



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA
NORTE DE SANTANDER

San José de Cúcuta, siete (7) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE	ALEYDA SOCORRO LIZCANO RODRÍGUEZ
DEMANDADO	NUMA VELANDIA HERRERA Y
RADICADO	54001310300720110004000
ASUNTO	AUTO CONTROL DE LEGALIDAD

Sería el caso practicar audiencia de remate programada para la fecha respecto de los bienes objeto de garantía real, no obstante, se advierte la necesidad de efectuar control de legalidad sobre el proceso, con relación al avalúo de los inmuebles aquí perseguidos, ajustado al precedente jurisprudencial sobre la materia y a la postura ya advertida por el Despacho dentro del proceso en auto de 9 de julio de 2021, esto es, el remate de bienes con valor actualizado, en aras de garantizar la legalidad de la puja.

Al respecto, se advierte el ultimo avalúo aprobado para los inmuebles en el presente trámite consta en auto de fecha 29 de mayo de 2023 -archivo 050 cuaderno 001Principal - en el que se determinó como precio de los bienes el contemplado en auto de 2 de mayo del mismo año -archivo 045 cuaderno 001Principal - el cual corresponde al siguiente:

Nro.	INMUEBLE	AVALÚO APROBADO
1.	260-47321	\$ 14.502.000
2.	260-47263	\$ 18.961.500
3.	260-47319	\$ 274.755.000
4.	260-47298	\$ 1.459.500
5.	260-47323	\$ 62.890.500
6.	260-47280	\$ 17.437.500

Sin embargo, de la revisión realizada al expediente se observa que, de acuerdo con los documentos que obran en el archivo 037 del cuaderno 001Principal, dichos valores corresponden al avalúo catastral de los predios incrementados en un 50% para la vigencia 2022, es decir que, han transcurrido dos vigencias desde entonces - 2023 y 2024- lo cual conlleva a la imperiosa necesidad de reajuste del precio de los bienes objeto de cautela, dado que los incrementos sufridos por el paso del tiempo y la actualización catastral no pueden ser desconocidos por el juzgado.

En tal sentido, el control de legalidad al que hace alusión el artículo 132 del CGP, efectuado en esta providencia, se muestra imperativo para dar observancia a lo dispuesto en el artículo 4° ibídem, que en su tenor literal indica: "El juez debe hacer uso de los poderes que este código le otorga para lograr la igualdad real de las partes".

Y es que, subastar los inmuebles por un precio disímil al real, ciertamente puede estructurar una irregularidad incluso de carácter sustancial comoquiera que con ello

se puede mancillar prerrogativas constitucionales como el derecho a la propiedad privada del ejecutado, en el entendido de que, si bien el proceso ejecutivo tiene como fin lograr el pago de la obligación, en este caso, con el producto de la venta, lo cierto es que ello no habilita para proceder en perjuicio de su patrimonio.

O, en el panorama contrario rematar los bienes para hacer un abono al crédito por un valor menor al que se persigue teniendo en cuenta la base de las posturas que corresponde al 70% del valor del avalúo, afectando a su vez a los acreedores. Quienes, en caso de hacer postura por cuenta del crédito, no pueden pretender a su vez el enriquecimiento injustificado al imputar un valor injusto, siendo este postulado de carácter legal que conlleva a que incluso estos deban hacer postura por el precio total del bien y no por el 70% -inc. 2 num. 5 art. 468 CGP-.

En tal sentido importa recordar que bajo el amparo del artículo 11 del CGP: “Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial”, luego entonces, so pretexto de una aplicación mecánica de la norma, no puede soslayar este estrado judicial aspectos materiales que demandan la adopción de medidas razonables y que se justifican para salvaguardar las prerrogativas constitucionales de ambos extremos litigiosos.

Sobre este punto, es propicio señalar que la Corte Constitucional en Sentencia T-531 de 2010, sostuvo:

“(…) 4.3.3. La prevalencia del derecho sustancial y las facultades oficiosas del juez.

Ahora bien, en algunas ocasiones la manera de otorgarle prevalencia al derecho sustancial y de asegurar el respeto de los derechos fundamentales en el desarrollo de los distintos procedimientos depende de que el juez tenga facultades oficiosas y de que efectivamente haga uso de ellas. A esta posibilidad se refiere la actora al reiterar en su demanda de tutela lo ya expresado durante el proceso ejecutivo en el sentido de que el juez ha debido “mirar con lupa” el avalúo catastral y concluir que distaba mucho de ser el idóneo para realizar la diligencia de remate.

Esas facultades oficiosas tienen una especial connotación en materia probatoria y, en tal caso, “se relacionan, principalmente, con (i) la posibilidad teórica o práctica- de alcanzar la verdad en el ámbito del proceso judicial; y (ii) la relevancia o posibilidad de la prueba en el marco de los fines del proceso”.

(…) 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.

(…)

Son suficientes las anteriores referencias para concluir que en el expediente del proceso ejecutivo hipotecario existían elementos de juicio que, al menos, hubieran podido generar en el juez una duda razonable acerca de la plausibilidad del reclamo varias veces planteado por la parte demandada, reclamo que, sin embargo, no tuvo eco, pues el fallador orientó su actuación hacia la eficacia del proceso ejecutivo, sin detenerse a esclarecer, como ha debido hacerlo, si el valor que finalmente sirvió como base del remate era adecuado y permitía la prosecución del trámite, sin riesgo para los derechos de la señora Gómez Jiménez.

La Sala no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aun cuando los procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no

consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.

(...)

La Sala encuentra que el reclamo de la actora formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía. (...)."

En consecuencia, resulta claro el deber del Despacho de garantizar que el proceso se desarrolle de manera que se respeten los principios de justicia material y el derecho sustancial. Esto implica el ejercicio de facultades oficiosas para asegurar que el remate se realice de manera justa y adecuada, incluso si las partes no han planteado objeciones en su debido momento procesal, como ocurre en el asunto de marras, ya que el juez tiene la responsabilidad de examinar de manera minuciosa las actuaciones del proceso, incluyendo el avalúo del bien a rematar, para evitar que se realice la puja en condiciones desfavorables basadas en un valor inadecuado.

Para ello, en el asunto es imprescindible tener en cuenta los incrementos del avalúo por el paso del tiempo, situación que no se había advertido antes, derivado de la confusión que causa la fecha del auto de aprobación del avalúo, disímil a la vigencia del avalúo catastral, que pese haber sido expedido en el año 2022, fue aportado por la parte ejecutante en el año 2023, en el cual se intentó llevar a cabo la licitación sin éxito.

En resumen, dado que se ha argumentado que el valor asignado a los bienes inmuebles en cuestión no es adecuado debido a su falta de actualización en los últimos dos años, y que un aumento en este valor beneficiaría el pago del préstamo con una suma mayor, además de proteger el patrimonio del deudor y garantizar los derechos constitucionales de ambos extremos procesales, el Despacho judicial pospondrá la audiencia de remate y tomará las decisiones pertinentes en la parte final de esta providencia.

Finalmente, obre en autos memorial visto en archivo 129 del cuaderno 001 Principal del expediente digital, allegado por parte del apoderado Gerson Arley D'andrea Rincón, a través del cual se presentó cesión del crédito otorgada por Aleyda Socorro Lizcano Rodríguez a favor de David Alonso Villamizar Lizcano, suscrita por los anteriores con nota de presentación personal ante notario.

Conforme a las razones anotadas, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta,
RESUELVE:

PRIMERO: NO LLEVAR A CABO la audiencia de remate programada para el día de hoy, conforme a las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: ORDENAR a las partes que, a través de sus apoderados judiciales, y en el término perentorio de veinte (20) días, procedan a actualizar el avalúo de los inmuebles distinguidos con matrículas inmobiliarias No. 260-47321, No. 260-47263, No. 260-47319, No. 260-47298, No. 260-47323, y No. 260-47280 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta, conforme a lo dispuesto en el artículo 444 del CGP. Una vez se aprueben los avalúos se fijará nueva fecha para la práctica del remate la cual no podrá ser en fecha superior a la del año del avalúo en firme.

TERCERO: DEVOLVER los dineros a los interesados que hayan hecho o que llegaren hacer postura dirigida al remate que se practicaría en la data. Para ello secretaria proceda a solicitar las claves de las respectivas posturas con el fin de revisar los respectivos depósitos.

CUARTO: Para los efectos de que trata el numeral 5 artículo 468 del CGP, se **REQUIERE** a las partes que, actualicen la liquidación del crédito. Ya que, al tratarse el presente proceso de un ejecutivo con garantía real el acreedor podrá hacer postura por el precio total del bien con base en está, siendo que la última liquidación aprobada data del año 2021¹.

QUINTO: ADMITIR la cesión del crédito que se cobra en este proceso, realizada por **ALEYDA SOCORRO LIZCANO RODRÍGUEZ** a favor de **DAVID ALONSO VILLAMIZAR LIZCANO**, por ser procedente a la luz de lo dispuesto en el artículo 1959 y ss. del Código Civil. Por consiguiente, téngase a este último como único demandante, en lugar del cedente, quien toma el proceso en el estado en que se encuentra.

SEXTO: NOTIFÍQUESE la anterior decisión por estado a la parte demandada.

SÉPTIMO: REQUERIR a **DAVID ALONSO VILLAMIZAR LIZCANO** para que, dentro del término de la distancia designe apoderado judicial que lo represente en el asunto.

OCTAVO: CUMPLIDO lo aquí dispuesto, ingrese el expediente al Despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FIRMA ELECTRÓNICA
ANA MARÍA JAIMES PALACIOS
JUEZ

¹ Sentencia STC2136-201 Radicación N°. 23001-22-14-000-2018-00207-01 Magistrada Ponente Dra. Margarita Cabello Blanco Sala Civil Familia de la Corte Suprema de Justicia.

Firmado Por:
Ana Maria Jaimes Palacios
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División 007 De Sistemas De Ingeniería
Cucuta - N. De Santander

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: **cab51524cd20ad548e690ba6db2164b2a94632317241ca26a430ac437416fd6**

Documento generado en 07/05/2024 08:26:56 a. m.

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