

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Expediente No. 27-2009-00088

Decide el Juzgado el recurso de reposición y en subsidio el de apelación formulados por la parte demandante en contra del auto fechado el 28 de julio de 2022¹, a través del cual: i) se negó la solicitud de aclaración elevada por el tal extremo procesal; ii) se le puso de presente las razones por las cuales no fue evacuada la diligencia de remate señalada en auto del 29 de abril de 2022²; y, iii) se le requirió nuevamente para que en el término de 10 días aportara un avalúo actualizado sobre el bien objeto del litigio.

EL RECURSO

Señaló el impugnante que si bien en el auto cuestionado se le indicó las razones por las cuales no se había procedido a evacuar la diligencia de remate fijada por auto anterior, nunca se le informó por qué no se le brindó acceso a la misma, dado que independientemente de las razones dadas por el Juzgado debió habersele permitido el ingreso a aquella, de lo que se infiere que no fue resuelta su petición en la forma en como fue planteada.

Agrega que la parte actora fue requerida para que allegar al expediente avalúo actualizado en el término allí señalado, con base en el hecho de que en la diligencia de remate del 5 de abril de 2021 se había ya efectuado tal exhortación, situación frente a la que manifiesta apartarse dado que, se impone una carga no prevista en la ley en la parte actora.

Precisa que conforme a lo señalado en el artículo 411 del Código General del Proceso, al asunto le es aplicable por remisión las reglas que para el proceso ejecutivo prevé el art. 457 de la misma codificación, de lo que se observa que es inviable tal carga, pues es facultativo de las partes aportar avalúo nuevo, circunstancias todas las cuales conllevan a revocar el auto objeto de censura.

Dentro del término de traslado³, la parte contraria no efectuó manifestación alguna.

CONSIDERACIONES

Es de común conocimiento, que conforme el artículo 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez examine sus propios autos, ello con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante, a fin de que se revoquen o se reformen en la perspectiva de corregir los yerros en que se pudo incurrir al proferirlos.

Bajo lo anterior prontamente advierte el Juzgado que el recurso de reposición que aquí se decide, no se encuentra llamado a prosperar como pasa a verse.

Los reparos del censor se circunscriben en dos puntos a saber: i) el primero, relacionado con que no le fue resuelta en debida forma su petición de aclaración del porque no se le brindó link de acceso a la diligencia de remate previamente señalada; y, ii) el segundo de ellos, frente al requerimiento realizado por el Juzgado para efectos de actualizar el avalúo del inmueble objeto de las pretensiones.

¹ Archivo digital No. 28

² Archivo digital No. 19

³ Archivo digital No.31

En cuanto al primero, tenemos que el objetivo del proceso divisorio es ponerle fin a la comunidad en relación con un bien o un conjunto de bienes, conforme el hoy artículo 406 del Código General del Proceso - antes artículo 467 del Código de Procedimiento Civil, previsiones normativas que establecen que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

Así mismo, se preceptúa que la demanda deberá dirigirse en contra de los demás comuneros y se acompañara prueba de que el demandante y el demandado son codueños. Tratándose de bienes sujetos a registro deberá aportarse certificado del registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición.

De ahí que, esta clase de asuntos puede perseguir uno de dos objetivos a fin de poner fin a la indivisión, siendo el primero la división material de la cosa común, que se da en las situaciones que los comuneros pretenden quedarse con una parte del bien proporcional a su derecho, convirtiéndola en una parte concreta y determinada; siempre y cuando el bien sea divisible o partirse materialmente. El segundo es la venta de la cosa común o División ad valorem, que una vez realizada se divide entre comuneros el producto de esta en proporción a la parte que a cada uno le corresponde.

En este último caso, dispone la normatividad procesal un trámite específico en tratándose de procesos divisorios para evacuar el trámite de la venta de la cosa común tal y como encuentra en el artículo 411 del Código General del Proceso, disposición que por demás indica que el remate se hará en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, haciéndose la salvedad de que la base para hacer postura será el total del avalúo. Remisión de la que se resalta lo señalado en el artículo 450 *ib*, donde se prevén las reglas de la forma en cómo se anunciará al público la almoneda, así como el art. 457 *ib*, donde se prevé los pasos a seguir en caso de que no haya diligencia de remate por falta de postores, así como, la actualización del avalúo.

Bajo lo anterior tenemos que el presente asunto se trata de una demanda divisoria instaurada por la señora Diana Maritza Ardila Torres en contra del señor Carlos Juan Cardona López, sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias No. 50C-1329090, 50C-1329119 y 50C-1329120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad; trámite en el que evacuadas las etapas respectivas, el 22 de septiembre de 2011 por parte del Juzgado 27 Civil del Circuito de esta ciudad, se emitió auto que resolvió: i) declarar no probadas las excepciones formuladas por la parte demandada; ii) decretar la venta en pública subasta del bien común; iii) ordenar el avalúo del predio; y, iv) no condenar en costas.

De lo que surge entonces que en línea a las previsiones normativas atrás indicadas, lo precedente era por remisión del mismo compendio procesal, dar aplicación a esta causa divisoria, de las reglas que para efectos del remate prevé el Código General del Proceso en tratándose de procesos ejecutivos.

Revisado el expediente resulta que por auto adiado el 29 de abril de 2022⁴, se fijó fecha de almoneda de los inmuebles báculo del litigio para el 5 de julio de la misma anualidad, providencia donde además se previno a la parte actora que para tal fin, realizara las publicaciones de que trata el artículo 450 *ib*, solicitud frente a la cual el Juzgado a través⁵ del numeral 2 del auto fechado el 28 de julio del año que avanza.

⁴ Archivo digital No. 19

⁵ Archivo digital No. 28

Se tiene también que el 6 de julio de 2022⁶, el apoderado de la parte actora allegó al expediente memorial a través del cual solicitó información respecto de las razones por las cuales no se le permitió unirse virtualmente a la audiencia de memorada, frente a lo cual el Juzgado en el numeral 2 del auto adiado el 28 de julio del año que avanza⁷, le puso de presente las razones por las cuales la diligencia no fue posible llevar a cabo, las que en suma se sintetizaron a señalarle que las publicaciones realizadas no cumplían la regla de que trata el inciso 2 del art. 450 *ib*, se hizo un anuncio en un medio no autorizado por el Juzgado, habían errores frente a la identificación de los predios, y no se había allegado la actualización del avalúo en los términos señalados en diligencia del 5 de abril de 2021.

De lo que se colige que contrario a lo afirmado por el recurrente, el Juzgado si resolvió de fondo y de forma la petición que motivó tal pronunciamiento pues se le expresaron las razones por las cuales no se le brindó acceso a la diligencia de remate, y por tanto no se apertura la almoneda en tanto que, al no haberse efectuado la publicación en cabal acatamiento de los requisitos de que trata la preanotada disposición procesal, inocuo resultaba dar inicio a la misma pues se abre la audiencia y proceder dar aplicación a las reglas que para su evacuación dispone el artículo 452 *ib*.

Recuérdese que en tratándose de diligencias de remate, ha sido enfática la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en señalar que es al juez de la causa como director del proceso, al que le corresponde efectuar las verificaciones tendientes a salvaguardar los derechos de quienes vayan a intervenir dentro de una diligencia de remate, tornándose entonces fundamental que incluso para su inicio se haga el examen respectivo y tomar las medidas a que haya lugar. Al respecto indicó:

*“(...) es al juez natural a quien corresponde efectuar lo propio, aun de oficio, salvaguardar el interés económico de quienes intervienen como postores en la almoneda, así sea por cuenta del crédito, a fin de que una vez se efectúa la “adjudicación” los predios objeto de ella pasen efectivamente al dominio del “adjudicatario”, y eso por cuanto que: El remate es una diligencia que detenta una connotación legal bifronte, debido a que además de ser un acto de raigambre procesal, también es un negocio jurídico en el cual el operador judicial asume la posición de oferente de los bienes que han sido cautelados, razón por la cual dicha actividad debe estar ajustada a las normas y principios aplicables desde el punto de vista sustancial, de ahí que no le sea dable auspiciar que dicho negocio jurídico se lleve a cabo teniendo como base un precio notoriamente diferente del que en la época de la almoneda tiene el bien, pues ciertamente un comportamiento distinto ocasiona un perjuicio para todas partes intervinientes.”*⁸

Ahora, en cuanto al segundo reparo efectuado por el pretensor respecto a la carga impuesta por el Juzgado a efectos de que se actualice el avalúo dado al predio, se advierte que si bien dicha censura la esta presentado respecto del requerimiento realizado por auto del 28 de julio de 2022, lo cierto es que, tal exhortación previamente ya había sido efectuada en diligencia del 3 de abril del año 2021 tal y como se encuentra desde el minuto 5:33, en donde la titular de esta Despacho exhortó a la parte demandada para que aportara uno nuevo en el término de 10 días, vencido el cual si no lo traía debía aportarlo la parte actora, decisión que se

⁶ Archivo digital No. 27

⁷ Archivo digital No. 28

⁸ Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia M.P. Margarita Cabello Blanco STC2136-209 Radicado 23001-22-14-000-2018-00207-01.

encuentra en firme y debidamente ejecutoriada, pues como se advierte del audio ninguna de las partes formuló medio de impugnación alguno.

Sin perjuicio de lo anterior, y efectos de emitir pronunciamiento sobre los reparos realizados por el censor, no encuentra el Juzgado que tal decisión se encuentre desajustada a la realidad procesal del asunto, pues como se les advirtió a los litigantes, el avalúo dado al bien data de julio del año 2019, lo que indica que incluso para la fecha esta providencia aquel ya no se encuentra vigente y tiene una desactualización superior de 2 años, lo que indica que dicho laborío no su justiprecio actual.

Sobre la necesidad de la actualización del avalúo, se ha sentado su necesidad de contar con el valor del inmueble al momento de la almoneda para no causar detrimento patrimonial en los condueños de la siguiente forma: *“Por ello, en casos como el presente, ha dicho la Sala que “ante un transcurso de tiempo tan prolongado [desde que quedó en firme el avalúo que sirvió de base para realizar la subasta], debieron tomarse medidas por lo menos especiales para salvaguardar los derechos de las partes que no promovieron las actuaciones de reanudación, en aras de impedir la conculcación de sus legítimos intereses (...) [tales como], “la actualización del avalúo del bien común para que no se fuese a practicar el remate con referencia a una valoración que el transcurso del tiempo (12 años) y el fenómeno inflacionario, habían claramente desconectado de la realidad económica y la situación patrimonial de los condóminos”*⁹

A lo anterior se suma que la determinación adoptada por el Juzgado no resulta caprichosa si en cuenta se tiene además de la fecha del avalúo del predio, que el 5 de abril de 2021¹⁰ el demandado solicitó su actualización alegando que para esa fecha ya habían transcurrido 21 meses desde la fecha de su elaboración, lo que indica que en la forma en como fue requerida su actualización en diligencia de abril de ese año al haber fenecido en silencio el término para que dicha parte lo allegara, lo procedente era que fuera la demandante la que lo aportara.

No se olvide además que el artículo 457 del C.G.P. habilita a la presentación de un nuevo avalúo “cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme”

Precisiones estas bajo las cuales sin necesidad de efectuar más consideraciones al respecto, conllevan a confirmar en su integridad el auto reprochado, e impone de contera rechazar el recurso vertical por improcedente al no estar ninguna de las decisiones reprochadas enlistada en el art. 321 del Código General del Proceso o norma posterior.

Por lo expuesto, el Juzgado **DISPONE:**

1. CONFIRMAR en su integridad el auto fechado el 28 de julio de 2022 por las razones que se vienen de exponer.

2. NEGAR por improcedente el recurso de alzada.

⁹ sentencia de 23 de junio de 2009, exp. 00990-00, reiterada en sentencia de 9 de noviembre de 2011, exp. 01318-01)⁹

¹⁰ Archivo digital No. 09

3. Por lo anterior, por Secretaría procédase a la contabilización del término señalado en el numeral 3 del auto recurrido.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ**

JST

**Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
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: **b492677e92bdd2bc2c2cecc3c9478dcd1ce5c2464a654237759354516356d0fb**

Documento generado en 04/11/2022 11:48:43 AM

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