



San Andrés, Isla, Treinta (30) de Enero del Dos Mil Veinticuatro (2024)

Referencia	Proceso Divisorio de Mayor Cuantía.
Radicado	88-001-31-03-001-2017-00118-00
Demandante	Mónica Patricia Vela Rentería. C. C. No. 52644786.
Demandado	Álvaro José Rentería Londoño. C. C. No.16792205.
Auto Interlocutorio No.	039

Sería lo pertinente fijar fecha y hora para la diligencia de remate en el asunto bajo estudio, no obstante, se percata el despacho que el avalúo comercial que se encuentra vigente, esto es, el contenido en el PDF No. 49, se realizó sin que el evaluador ingresara al inmueble que distrae la atención del despacho. En el aludido documento se precisó lo siguiente:

“1.7. Descripción del Apartamento 407 Es un apartamento con área privada de 69,33m2, de acuerdo a los documentos suministrados.

Nota: No se permitió el acceso al apartamento 407, por lo que, para la determinación del inmueble, se asume que se encuentra en condiciones de habitabilidad sin remodelaciones importantes, y en normal estado de conservación y mantenimiento.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Lo que conllevó a que se desconozca el estado actual del inmueble, por lo tanto, la referida tasación comercial del bien NO ofrece seguridad, toda vez que no se ajusta a la realidad del mismo.

Ahora bien, aunque en el presente asunto, durante el término de traslado del dictamen pericial no se presentaron observaciones ni se aportó otro avalúo, es lo cierto que le compete a este dispensador judicial ejercer control de legalidad a cada actuación, máxime que, en su oportunidad no se advirtió, por parte de este funcionario judicial, que el dictamen en cuestión fue elaborado sin analizar las reales condiciones físicas del bien inmueble, por lo cual, como se consignó *ad litteram* en tal experticia, se supusieron condiciones que, naturalmente, hacen que el dictamen sea ficticio y no real.

El referente normativo obligado es el art. 132, del Estatuto General del Proceso, que establece:

“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”.

Por añadidura, también debe atenderse que las providencias ilegales no atan al juez, ello con el fin de velar por que prevalezca el derecho sustancial, evitando así que se configure un defecto procedimental.

Sobre el particular resulta pertinente recordar los siguientes segmentos jurisprudenciales:

*(...) El consejo de Estado Secc Tercera en fallo del 13 de julio de 2000, exp 17583 se pronunció así: “ (...) La sala es del criterio que los autos ejecutoriados que se enmarcan en la **evidente o palmaria ilegalidad** en este caso por ausencia de requisitos para declarar la existencia de título ejecutivo, al no constituir ley del proceso en virtud de que no hacen tránsito a cosa juzgada por su propia naturaleza de autos y no de sentencias, no deben mantenerse en el ordenamiento jurídico. Y afirma de esta manera porque con la entrada en vigencia de la constitución política del 91 la calificación de la República como Estado de Derecho con justicia social tiene implicaciones, entre otros, en la administración de justicia.*



*No es concebible que frente a un error judicial **ostensible** dentro de un proceso , no constitutivo de causal de nulidad procesal ni alegado por las partes , el juez del mismo proceso , a quo o su superior , no pueda enmendarlo de oficio .*

*(...), **en primer término** , los errores judiciales han sido corregidos por tutela (C.N art 86) , cuando por una vía de hecho se quebrantó un derecho constitucional fundamental , y en **segundo término** , han sido indemnizados los perjuicios ocasionados por haberse ocasionado un daño antijurídico (CCA , art 86) , por el error judicial ¿ por qué no corregir el error y evitar otro juicio, si es que hay lugar a ello ¿.(....)*

Por consiguiente el juez:

No debe permitir con sus conductas continuar el estado de proceso, como venía, a sabiendas de una irregularidad procesal que tiene entidad suficiente para variar el destino o rumbo del juicio .

No está vedado para ver retroactivamente el proceso , cuando la decisión que ha de adoptar dependería de legalidad real , y no formal por la ejecutoria de otra anterior ” .

En similar sentido se pronunció la Corte Constitucional :

1“(...) La Corte Constitucional ha señalado que, por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas. Ahora bien, con fundamento en el derecho de acceso a la administración de justicia y en el principio de la prevalencia del derecho sustancial, esta Corporación ha sostenido que en una providencia judicial puede configurarse un defecto procedimental por “exceso ritual manifiesto” cuando hay una renuncia consciente de la verdad jurídica objetiva evidente en los hechos, por extremo rigor en la aplicación de las normas procesales (...)”.

Se ve, por tanto, que adelantar el remate con el avalúo referenciado implica cercenar injustificadamente los derechos subjetivos del ejecutado. Insistentemente la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

2“(...) la firmeza de un auto, no se convierte en ley del proceso sino en la medida en que se acompasa con el ordenamiento jurídico (...)se ha entendido que el error cometido en una providencia no lo obliga a persistir en él e incurrir en otros. Por lo dicho, debe atenderse el aforismo jurisprudencial que indica que ‘los autos ilegales no atan al juez ni a las partes’ y, en consecuencia, apartarse la Corte de los efectos de la mentada decisión (...)”.

En sentencia del 13 de octubre de 2016, con ponencia de la Dra. MARTHA TERESA BRICEÑO DE VALENCIA, dentro del proceso radicado No. 47001-23-33-000-2013- 90066-01(21901), considero la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

“...la Corte Suprema de Justicia ha establecido por vía jurisprudencial una excepción fundada en que los autos manifiestamente ilegales no cobran ejecutoria y por consiguiente no atan al juez. Dicho criterio, por supuesto, debe obedecer a condiciones eminentemente restrictivas, para que el operador jurídico no resulte modificando situaciones jurídicas constituidas de buena fe respecto de terceros, con fundamento en providencias judiciales, ni desconociendo normas de orden público como tampoco el principio de preclusión de las etapas procesales. Por tanto, la aplicación de esa figura supone estar frente a una decisión manifiestamente ilegal, que represente una grave amenaza del orden jurídico y siempre que la rectificación se lleve a cabo observando un término prudencial que permita establecer una relación de inmediatez entre el supuesto auto ilegal y el que tiene como propósito enmendarlo. Al no cobrar ejecutoria los actos ilegales por afectarse de una evidente o palmaria ilegalidad, tampoco constituyen ley del proceso ni hacen tránsito a cosa juzgada.”

¹ Corte Constitucional Colombiana, Sentencia T-268/10, M.P. Jorge Iván Palacio Palacio

² Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Laboral, M.P. Rigoberto Echeverri Bueno, Radicación n° 45655, Acta No. 36, Bogotá, D.C., nueve (9) de octubre de dos mil doce (2012).



Consecuencialmente, “el auto ilegal no vincula procesalmente al juez en cuanto es inexistente”; y, en consecuencia, ³“la actuación irregular del juez, en un proceso, no puede atarlo en el mismo para que siga cometiendo errores”

Es por ello que, pese a que, en ocasión anterior, erróneamente, se fijó fecha para adelantar la almoneda sobre un avalúo que, como ya se dijo, no se acompasa con la realidad del inmueble, se procederá, entonces, a subsanar tal yerro, que configura lo denominado, en la legislación anterior (CPC), error grave al justipreciar la propiedad. Sobre este tipo de error, la Corte Suprema de Justicia precisó:

⁴“(…) son los que, amén de protuberantes, en términos generales, se oponen a la verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido, los resultados habrían sido diametralmente distintos [...] La Corte, reiterando doctrina anterior, en el punto tiene explicado que las características de los errores de ese linaje y que permiten diferenciarlos de otros defectos imputables al dictamen pericial, ‘es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven’... (CSJ SC, 12 Dic. 2005, Rad. 2001-00005-01; CSJ SC, 16 May. 2008, Rad. 1995-01997-01; CSJ SC, 9 Sep. 2011, Rad. 2001-00108-01)”.

Como el nuevo dictamen no fue real sino ficticio o aparente <Art. 226 inciso 5° del CGP>, ya que, ante la reiterada negativa de la parte demandada, el actor no ha podido ingresar al inmueble para practicar un avalúo fidedigno del predio, con las mejoras en él existentes; el despacho, de conformidad con lo establecido en los artículos 169 y 170 del C. G. del P., procederá a decretar *ex officio*, inspección judicial, con asocio de perito, para determinar las verdaderas condiciones físicas y arquitectónicas del bien, objeto de la *litis*, y justipreciar realmente el valor del apartamento objeto de la división *ad valorem*.

La diligencia se efectuará, incluso, si es necesario, practicando el allanamiento del inmueble conforme lo establece el artículo 113 *ob. Cit.*

Establece el artículo 169 del C. G. del P.: “**Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes. Sin embargo, para decretar de oficio la declaración de testigos será necesario que estos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.**”

Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso. Los gastos que implique su práctica serán de cargo de las partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.” (Negrillas fuera del texto).

El artículo 170 de la misma obra, insta: “*El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia.*”

Las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.”

Preceptúa el artículo 113 *ibidem*: “**El juez informará el objeto de la diligencia a quien encuentre en el lugar. Si no se le permite el acceso procederá al allanamiento valiéndose de la fuerza pública en caso necesario. Para tales efectos esta actuará bajo la dirección del juez.**” (Negrillas fuera del texto).

³ Auto, Sección Tercera, Consejo de Estado, Ponente: Dr. Ricardo Hoyos Duque. FECHA: 04/06/24. Radicación:08001-23-31-000-2000-2482-01

⁴ Corte Suprema de Justicia, SC22056-2017, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ



Sobre la designación del perito, el artículo 48 del C. G. del P., es del siguiente tenor literal: *“Para la designación de los auxiliares de la justicia se observarán las siguientes reglas:*

2. Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia.”

Se oficiará a la Autoridad Policial del Departamento Archipiélago, para que brinde acompañamiento con Agentes de la Institución, a fin que se pueda efectuar la diligencia.

En la diligencia, se le pondrá de presente a la demandada, lo establecido en el artículo 44 – 2º - 3º del C. G. del P., en caso de renuencia.

Instituye la norma: **“Poderes correccionales del juez. Sin perjuicio de la acción disciplinaria a que haya lugar, el juez tendrá los siguientes poderes correccionales. 1. (...). 2. Sancionar con arresto inmutable hasta por quince (15) días a quien impida u obstaculice la realización de cualquier audiencia o diligencia. 3. Sancionar con multas hasta por diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) a sus empleados, a los demás empleados públicos y a los particulares que sin justa causa incumplan las órdenes que les imparta en ejercicio de sus funciones o demoren su ejecución.”** (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Por lo precedentemente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: 2.- Ex Officio, decretase la práctica de **Inspección Judicial** al inmueble con folio real **No. 450-12150**, materia de división, para verificar la susceptibilidad de la división material del bien, o la división *ad valorem* deprecada por la parta activa. Para esta diligencia, señalase el martes **30 de abril del corriente año a las 10 AM.**

SEGUNDO: Para esta diligencia, nómbrase de la lista de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a la señora **BLANCA LEONOR AGUDELO BARRETO**, correo electrónico novainmobiliaria@hotmail.com, como perito evaluador, para efectuar el avalúo del bien inmueble con las mejoras en él existentes. En el dictamen pericial, además de las exigencias contempladas en el art. 226 del C. G. del P., el auxiliar de la justicia deberá señalar o establecer los siguientes puntos:

- La identificación del inmueble;
- Determinación de las mejoras existentes;
- Extensión o área del inmueble;
- Avalúo comercial del inmueble y de las mejoras;
- Si el inmueble es susceptible de partición material, deberá allegar la partición que le corresponde a cada comunero, conforme a sus derechos de cuota;
- Señalará igualmente si la división o partición física disminuye el valor comercial del bien.
- Eventualmente, deberá establecer si el inmueble no es susceptible de partición material, explicando las razones por las cuales no es susceptible de división.

Fíjese como gastos provisionales de la pericia, la suma de \$ 300.000, oo M/l., las expensas corresponden, a ambos sujetos procesales por iguales partes, ya que uno y otro poseen un 50% del inmueble.



Con el dictamen deberá acompañar los soportes de los gastos en que incurrió para su elaboración.

La diligencia se efectuará con el **acompañamiento** del Perito Avaluador designado, el apoderado de la parte demandante y la secuestre, sociedad **INMOBILIARIA CONTACTOS EL SOL**, Ofíciase a la **secuestre para que cumpla con el deber de asistir, so pena de la sanción contemplada en el numeral 2º del artículo 44 del C. G. del P.**

TERCERO: En el acto de la diligencia, se **requerirá** al demandado, señor **Álvaro José Rentería Londoño**, para que permita el ingreso del personal de la diligencia a fin de inspeccionar y **efectuar el avalúo del inmueble** con folio de matrícula inmobiliaria **No. 450-12150 con todas sus mejoras**. En caso de renuencia del demandado, se procederá a efectuar el **allanamiento del inmueble**, valiéndose de la fuerza pública que asista a la misma. Se le pondrá de presente al demandado, lo establecido en el **artículo 44 – 2º - 3º del C. G. del P.**, en caso de rebeldía.

CUARTO: Se autoriza a la parte demandante para que contrate los servicios de un cerrajero, con el objeto de garantizar el acceso al inmueble en caso de resistencia de la demandada.

QUINTO: Oficiar a la **Autoridad Policial del Departamento Archipiélago**, con el fin que brinde acompañamiento y apoyo al despacho y al personal de la diligencia, con varios agentes de la Institución, el día y hora señalados, para el cumplimiento de esta labor.

NOTIFÍQUESE.


JULIÁN GARCÉS GIRALDO.
Juez

K.J.R.S.

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y STA. CATALINA.</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>El auto anterior se notifica en el estado No. 05 del</p> <p>_31/01/2024.</p> <hr/> <p>Kellys J. Rodríguez Sarmiento. Secretaria.</p>
