

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil Familia**

Bogotá D.C., treinta de octubre de dos mil veinte  
Referencia. 25843-31-03-001-2012-00340-01

Se decide el recurso de apelación formulado por los demandados José Humberto, Mary Johanna, Sonia Esperanza y Edgar Armando Salinas Rincón contra el auto que profirió el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté el pasado 1° de noviembre de 2019, dentro del proceso divisorio seguido por Concepción Elvira Moreno.

**ANTECEDENTES**

1. El expediente informa, en lo importante para decidir, que en el litigio descrito están involucradas las heredades con matrículas inmobiliarias 172-11972, 172-11973, 172-39848 y 172-18182 que fueron valuadas, en su orden, en \$358.515.000, \$58.565.000, \$690.980.625 y \$163.500.000, las cuales en la primera instancia se ordenaron subastar.

Los demandados, en el curso de la diligencia de remate que fue llevada a cabo el 4 de diciembre de 2018, solicitaron la suspensión de esa almoneda con fundamento en que “*el dictamen pericial de los inmuebles en cuestión (presentado en el 2015) se encuentra desactualizado superando el año de expedición*”, pedimento que el juez

denegó en virtud de que los enjuiciados *“no han presentado el dictamen que a su juicio actualice el monto o valor de los inmuebles a rematar, si no que a petitionado la suspensión de la diligencia y el decreto de experticia por parte del despacho, siendo tales invocaciones improcedentes”*.

2. Los querellados, ulteriormente esgrimieron una súplica de nulidad con miras a que se invaliden *“todas las actuaciones posteriores surtidas a partir de la suspensión de la diligencia de remate”*, la cual estribaron en que los bienes descritos fueron subastados por un precio inferior al que verdaderamente cuestan, toda vez que la base de su venta forzosa se edificó en una apreciación que fue elaborada en el año 2015. Como fundamento jurídico, sostuvieron que el artículo 134 del Código General del Proceso erige que pueden alegarse las nulidades en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad si ocurrieron en ésta.

3. El juez, a través del auto apelado, decidió no tramitar el pedimento de anulabilidad aludido y aprobó la subasta acometida sobre los feudos contendidos; procedió de esa forma porque *“la circunstancia que motiva la solicitud de anulación no fue oportunamente alegada y, en consecuencia, la misma no puede ser oída en esta oportunidad”*.

4. Los enjuiciados, recurrieron en apelación la disposición comentada indicando, en lo fundamental, que su pedido de invalidez deviene procedente analizarlo y desatarlo con éxito, en consideración a que la no vigencia del dictamen que valoró económicamente los fundos contendidos fue asunto que advirtieron en el curso de la diligencia de remate y enantes de que fuesen adjudicados al postor, conforme lo preceptúa el artículo 455 del Código General del Proceso.

Expresaron que el fallador infringió los postulados normativos del precepto 132 del CGP, habida cuenta de que no efectuó un control de legalidad que antecediera la almoneda de los bienes en procura de establecer su justiprecio vigente; y, entre diversos pronunciamientos, detallaron que sus derechos patrimoniales resultaron patentemente afectados con la subasta acometida en la primera instancia, en tanto que *“en el 2015 fue el último avalúo que se hizo de los inmuebles y llevándolos a remate en grupo por valor de \$890.000.000 cuando este conjunto de inmuebles actualmente está comercialmente en más de \$2.500.000.000”*.

5. El sentenciador, concedió el recurso vertical en el efecto devolutivo.

## **CONSIDERACIONES**

Una vez verificadas con rigor las piezas procesales arribadas para desatar la apelación propuesta, emerge cierto que los demandados en el desarrollo de la almoneda y antes de la adjudicación de los fondos contendidos arguyeron sobre la antigüedad de los avalúos que justipreciaron esos bienes; sin embargo, ese específico particular lo aludieron solo con el específico propósito de que la diligencia de remate fuese suspendida, mas no hicieron expresión de esa situación con miras a estribar y formular en esa oportunidad una solicitud de nulidad contra la almoneda.

De cara a las actuaciones, se observa asimismo que los convocados vía nulidad enrostraron la subasta comentada haciendo alusión de la no actualización del dictamen que estimó los bienes afectados, empero, esa aspiración de anulabilidad la impetraron luego de que esos activos fueron adjudicados al postor.

Esas precisiones permitan colegir que la súplica de invalidez enarbolada por los querellados no fue oportuna, omisión que naturalmente exigía, como se hizo en el pronunciamiento recurrido en apelación, rechazarla de plano sin antes someterla a traslado, pues así lo dispone diamantivamente el artículo 455 del Código General del Proceso, al preceptuar que *“las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación... **las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas**, (énfasis fuera del texto).*

Aunque la antigüedad del avalúo de los inmuebles es asunto que viene invocándose desde antes de la adjudicación de los activos comprometidos en esta lid, fuerza colegir que la no vigencia de su justiprecio, en estricto sentido, no se erige como un motivo de invalidez que eventualmente permita afectar almoneda, menos cuando la estimación de los predios anduvo soportada en un dictamen que fue diseñado con estricto miramiento en los parámetros legales correspondientes; circunstancia adicional que de suyo descartaba la posibilidad de gestionar y decidir de fondo la súplica de anulabilidad de marras, atendiendo a que no se encuentra edificada en una verdadera causal de invalidez que pueda abrir paso a una eventual nulidad del remate.

Sin perjuicio de lo anterior, hay que decir que la actividad judicial que acometió el juez no se halla infractora y conculcadora de los intereses patrimoniales de los demandados, en consideración a que no se apartó de concederles la posibilidad de actualizar el importe de las heredades afectadas, si se tiene que en su instancia nunca fue elevada una solicitud de esa connotación **antes de la adjudicación de esos activos**, siendo además que el sentenciador tampoco estaba compelido a averiguar el precio actual de esos bienes, toda vez que los contendores con anterioridad a la

adjudicación no le brindaron información que, por si sola, permitiese inferir que la no actualización del avalúo de los feudos desembocaría en una manifiesta afectación de sus prerrogativas económicas y que de contera exigiese despejar de oficio, o mediante un control de legalidad, las incertidumbres en punto al valor de los inmuebles

A propósito, la Sala de Casación Civil sede de tutela en un caso parecido conceptuó que

*“si el peticionario del amparo, considera que el valor dado al inmueble de su propiedad ... no se ajusta a la realidad y es obsoleto, debe solicitar su actualización de conformidad como lo permite la anterior norma y no esperar a que se fije fecha de remate para recurrir en reposición o exigir que el mismo se reforme de oficio, pues el legislador estableció unos mecanismos para que el mencionado justiprecio pueda modificarse”, (STC17151-2019).*

Importa destacar, que el pedido de anulabilidad sometido a examen inicialmente fue cimentado en el artículo 134 de la Ley 1564 de 2012, según el cual *“las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella”,* empero, bajo ese precepto normativo no es permitido tramitar y sentenciar esa pretensión de invalidez, en consideración a que su sustrato fáctico no se acomoda a ninguno de los eventos que constituyen nulidad de cara a las precisas y taxativas causales establecidas en el artículo 133 del Código General del Proceso; inferencia que encuentra estribo normativo en el último inciso del canon 134 de esa legislación, el cual refiere que *“el juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo”.*

Por las razones descritas, se confirmará la disposición recurrida en apelación.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **CONFIRMAR** el auto apelado. En firme devuélvase la actuación al juzgado, sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE,

JAIME LONDOÑO SALAZAR  
Magistrado

**Firmado Por:**

**JAIME LONDONO SALAZAR  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE  
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:

**a8c33377745f99defd58b99f948decedb7865ad10f96154ba12e9  
b42c2ea61ae**

Documento generado en 30/10/2020 09:13:06 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**