2023⁹

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Como sustentación del recurso, expuso la parte demandada los siguientes argumentos:

- Señaló que llegado el día de la celebración de la subasta, le indicó al juzgado *“la irregularidad existente dentro del expediente consistente en la no existencia del auto que aprueba el avalúo para la fijación del precio a fin de determinar*

⁸ Carpeta C1 principal- Archivo 55

⁹ Carpeta C1 principal- Archivo 81

el valor de la licitación (diligencia de remate)”, y el despacho sin argumento sólido le manifestó que la petición se tornaba improcedente, por cuanto no avizoró ninguna irregularidad, sin sustentar el porqué, se omitió pronunciamiento que aprobaba el avalúo; “es decir; dentro del expediente existe un avalúo catastral y un avalúo comercial del cual corrieron traslado durante 10 días para las respectivas objeciones de la parte, sin que se realizara alguna, sin mencionar que a la luz del artículo 457 del código general del proceso el mismo ya cuenta con más de un año. Finalmente, por capricho del despacho procede a fijar fecha del remate sin que señale cual es el valor para la postura de la oferta para los bienes inmuebles objeto de hipoteca dentro del proceso judicial”, nótese que en las diligencias se encuentra anexado el avalúo catastral de los inmuebles, “teniendo así dos avalúos sin determinar cuál de los dos quedó en firme para la oferta de remate. Por cuanto a literal del código procesal se debió entonces proceder con el avalúo catastral y aumentarlo al 50% para fijar el 70% de la postura”.

- La parte demandante presentó como reparos los siguientes:

- *“Para el caso del demandante y teniendo en cuenta que el ejecutante cumple con los requisitos de ser único ejecutante o acreedor ejecutante con mejor derecho para rematar los bienes objeto de la subasta y por superar su crédito en el 40%, no tenía necesidad de haber consignado el porcentaje, con lo cual se cumple uno de los requisitos para participar en la subasta”, en ese orden, presentó oferta por los dos inmuebles por lo el valor de \$330.000.000, suma que resulta muy superior a la que ofertó el señor Duván Andrey Cristancho Nova, sin embargo el despacho decidió no atender la oferta por considerar que no se había indicado si se trataba de un solo bien o de ambos, “situación que quedó superada dentro de la diligencia, pues, se aclaró que se trataba de ambos bienes, sin embargo su despacho no atendió y decidió adjudicar uno de los bienes al otro postor (tercero)”, así las cosas, el postor ofertó un solo bien por el precio de \$131.000.000, por el inmueble*

distinguido con F.M.I. 172-65971, *“Oferta muy inferior a la que realizo el demandante por ambos bienes, esto es la suma de (\$330.000.000)... El juzgado, equivocadamente decide adjudicar al tercero rematante un solo inmueble por un precio muy inferior al ofrecido por el demandante, desatendiendo los presupuestos del artículo 452 del CGP esto es que “se le adjudicaría al mejor postor los bienes materia de remate”.*

CONSIDERACIONES

Es pertinente traer a colación lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P., que a su tenor reza:

Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

- 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.*
- 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.*
- ...*
- 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1...”*

Por su parte, el canon 448 de la misma codificación prevé lo referente a la realización de la diligencia de remate:

“Ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes.

...

En el auto que ordene el remate el juez realizará el control de legalidad para sanear las irregularidades que puedan acarrear nulidad. En el mismo auto fijará la base de la licitación, que será el setenta por ciento (70%) del avalúo de los bienes...”

En nuestro caso de estudio, la apoderada judicial de la parte demandada, alegó que el juzgado realizó la diligencia de remate con base en un avalúo que no tenía firmeza, en tanto que, no se emitió providencia de fondo acerca de la idoneidad o no del avalúo que sirvió de base para la almoneda celebrada, pese a que *“dentro del expediente existe un avalúo catastral y un avalúo comercial del cual corrieron traslado durante 10 días para las respectivas objeciones de la parte...”*, irregularidad que puso de presente previo a la adjudicación como lo prevé el artículo 452 del C.G.P., que señala, *“Los interesados podrán alegar las irregularidades que puedan afectar la validez del remate hasta antes de la adjudicación de los bienes”*, no obstante, el despacho tuvo por improcedentes sus peticiones.

Así que, una vez inspeccionado el proceso, se tiene que el avalúo comercial aportado por el demandante sobre el cual se realizó la almoneda, se agregó a los autos en la audiencia de 2 de agosto de 2019 y, que si bien, del mismo se corrió traslado mediante auto de 16 de julio de 2021¹⁰, este fue presentado previo a su autorización, toda vez que ¹¹*“En efecto inicialmente dispone el art. 444 que el avalúo procede “Practicados el embargo y secuestro y*

¹⁰ Carpeta de medidas cautelares- Archivo 43

¹¹ LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte Especial. 2018. Segunda Edición. Pág. 490

notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución”, es decir que basta la notificación, no la ejecutoria de estas providencias, lo que es de especial interés frente a la sentencia pues el auto no admite recurso, se agrega que cualquiera de las partes puede presentar el avalúo “dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia”, lo que determina la duda referente a si aplica el inciso primero que permite el avalúo a partir de la “notificación” de la sentencia o si procede el numeral 1° que lo autoriza a partir de la “ejecutoria” de ella”, y la sentencia aquí emitida data de 9 de agosto de 2019¹², por lo tanto, ¹³“...el avalúo se puede presentar dentro de los veinte días siguientes a la notificación de cualquiera de esas providencias y es ese el plazo con el que cuentan las partes, cualquiera de ellas, para hacerlo, lo que es de particular importancia debido a que se trata de un término preclusivo para ambas...”.

Luego, señaló el mismo extremo procesal que se realizó la diligencia de remate con base en un avalúo comercial que no tiene firmeza, toda vez que el despacho no ha aprobado el aportado mediante el correspondiente auto; en ese orden, debe advertirse que el artículo 448 del C.G.P., no exige que para la fijación de la fecha de la almoneda el despacho deba, mediante proveído aprobar el avalúo, sino que, simplemente que los bienes objeto de subasta se encuentren avaluados al interior del proceso, no obstante, el doctrinante citado nos instruye sobre el tema que:

“El avalúo, que es la estimación del valor comercial de los bienes a rematar, reviste fundamental importancia en el proceso de ejecución, dado que la suma allí establecida será la base para conocer la consignación que permite garantizar la seriedad de la oferta que según el art. 451 del CGP es el 40% del avalúo del respectivo bien, así como las ofertas mínimas para hacer postura de acuerdo con el art. 448 “será el setenta por ciento del avalúo de los bienes”

¹² Carpeta C1Principal- Archivo 27

¹³ *Ibidem*

Es necesario poner de presente que el dictamen pericial en la modalidad de avalúo tiene dos aspectos: el primero, que llamo medio probatorio propiamente dicho, en virtud del cual el juez debe analizarlo, valorarlo y determinar el poder de convicción que le merece en su fallo, pudiendo aceptarlo o no; en resumen, sopesarlo como cualquier otra prueba; el Segundo, el del avalúo requisito, constituye una exigencia legal y marca la pauta para una serie de operaciones procesales, que ni el mismo juez puede desconocer una vez está en firme” (Negrilla fuera de texto).

Así que, una vez revisada el acta de diligencia de 22 de julio de 2022, quedó establecido que el valor de los inmuebles distinguidos con F.M.I., 172-65971 y 172-65966 ostentaban el valor de \$162.439.320 y \$174.500.150, respectivamente; sin embargo, dichas cifras no fueron objeto de pronunciamiento alguno sobre las observaciones del peritaje aportado que el juzgado aún no había autorizado, que va en contravía a lo previsto en el inciso 1° del artículo 448 del C.G.P., y del que no existe registro del auto aprobatorio del remate.

De otro lado, véase que el avalúo data de julio de 2019 y la almoneda fue realizada el 22 de julio de 2022, es decir, tres años después, y así el avalúo aportado se haya ceñido a la normatividad consagrada en el art. 444 del C.G.P., en su momento, el mismo no se encontraba actualizado y por ende, no resultaba suficiente para establecer el valor real del bien, lesionando gravemente el patrimonio de la deudora, que si bien la interesada guardó silencio frente al proveído por el cual se programó la fecha de la subasta, y no objetó el peritaje al momento de haberse corrido su traslado, es claro que estas irregularidades pueden ser objeto de controversia previo a realizarse la adjudicación del bien, como sucedió en el caso que antecede; luego, es deber del Juez apreciar si el avalúo que reposa en el expediente es el idóneo o real para considerarlo al momento de realizar la almoneda y en su defecto, ordenar la actualización del mismo, en tanto que éste no puede ser un “simple

espectador”¹⁴, puesto que “no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución”¹⁵.

En tal orden de ideas, porque en este asunto tiene plena aplicación lo reglado en el artículo 455 del C.G.P., porque el reparo elevado por la parte demandada respecto de la inconformidad presentada sobre el avalúo de los inmuebles objeto de remate, resulta ser un menoscabo para la demandada, habrá de revocarse la decisión materia de censura, para en su lugar, declarar la nulidad de las diligencias desde el auto mediante el cual se fijó fecha para la realización de la almoneda y, aunque dentro de las causales de nulidad de todo proceso no se ha tipificado ninguna que sea predicable a la tramitación propia de la diligencia de remate, como se desprende del artículo 133 del C.G.P., *“nada impide que si presenta una causal general de nulidad del proceso el remate pueda quedar cobijado por la nulidad”¹⁶.*

De otro lado, frente a los reparos manifestados por el demandante, por cuanto no se tuvo en cuenta su calidad de único ejecutante, el artículo 451 del C.G.P., instruye el procedimiento para hacer postura dentro de la almoneda, no obstante, su inciso 2° prevé, *“Sin embargo, quien sea único ejecutante o acreedor ejecutante de mejor derecho podrá, rematar por cuenta de su crédito los bienes materia de subasta sin necesidad de consignar porcentaje, siempre que aquel equivalga por lo menos al cuarenta por ciento (40%) del avalúo en caso contrario consignará la diferencia”*, es decir, que para garantizar la seriedad de su oferta y evitar

¹⁴ Sentencia T-351 de 2010

¹⁵ *Ibidem*

¹⁶ LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte Especial. Segunda Edición 2018. Pág. 525

maniobras en orden a dificultar la venta, el postor, con una excepción, debe hacer una consignación a la orden del juzgado por el equivalente al 40% del valor del avalúo dado a los bienes, **salvo cuando es el acreedor por cuenta de su crédito, quien de acuerdo con el artículo 451 del C.G.P. debe consignar, cuando a ello hubiere lugar hasta completar el 40% del avalúo**¹⁷, normatividad que el Juez de primera instancia no tuvo en cuenta en la almoneda que hoy es objeto de nulidad, pero a la cual deberá ceñirse en caso de celebrarse nuevamente la diligencia de remate dentro de este asunto.

Por lo anteriormente expuesto, este Despacho **revocará** la providencia objeto de apelación y consecuentemente se decretará la nulidad de lo actuado a partir del proveído de 27 de mayo de 2022, de conformidad con los argumentos señalados en la parte motiva de esta providencia.

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: Revocar el auto del 14 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté.

SEGUNDO: Decretar la nulidad de todo lo actuado desde la notificación del auto de 27 de mayo de 2022, conforme los motivos expuestos en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: Sin condena en costas.

¹⁷ LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte Especial. Segunda Edición. 2018. Pág.504

CUARTO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo que corresponda. Oficiese.

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: **9a2afb14c3f08cd78a3c63c4bb8e5bb676ee265f5c4444d18160931e45b7218e**

Documento generado en 23/10/2023 02:51:03 PM

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