



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR  
 5 PISO, PALACIO DE JUSTICIA, CARRERA 14 CALLE 14 ESQUINA  
[j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PROCESO DIVISORIO PARA LA VENTA DE LA COSA COMUN  
 DEMANDANTE: ALVARO VALENTIN QUINTERO MONTERO C.C. 77.008.502  
 VALENTIN DE JESUS QUINTERO AARON C.C. N 70.069.528  
 DEMANDADO: JAVIER QUINTERO JULIO Y MARIA ELENA QUINTERO JULIO  
 RADICADO: 20001310300320190020800  
 FECHA: 29042024

Ingreso al Despacho: 26/01/2024  
 Memorial: 06/12/2023

#### ANTECEDENTES

Ingresó el expediente al Despacho, con informe secretarial de fecha 24 de enero de 2024, con recurso de reposición y en subsidio apelación, en contra del auto de fecha 01 de diciembre de 2023 por medio del cual se fijó fecha para diligencia de remate, en lo que se refiere al avalúo del inmueble a rematar.

#### TRAMITE DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Enseña el artículo 318 del Código General del Proceso: *“Procedencia Y Oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.”.*

El apoderado judicial de la parte demandante interpuso el presente recurso en tiempo y con el lleno de las formalidades exigidas por el artículo anterior.

Así mismo enseña el artículo 319 del C.G.P. *“Trámite. El recurso de reposición se decidirá en la audiencia, previo traslado en ella a la parte contraria.*

*Cuando sea procedente formularlo por escrito, se resolverá previo traslado a la parte contraria por tres (3) días como lo prevé el artículo 110”.*

El traslado se surtió como da cuenta el micrositio del Despacho en la página de la Rama Judicial<sup>1</sup>.

#### ALEGACIONES DE LA PARTE RECURRENTE

Manifiesta el apoderado de la parte demandante que el avalúo del inmueble por el monto \$1.443.989.085 fue presentado hace más de dos años, por lo cual este avalúo según el decreto 1420 de 1998, art. 19, que a su letra dice: los avalúos tendrán una vigencia de un año contados desde la fecha de su expedición.

Razón por la cual se presentó al despacho nuevo avalúo el 23 de marzo de esta anualidad, en el cual se expone al despacho el detrimento del bien inmueble a rematar, por lo cual ha sufrido una depreciación en el valor de dicho inmueble, razón por la cual, realizar el remate del inmueble por el valor del primer avalúo, no es factible que se dé, porque es incongruente con el estado actual del inmueble, el cual se puede observar y comparar sin lugar a equívocos como se encontraba el inmueble al momento del primer avalúo y las condiciones en que se encuentra en estos momentos.

#### CONSIDERACIONES

En el ámbito del derecho procesal, como ya lo ha dicho esta judicatura dentro del presente asunto, es conocido que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el artículo 318 del C.G.P.

De conformidad con los hechos expuestos en el recurso de reposición, tenemos que la controversia se centra en determinar si se debe acceder a la solicitud de demandante de revocar la providencia atacada, y en consecuencia aceptar darle trámite al nuevo avalúo presentado.

*Art. 411 C.G.P. "En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.*

*Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.*

*Cuando el secuestro no se pudiere realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, se avaluarán y rematarán los derechos de los comuneros sobre el bien, en la forma prevista para el proceso ejecutivo.*

*Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo.*

*El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.*

*Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.*

---

1

<https://www.ramajudicial.gov.co/documents/24528004/166239505/LISTA+DE+TRASLADO+No.002+DE+22+DE+ENERO+DE+2024.pdf/2a1466c8-d036-4d79-ba40-5cdd072dcea1>

*Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas.” (Subraya fuera de texto).*

Art. 457 C.G.P. *“Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.*

*Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.”*

Entrando al estudio debatido, lo cual es, si debe o no reponerse la providencia fechada 01 de diciembre de 2023, a través de la cual se fijó fecha para diligencia de remate, estableciéndose como base para la licitación el valor del avalúo aportado con el escrito de la demanda, la respuesta del Despacho es que lo que se refiere al valor para hacer postura debe mantenerse incólume.

Remitiéndonos al decurso procesal, encontramos que en cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 406 del C.G.P., junto con el escrito de la demanda, se aportó el avalúo del predio objeto de división (venta), por un valor de \$1.443.989.085, mismo que no fue objeto de contradicción por parte de los demandados, por lo que se tiene este como único avalúo dentro del proceso.

Recordemos, que nos encontramos dentro de un trámite de venta, en un proceso divisorio, por lo que debemos remitirnos a la normatividad aplicable a este tipo de proceso.

Es así que tenemos el artículo 411 del C.G.P. antes transcrito, el cual establece claramente que “la base para hacer postura será el total del avalúo”

En vista de lo anterior, es claro que es la ley, quien determina cual es el valor para hacer postura, durante el trámite de la venta en los procesos divisorios, es decir no son demandante y demandado quienes establezcan (cada uno por separado un valor del bien para efectos de remate) a no ser que de común acuerdo las partes, señalen el precio y la base del remate, no siendo este caso, púes es solo el demandante, quien pretende variar el avalúo del predio y por ende la base de la licitación.

Por otro lado, la ley establece unos casos específicos, en los que es posible presentar un nuevo avalúo, como son los casos establecidos en el artículo 457 del C.G.P. las mismas son:

- a) Cuando fracasa por segunda vez la licitación, (avalúo que puede ser presentado por cualquiera de los acreedores) y
- b) Cuando ha transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme (El avalúo puede ser presentado por el deudor)

Sobre este punto el tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez, en su obra Lecciones de Derecho Procesal, tomo 5, El Proceso Ejecutivo, nos dice: *Dado que el paso del tiempo puede alterar el valor comercial de los bienes, la Ley (C.G.P., art. 457-2) contempla la posibilidad de provocar un nuevo avalúo en dos hipótesis a saber:*

a)- *Cuando haya fracasado por segunda vez el remate por falta de interesados en adquirir el bien. Que no se hayan presentado postores en dos oportunidades sucesivas en las que se haya intentado el remate, induce a pensar que el precio base es muy elevado para las circunstancias del mercado, por lo que luce conveniente hacer un avalúo actualizado con el propósito de que pueda rematarse en un próximo intento. (...)*

b) *Cuando haya trascurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Con el transcurso del tiempo el precio de algunos bienes tiende a incrementar, como suele ocurrir con los inmuebles. De ser así, el ejecutado puede tener interés en que se avalúen de nuevo para mermar el riesgo de que se rematen por precio exiguo*

En el caso en estudio, no se cumplen con ninguna de las dos posibilidades que ofrece el ordenamiento adjetivo, en razón a que solo se ha fijado una fecha de remate, sin que se realizara la audiencia, por falta de publicaciones, por lo que no se tendrá en cuenta el nuevo avalúo presentado por la parte demandante. Por las anteriores razones, no accederá al pedimento de reposición presentado por la parte demandante, y en su lugar dejará incólume la providencia atacada y se fijará nueva fecha de remate en providencia de esta misma fecha.

Finalmente, habiéndose presentado en subsidio recurso de apelación, el Despacho no lo concederá por ser improcedente de conformidad con lo señalado en el artículo 321 del Código General del Proceso.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No revocar el auto de fecha 01 de diciembre de 2023, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Niéguese el recurso de apelación por ser improcedente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JUEZ,

MARINA ACOSTA ARIAS

Rad: 20001-31-03-003-2019-00208-00

Firmado Por:

**Marina Del Socorro Acosta Arias**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Valledupar - Cesar**

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: **2644fb2a15b466c6eb4a3e87a38e503dad075bba7db2b0283e0dc9be5ab29e**

Documento generado en 29/04/2024 01:42:55 PM

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