

Constancia Secretarial: ingresa a despacho para dejar sin efecto el auto que fijó fecha de remate por incurrir en un error en el valor del inmueble.

República de Colombia



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., veintiocho de enero de dos mil veintidós

Radicación 2004-00864

Atendiendo la constancia secretarial que antecede y en aras de dar continuidad al proceso, se toman las siguientes medidas de saneamiento, previo las siguientes consideraciones:

En cumplimiento del auto del 9 de septiembre de 2021 que ordenó la actualización del avalúo para ese año, dado que el existente en el expediente databa de 2018 (pdf. 19autorequiere demandante avaluo), la parte demandante anexó el avalúo catastral del inmueble del 2021, el cual asciende a la suma de \$180.024.000 para ese año (pdf. 20avaluo).

Por auto del 15 de diciembre de 2021 se fijó el 11 de febrero de 2022, a las 9:30 a.m., para adelantar el remate del objeto de división ad valorem, por el 100% del avalúo catastral, vale decir \$180.024.000 (pdf 24autofijafecharemat11-02-2022); pero como el artículo 411 del CGP establece que al proceso divisorio se aplican las normas del ejecutivo, entre estas, el numeral 4° del artículo 444 del CGP que señala que el valor de un

inmueble “será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)”.

Norma del ejecutivo aplicable a los divisorios por mandato expreso de la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que ha señalado:

“Para la Sala, no se incurrió en la vulneración denunciada, por cuanto los preceptos del juicio ejecutivo, en materia del remate, son aplicables al divisorio, según la regla establecida en el inciso 1° del artículo 411 de la Ley 1564 de 2012¹.

En esa medida, es claro que, si con la demanda no se aporta un justiprecio y/o los contendientes no indican un monto estimado del bien ni su base para la licitación (art. 411, inciso 2° *ídem*²), una vez surtido el secuestro, la partes tienen veinte (20) días para allegar un dictamen (art. 444, núm. 1° *ibidem*³) si consideran que, en el caso de los inmuebles, el avalúo catastral incrementado en 50%, no es idóneo para determinar su precio (art. 444, núm. 4° *ejúsdem*⁴).

¹ “(...) Artículo 411. trámite de la venta. En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este **se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo**, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien (...).

² “(...) Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación (...).”

³ “(...) Artículo 444. Avalúo y pago con productos. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes: (...) 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados (...).”

⁴ “(...) 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1° (...).”

Si en ese lapso no lo hacen, el juez tiene la obligación de decretar, oficiosamente, un dictamen cuando de manera manifiesta, el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, es precario y resulta perjudicial para las partes; incluso, si un prudente y razonado análisis del caso así lo sugieren” (se subraya, CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 22 de julio de 2021. STC9142-2021. Radicación n.º 11001-22-03-000-2021-01185-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona).

De manera que el avalúo del inmueble sería la suma de \$270.036.000; por lo que, al citar a la diligencia de remate por un valor inferior a ese rubro, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Dejar sin valor ni efecto el auto del 15 de diciembre de 2021 que citó a diligencia de remate para el 11 de febrero de 2022, por haberse fijado el valor del inmueble con fundamento en el 100% avalúo catastral, pero sin el incremento del 50% de que trata el numeral 4º del artículo 444 del CGP.

En consecuencia, el 11 de febrero de 2022 no se llevará a cabo la diligencia de remate programada en la citada providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, CORREGIR el anterior yerro y tener como avalúo del inmueble con matrícula inmobiliarias 50S-653387, que se someterá a almoneda, la suma de \$270.036.000 (avalúo catastral, incrementado en un 50%).

TERCERO: Para evitar futuras nulidades y violar las garantías de contradicción y defensa, del anterior avalúo del bien (\$270.036.000) correr

traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días (numeral 2 del artículo 442 del CGP).

CUARTO: Remítase copia de esta providencia a las partes y a sus apoderados.

QUINTO: Una vez vencido el término del numeral 3° de esta providencia INGRESAR inmediatamente a despacho el expediente para resolver lo que en derecho corresponde.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 004 del 31 DE
ENERO DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina
Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **5975b04c74ffcd447f5adb2a761b6fe137e8195b041901555dda180d70291e7c**

Documento generado en 28/01/2022 09:17:46 AM

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