



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
ANSERMANUEVO, VALLE DEL CAUCA**

Ansermanuevo, julio veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	EJECUTIVO GARANTIA REAL
DEMANDANTE	HECTOR TORO LOPEZ
DEMANDADO	JORGE ALEXANDER MEJIA CORREA
RADICADO	76-041-40-89-001-2019-00182-00
ASUNTO	CONTROL DE LEGALIDAD

AUTO INTERLOCUTORIO Nro. 0337

Se encuentra que en el presente tramite se había programado para el día de hoy diligencia de remate del bien inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria nro. 375-79289, objeto del gravamen hipotecario, garantía de la acreencia ejecutada; no obstante dicha circunstancia el suscrito de percata de situaciones que imposibilitan llevar a efecto dicha almoneda e imponen la adopción de un control de legalidad, conforme a las siguientes razones:

1. Revisado el avalúo procesal del inmueble, se denota que si bien este se ha ceñido al procedimiento legal prescrito en el artículo 444 del Código General del Proceso, adoptándose por tal el avalúo catastral incrementado en un 50%, tal como lo habilita el numeral 4 de dicha disposición normativa, el cual arroja un valor total de \$3.382.500, no resulta admisible llevar adelante la subasta con base en dicho monto, toda vez que, sin necesidad de ser perito en la materia, refulge con claridad que dicho valor resulta ínfimo para el eventual valor real del predio, de manera que de llevarse a efecto la subasta con base en dicho valor, factiblemente se podría generar una lesión enorme para el demandado y un eventual enriquecimiento sin causa para la parte asignataria; situaciones que, en todo caso, distarían de la justicia material y de la prevalencia del derecho sustancial, llevando a incurrir en un eventual defecto procesal por exceso ritual manifiesto.

Al respecto es preciso citar la sentencia T- 531/2010 proferida por la Corte Constitucional, en la cual se explicitó lo siguiente:

“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-Interpretación del Artículo 516 del C de P.C.

Con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las

particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla. Ciertamente, ante una deuda de ocho millones de pesos, a la cual se le habían hecho tres abonos sucesivos, por \$250.000, \$750.000 y \$250.000 antes de que fuera presentada la demanda ejecutiva, -según consta en providencia del 6 de marzo de 2006 mediante la cual se resolvió el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia-, el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, por bajo que sea, puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago del remanente y de los intereses. Pero aunque es posible juzgar de tal modo la idoneidad, lo cierto es 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. La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real"

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.

DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA Y PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL/DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA Y DERECHO A LA IGUALDAD PROCESAL

Así pues, se impone concluir que, aun cuando la regularidad formal del trámite de ejecución adelantado en contra de la accionante no admite reparo, los jueces se ciñeron de modo tan estricto al procedimiento que incurrieron en un exceso de ritual manifiesto contrario al debido proceso de la deudora, al derecho a que su acceso a la administración de justicia estuviera orientado por la prevalencia del derecho sustancial y a su derecho a la igualdad procesal. Cabe, entonces conceder el amparo solicitado y revocar la sentencia revisada que lo denegó.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-Caso en que los jueces tenían la carga adicional de asegurarse que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real

En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aún cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez "prevenir,

remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen. En esas condiciones, la demandante no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso"

De la lectura del anterior extracto de la providencia citada, se denota como en la misma la Corte Constitucional abordó un asunto de similar naturaleza al vislumbrado en este caso, de la cual se extrae el deber que le asiste al juez de procurar la justicia material y la prevalencia del derecho sustancial cuando, a pesar de haberse sujetado el trámite a las premisas legales pertinentes, se denote una situación contraria a la equidad, dado que a pesar de la naturaleza del proceso ejecutivo, al administrador de justicia le asiste el deber de velar por los derechos constitucionales del sujeto pasivo del trámite.

Bajo las anteriores consideraciones el Despacho procederá a suspender la diligencia de remate, dejar sin efectos el avalúo del bien inmueble objeto de garantía hipotecaria, aprobado mediante auto interlocutorio nro. 202 del 24 de mayo de 2022.

En razón a que para la diligencia de remate se presentaron depósitos judiciales de los postores que efectuaron consignaciones previas a la diligencia, en mérito a su no realización, procédase a la respectiva devolución.

2. Toda vez que en el presente trámite no se ha efectuado pronunciamiento sobre la procedencia del embargo de remanentes solicitado para el presente trámite en el proceso 2019-00227 promovido por la señora NUBIA TORO PALACIO en contra del común demandado JORGE ALEXANDER MEJIA CORREA, se precisa indicar que el mismo surte efectos legales para el presente trámite por no existir medida de igual naturaleza en forma previa.

3. De la revisión del trámite surtido se evidencia que en el registro de tradición del inmueble objeto de ejecución, figura un gravamen hipotecario diferente al que es objeto de la presente ejecución, en favor de la señora NUBIA TORO PALACIO identificada con C.C. 38.580.219. Se encuentra que, si bien en este Despacho cursa demanda ejecutiva 2019- 00227, donde la precitada ciudadana demanda al acá demandado y en dicho trámite se decretó embargo de remanentes para el presente trámite, es claro que dicha situación no releva el deber de poner en conocimiento de la señora TORO PALACIO del presente trámite, tal como lo determina el artículo 462 del C.G.P. Por lo anterior se precisa ordenar a la parte demandante proceder a la notificación personal de la señora NUBIA TORO PALACIO para que haga valer la integridad de sus créditos en el presente trámite o en proceso separado, dentro de los veinte (20) días siguientes a su notificación personal, tal como lo determina el artículo 462 del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Ansermanuevo Valle

RESUELVE

PRIMERO: EJERCER control de legalidad sobre el presente tramite conforme lo habilita el articulo 132 del C.G.P., por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión

SEGUNDO: SUSPENDER la diligencia de remate sobre el bien inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 375-79289; dejando sin efectos el avalúo procesal de dicho inmueble aprobado en auto interlocutorio Nro. 202, calendado el día 24 de mayo de 2022, conforme a los motivos indicados en la presente providencia. Devuélvase a los postores los depósitos judiciales consignados para hacer postura para la diligencia de remate suspendida.

TERCERO: REQUERIR a la parte demandante para que proceda a la notificación personal de la acreedora hipotecaria Sra. BLANCA NUBIA TORO para que haga valer la integridad de sus créditos en el presente tramite o en proceso separado, dentro de los veinte (20) días siguientes a su notificación personal, tal como lo determina el articulo 462 del C.G.P.

CUARTO: DECRETAR la procedencia del embargo de remanentes decretado para este tramite en el proceso 2022-0227 promovido por la Sr. BLANCA NUBIA TORO en contra del común demandado JORGE ALEXANDER MEJIA CORREA.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

ANDRES FELIPE VALENCIA SERNA
Juez

Firmado Por:
Andres Felipe Valencia Serna
Juez Municipal
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **c6ea33850c735b1fcfc22e15acb4e2ecaff46887b2fed364b4f9b620d8b36bea**

Documento generado en 28/07/2022 11:59:22 PM

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