



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, tres (3) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Ref.: Proceso Ejecutivo Hipotecario N° 2019-00248-00.

I.- FINALIDAD DEL PRESENTE AUTO:

Le concierne al Despacho pronunciarse en cuanto a la causal de nulitación entablada por el gestor adjetivo de la empresa reclamada, en torno al remate que fue programado en el marco de la presente litis.

II. ANTECEDENTES:

En el contexto de la compulsión con garantía real antes especificada, se expidió el proveído que ordenó continuar con dicha coerción (auto de 23 de octubre de 2019), siendo que posteriormente se aprobó la correspondiente liquidación de costas (resolución de 5 de noviembre consecutivo), y se emitió la determinación de rigor en lo atinente a la contabilización de la deuda perseguida (providencia de 22 de noviembre ulterior).

Igualmente, en el denotado campo se embargó y secuestró el inmueble gravado, esto es el distinguido con el registro tabular No. 280-219637, teniéndose que frente a su avalúo, la rogante procuró que se autorizara acudir a un perito; pedimento que, en principio, fue denegado por la Judicatura, explicando que la estimación catastral era la herramienta primigenia, a fin de determinar el monto del haber, salvo que ella no fuera idónea para el efecto, caso en el cual podía acudir a un instrumento disímil (pronunciamiento de 4 de febrero de 2020).

En ese entorno, la suplicante adosó al plenario el soporte contentivo de la información que suministró la DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI-IGAC, referente a la ausencia de identificación catastral respecto del bien raíz comprometido y la problemática gestada en punto a la formalización de ese aspecto, en razón de la contingencia sanitaria generada en el país; situación que llevó a avalar que el justiprecio pendiente fuera desarrollado por un experto (interlocutorio de 13 de julio del año anterior).

De ese modo, una vez incorporado el nombrado avalúo, se puso en conocimiento de la contraparte, por el intervalo de ley, sin que se hubiera expuesto observación alguna sobre el particular, procediéndose seguidamente a fijar la calenda en la que se surtiría la almoneda (decisiones



de 8 y 28 de septiembre último).

De otro lado, la organización convocada buscó que se anulara la actuación, a partir del auto por el que se posibilitó la estimación comercial del activo. Ello, considerando que con tal postura, se pasó por alto lo normado por el ord. 4º, art. 444 del C.G.P., y se contrarió lo sostenido por el Despacho con antelación, en el sentido de que la heredad debía sujetarse inicialmente a la valoración catastral. En añadidura, indicó que la denotada invalidez era insaneable.

A su vez, la peticionaria manifestó que la abordada nulitación resultaba impróspera, en razón de que las actuaciones emprendidas se fundaron en justificaciones comprobadas y se sujetaron a las previsiones legales atendibles.

III.- CONSIDERACIONES:

Para comenzar, es de advertir que si bien la subasta programada jamás salió adelante, en tanto que su publicitación se desarrolló de manera inadecuada, dicha circunstancia en lo absoluto implica que la nulidad esgrimida se sumerja en el vacío, debiendo abordarse, en tanto que recae sobre un acto precedente y que sirve de base a la fijación del remate.

Así, en ese ámbito, conviene precisar que la licitación, aspecto sobre el que versa el debate, ha sido concebida como un acto mixto o complejo, en tanto que, en primer lugar, responde a una naturaleza adjetiva, como diligencia judicial; y, en segundo término, se halla arropada de una raigambre sustancial, al emerger como una fuente de venta, es decir que de ella surge un vínculo contractual frente al bien ofertado. En otras palabras, la almoneda es un fenómeno jurídico híbrido, en el cual se combinan aspectos de los derechos civil y ritual, de donde se desprende la alternativa de doble impugnación, o sea que puede rebatirse en cada uno de los aludidos escenarios, atinentes al acto de compraventa y a la etapa instrumental en sí misma considerada.

Puestas en ese orden las cosas, se comprende que los cuestionamientos que pueden formularse respecto de la operación estudiada, según se contrapongan a su faceta procesal o material, son de dos clases, a saber: a) los reparos encaminados a evidenciar incorrecciones que afecten la gestión especificada, conforme a lo regulado por el art. 452 del C.G.P., ubicándose estas réplicas en el ámbito ritual; y, b) las nulitaciones relacionadas con el acuerdo que surge de la subasta y que se enfocan en la ausencia de requisitos medulares, encasillados en la ya enunciada esfera sustancial.

Pues bien, para el evento que nos concita, se vislumbra que la irregularidad enrostrada se ubica en el anotado primer contexto, puesto que se cierne sobre



la tramitación previa desplegada, en aras de concretar el aducido remate, más específicamente la forma y términos en que se consolidó la valoración del predio involucrado.

De esta manera, en lo que concierne al enunciado punto, ha de sostenerse que si bien es cierto el num. 4º del art. 444 del Estatuto General del Procedimiento, señala que el importe de los inmuebles se sujetará al avalúo catastral, incrementado en un 50%, excepto cuando quien lo aporte considere que no es idóneo para fijar su precio real, caso en el que será factible presentar el competente dictamen, no puede dejarse de lado que en el asunto que nos convoca concurrió una circunstancia especialísima, que por demás fue certificada por la autoridad competente, relacionada con la inexistencia de asignación catastral, entre otros, respecto del haber aquí afectado y las dificultades que se habían generado para materializar esa actuación, que, por cierto, sirve de base para establecer la estimación regida por la disposición previamente aludida.

En definitiva, tal panorama condujo a la Judicatura, en aplicación de los principios de eficiencia y celeridad de la tramitación, que imponen evitar dilaciones innecesarias que, por demás, se supeditaban a circunstancias ajenas a la Administración de Justicia, siendo propias de otras autoridades, a viabilizar la valoración, por conducto de la correspondiente experticia; obrar que, conforme a lo expuesto, de ninguna manera se muestra ajeno al real devenir ritual del paginario y menos quebranta la preceptiva antes invocada, como quiera que, de entrada, se buscó el agotamiento del instrumento allí previsto. Empero, al ser ello imposible, se tomaron las medidas de rigor, acoplándose lo dictaminado a lo previsto por el ordenamiento, en tanto que se acudió a una herramienta subsidiaria, debidamente respaldada.

Ahora, no puede olvidarse que respecto de aquella avaluación se corrió el pertinente traslado; esfera en la que era factible que la sociedad pretendida expusiera los reproches de rigor, sin que, en esa fase propicia, hubiera ejecutado actuar alguno, lo que implica que se allanó a lo acaecido frente a la estimación del bien raíz, sin que, por consiguiente, a través de la nulitación, pueda lograr que se reactive un estadio adjetivo ya concluido; proceder que, a todas luces, derruye los principios de preclusión y eventualidad que regentan los procedimientos, concibiéndolos como una secuencia de segmentos ordenados, concatenados y limitados en el tiempo, que se destinan, en su precisa esfera, a determinados objetivos, que de dejarse de cumplir, no pueden ser alcanzados en un interregno posterior.

Adicionalmente, huelga decir, en oposición a lo esgrimido por la entidad suplicada, que de ningún modo puede pregonarse que la presunta incorrección alegada sea insubsanable, ya que tal falencia, según sus



alcances, nunca ha sido clasificada por el ordenamiento en tal categoría.

En conclusión, la anulación enarbolada no puede salir airosa.

IV.- DECISIÓN:

En mérito de las razones expuestas, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR la fuente de nulidad formulada por la organización demandada.

SEGUNDO: PROSEGUIR con la tramitación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DE 4 DE MARZO DE 2021. SECRETARIA
--

Firmado Por:

**LUIS CARLOS VILLAREAL RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL ARMENIA**

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:

**612885d8093863af063ca341ec35342a60f54919e64ceb5c53c1e51b0386f8
76**

Documento generado en 02/03/2021 11:07:07 AM

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