REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veinticinco de octubre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1973
RADICADO: 05380408900201200267O3

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación frente a la solicitud de nulidad procesal promovida por la parte demandada, a través de su apoderada judicial, fundada en el numeral 5°, del artículo 133 del CGP.

ANTECEDENTES

Para dar sustento fáctico a la solicitud de nulidad, aduce su promotora en forma sintetizada que dentro del proceso Ejecutivo en donde obra como ejecutante la entidad financiera **SEVICREDITO S.A.** y como parte demandada el ciudadano **FABIO DE JESUS ARENAS CANO**, la célula judicial recurrida, pudo haber decretado como prueba de oficio que el ente municipal de la Estrella certificara el valor actual del inmueble o por otro lado, trasladara esa carga procesal a las partes a fin de rematar el bien por el valor correspondiente, aduce que al no decretar la prueba de oficio, cuestiona que el Juzgado de conocimiento estaría incurriendo en la causal 5 del artículo 133 del C.G.P.

Por su parte, el A quo considera, que en vista de que las partes no aportaron oportunamente el avalúo del inmueble conforme lo prevé el numeral 6 del artículo 444 del C.G.P, el despacho debía definirlo como ocurrió. Además, adujo mediante providencia motivada del 21 de julio del año en curso, que la recurrente carece de legitimación para invocar la nulidad pretendida, en vista de considerar que, fue esa parte la que omitió hacer uso de la oportunidad legal para allegar el dictamen pericial que pretende hacer valer para determinar el valor del bien objeto del remate.

Igualmente, el Juez de conocimiento señaló que como el proceso se encontraba en trámite posterior, solamente le era procedente invocar las causales de nulidad atinentes a la indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, las cuales no fueron las que la parte está discutiendo.

Como se observa en el plenario la inconformidad principalmente se centra, **en que la recurrente se basó en que el avalúo catastral es del año pasado, el cual a su juicio no es el idóneo para rematar el inmueble**, máxime que la suma certificada por catastro, muchas veces no corresponde siquiera a la tercera parte de lo que efectivamente cuesta un inmueble, por lo que, al pretender realizar la subasta de su bien sobre un valor muy inferior al que realmente corresponde, generaría incluso una lesión enorme; anota que, el valor comercial que fue aportado en el año 2021 asciende a la suma de $105.000.000. Además, que, incluso con el valor que pretende rematarse el bien, no alcanzaría siquiera a cubrir la totalidad del crédito ejecutado a su prohijado. Indica también la parte recurrente, que en el proceso objeto de discordia, se estaba frente a un excesivo ritual manifiesto, lo anterior, lo plantea la parte demandada frente a la providencia del 10 de marzo del año en curso, notificada por Estado del 11 del mismo mes y año, actuación mediante la cual el Juez de conocimiento dispuso entre otras actuaciones, la siguiente[1]:

SEGUNDO: Por consiguiente, el avalúo del derecho de plena propiedad que tiene el señor **FABIO DE JESÚS ARENAS CANO** sobre el inmueble identificado con M.I. 001 – 860757, será el catastral aumentado en un **50%**, que corresponde a **$18.630.000.oo**, a la fecha de su presentación, por así disponerlo expresamente el numeral 6 del artículo 444 del CGP.

Alude la apoderada del demandado, que al tratarse de un asunto que data del año 2012, la obligación se ha extendido en sus intereses de mora, lo que ha transgredido sus derechos al debido proceso, igualdad procesal, mínimo vital y vida digna, máxime que el demandante es quien actualmente usufructúa el bien.

En su argumentación alude alegar una violación al derecho a la igualdad procesal que debe garantizar el Juez a los sujetos procesales cuando estan inmersos en una causa

[1] Anexo 12 del cuaderno principal.

judicial, por ello, la togada en su criterio considera que el Juzgado de primera instancia debió decretar pruebas tendientes a decretar otro avaluo diferente al aportado, y que esta fase procesal se pretermitió, lo que pone en riesgo el patrimonio de su prohijado.

CONSIDERACIONES.

Se ha dicho en términos generales que la nulidad procesal es "la sanción que produce la ineficacia de lo actuado en un proceso, cuando éste no se ha ceñido a las prescripciones de la ley que regula el procedimiento". De esta manera, en el derecho procesal, a las nulidades procesales se les señala como un error in procedendo, ya que constituyen un apartamiento de las formas o medios establecidas para obtener los fines de justicia queridos por la ley, que originan un error en la forma del proceso, más no del contenido del mismo, el cual es sancionable partiendo del hecho de que las formas constituyen garantías para los derechos; de ahí que se proclame la regla que las formas procesales no tienen otro sentido que el de garantizar los derechos de los individuos, por lo que las nulidades no tienen otro objeto que salvaguardar dichas garantías.

El referido régimen de nulidades se encuentra soportado sobre varios principios fundamentales que regulan su aplicación a saber: La especificidad, protección y convalidación, haciendo referencia el primero a su consagración positiva, el segundo a la necesidad de preservar el derecho de los sujetos procesales, y el tercero al interés del legislador en que todo lo relativo a las nulidades se resuelva o decida en el transcurso del proceso en donde se presentan, ofreciendo los medios para su alegación, so pena de quedar convalidadas.

A su vez, el estudio del régimen de las nulidades procesales ha definido la clasificación de estas en saneables e insaneables, siendo las primeras las que permiten la continuidad del adelantamiento del proceso cuando la parte afectada con la misma la puede subsanar por cualesquiera de los medios reseñados en el estatuto instrumental para ello y estas las que impiden que la actuación sea válida por ausencia de las condiciones para ello, clasificación importantísima para efectos de su declaración judicial, en la medida en que para las saneables debe mediar petición de parte, mientras que para las insanables procede aún de manera oficiosa. Fuera de lo anterior, se debe precisar que en el sistema Jurídico Colombiano, la naturaleza de las nulidades procesales es objetivo, esto es, taxativo, de tal manera que el juez ni las partes tienen discrecionalidad para crear a su antojo causales de nulidad, ni aplicar

de manera extensiva o analógica las legalmente establecidas por el legislador, al punto que las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas, si no se impugnan oportunamente por medio de los recursos establecidos en el estatuto procesal civil.

CASO CONCRETO

El argumento central a resolver por esta judicatura, se trata del cuestionamiento que realiza la parte demandada al Juzgado de conocimiento, respecto de no haberse decretado prueba de oficio para actualizar el valor del avalúo catastral del bien que sería sometido a remate dentro del proceso ejecutivo de la referencia, basándose la parte recurrente en que el avalúo catastral **fijado por el Juez en providencia del 10 de marzo del año en curso obrante en el anexo 12 del cuaderno principal**, era del año pasado, lo cual a su juicio no era el idóneo para rematar el inmueble objeto del proceso porque se colocaba en riesgo el patrimonio de la parte demandada.

Para el asunto que nos ocupa la atención, tenemos que el demandado fundamenta su pretensión anulatoria frente al auto del 10 de marzo del año en curso, al considerar que se incurre en la causal quinta del Artículo 133 del CGP, que reza así:

"5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria."

Por su parte el Juzgado considera, que en vista de que las partes no aportaron oportunamente el avalúo del inmueble conforme lo prevé el numeral 6 del artículo 444 del C.G.P, disponiendo a su definición como lo dejó plasmado en la providencia del del 10 de marzo del año en curso obrante en el anexo 12 del cuaderno principal.

Entrándonos al caso de estudio, en el expediente obra como actuaciones relevantes para lo que interesa en el asunto, auto del 3 de junio de 2021[2], mediante el cual el A quo corrió traslado por el término de 10 días del avalúo presentado por la parte demandante en la suma de $18.630.000; también se observa que dentro de ese término el demandado hoy recurrente allegó avalúo comercial del inmueble en $105.000.000; obra auto del 22 de julio de esa anualidad, mediante el cual el despacho

[2] Ver carpeta "Cuaderno Principal" páginas 79 a 115

de origen corrió traslado a las partes de ambos escritos por el término de tres días para que se pronunciaran al respecto, actuación que solamente fue atendida por la parte ejecutante, situación que conllevó al despacho recurrido a que mediante auto del 26 de agosto de 2021 se decidiera fijar como avalúo el catastral allegado por la parte actora, con fundamento en que, el actual acreedor del crédito, el ciudadano FRANCISCO ALEJANDRO DUARTE, era quien poseía el inmueble del que figuraba como titular el ejecutado FABIO DE JESÚS ARENAS, circunstancia que a criterio del Juez de conocimiento lo convertía a éste último en "nudo propietario".

Frente a lo anterior, tenemos que el demandado Fabio de Jesús Arenas presentó una Acción de Tutela, la cual fue concedida en segunda instancia por el Tribunal Superior de Medellín, quien decretó la nulidad de lo antes señalado, ordenando rehacer la actuación sin que se determinara el derecho del ejecutado como nudo propietario, al considerar el Tribunal en sede de tutela, que el hecho de que el ciudadano Arenas no detentaba el bien inmueble objeto de la cautela, éste a pesar de ello era el titular del derecho de propiedad, circunstancia que no daba lugar a colocarlo en la calidad de nudo propietario sino de propietario pleno, situación que tampoco constituía un obstáculo para que su bien fuera avaluado y vendido en pública subasta[3].

En atención a la decisión del Tribunal en sede de tutela, el juzgado de conocimiento dispuso dejar sin efectos varias actuaciones relacionadas con lo señalado por el Superior[4].

Además, consideró también dejar sin efecto los autos del 3 de junio y 22 de julio de 2021, mediante la providencia cuestionada que data del 10 de marzo del presente año[5], señalada en líneas anteriores, al determinar que iban en contravía del artículo 444 del C.G.P., aduciendo el siguiente razonamiento:

"*dentro de los 20 días siguientes a la notificación del auto que ordenó seguir adelante con la ejecución, ninguna de las partes presentó el avalúo del inmueble, por lo que la regla a aplicar es la contenida en el numeral 4 del citado artículo. "4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio*

[3] Expediente de tutela 2022-00240, archivo "25SentenciaTribunalRevocaTutela202-0031201"

[4] "los autos del 26 de agosto de 2021, 7 de octubre, 28 de octubre, la diligencia de remate del 26 de noviembre y auto del 7 de diciembre de 2021; así mismo del auto del 24 de febrero de 2022, que ordenó el registro del remate que se había realizado el 26 de noviembre del año 2021"

[5] Anexo 12 cuaderno principal

real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1".

En virtud de lo anterior, el A quo consideró que, respecto del avalúo catastral del inmueble objeto de remate, incrementado en un 50% aportado por la parte demandante a folio 229 del cuaderno 01 del expediente principal, no debió correrse traslado, conforme lo dispone el numeral 6 del artículo 444 del C.G.P., y, en razón de ello, decidió tener como valor del derecho pleno de dominio del demandado sobre dicho bien la suma de $18.630.000, actuación que no fue recurrida por la parte ejecutada[6].

Atendiendo a lo anterior, el despacho mediante providencia del 24 de marzo del año que transcurre[7], fijó fecha de remate en el que reiteró que el bien objeto de subasta contaba con un avalúo de $18.630.000, como se había indicado en líneas anteriores. En este punto es que la parte demandada encuentra inconformidad, al considerar la recurrente que el juez omitió hacer uso de sus facultades oficiosas para obtener un nuevo avalúo del inmueble o para solicitar ante la oficina de catastro del Municipio de la Estrella, el valor actualizado a 2022, pese a que no se hubiese recurrido, situación que a su juicio iría en detrimento del patrimonio de la parte ejecutada al ser un valor muy irrisorio al precio actual y real del bien objeto del remate.

Recuérdese que el fin primordial del avalúo en el proceso es garantizar un precio justo, que a la larga redunda en el pago de un precio razonable del inmueble objeto de la cautela con el que se pretende saldar la acreencia al demandante.

Frente al tema objeto de discusión debemos centrarlos en las siguientes normas para su resolución:

El Art. 444 de Código General del Proceso, señala en lo que interesa:

"*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*

[6] Anexo 12 cuaderno principal-Auto del 10 de marzo de 2022
[7] Anexo 14 cuaderno principal

consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá 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.

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.

6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones…" (Subrayas fuera del texto original).

De acuerdo a lo anterior, el Despacho está de acuerdo en parte con el Juzgado de conocimiento, pues el numeral 1º del artículo 444 del Código General del Proceso contempla un término procesal perentorio e improrrogable para la presentación del avalúo, por lo que ante su inobservancia se deben soportar las consecuencias allí previstas, tal y como lo explica con claridad el canon 117 del mismo estatuto procesal, el cual es del siguiente tenor: "*Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesales. Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario. El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar…*"

Precisamente, dentro de las consecuencias jurídicas de no aportar el avalúo dentro de la oportunidad legal establecida, abre la posibilidad de que el juez en tratándose de inmuebles lo cuantifique en aplicación de las reglas generales de valuación de esta clase de bienes. Nótese cómo el numeral 2º del canon 444 ibídem dispone que

"…*de los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente*" se les dará el respectivo trámite de contradicción; también, el numeral 6º dispone que, si no se allega oportunamente el avalúo de un inmueble, el juez acudirá a las reglas generales valuación económica de los inmuebles, que se encuentran previstas en el numeral 4º, el cual prevé que se tomará el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%). Siendo esta la última la posición jurídica asumida por el despacho de conocimiento.

Sin embargo, lo que llama la atención de esta Agencia Judicial es que el despacho de origen, no requirió a las partes para que actualizaran el avalúo catastral, al efecto, el Artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el Artículo 6 de la Ley 242 de 1995, señala que el valor de los avalúos catastrales se deberá reajustar anualmente a partir del 1º de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), el cual no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define su incremento, tal disposición guarda relación con lo dispuesto en el Decreto 1891 de 2021 expedida por el Departamento de Planeación, cuando señala:

"ARTÍCULO 2.2.10.1.1. Reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos*. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1° de enero de 2021 y anteriores, se reajustarán a partir ·del 1o de enero de 2022 en tres por ciento (3%)."*

Igualmente, es sabido que los avalúos deben ser actualizados **tal como lo dispone el Decreto 1420 de 1998 y 422 de 2000**, al haber superado más de un año desde su elaboración, en vista de que el aportado en el expediente data del 19 de enero de 2021 tal como figura en el folio 229 del cuaderno 01 principal, haciendo necesario que requiriera a las partes para su actualización previo a fijar fecha de remate, pese a que las normas procesales del Código General del Proceso no contemplan esa actuación procesal, entonces se debe acudir a otras disposiciones para llenar ese vacío, conforme lo dispone el artículo 12 del C.G.P.

Estas disposiciones contemplan la actualización del avalúo de la siguiente manera:

El artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 enseña que “Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”.

Así mismo el artículo 2 del Decreto 422 de 2000 determina además del contenido mínimo del avalúo que: “…*7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.”*

Según lo anterior, no sobra advertir, que la actuación del despacho de origen, recayó en un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto como lo ha señalado la parte demandada, al apegarse única y exclusivamente a la literalidad de la norma procesal y no mantener un equilibrio a la hora de fijar el avalúo que determinara la venta del inmueble relacionado en el proceso, como se pudo constatar en el plenario en líneas anteriores, pues la presente discusión se podría haber zanjado por el despacho de conocimiento centrando todos sus esfuerzos en buscar un punto intermedio en la discordia, en los términos de los numerales 1°, 2°, 4° y 6° del 444° del CGP y no solamente de forma estricta en este último numeral 4.

La Corte en este tema ha indicado que, si bien los jueces gozan de libertad para valorarlas dentro del marco de la sana crítica, “*no pueden desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancia*l” y “que el sistema de libre apreciación es proporcional, mientras no sacrifique derechos constitucionales más importantes. Se ha enfatizado que “*el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta porque el juez no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial*” y se configura “*en íntima relación con problemas de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas (defecto fáctico), y con problemas sustanciales relacionados con la aplicación preferente de la Constitución cuando los requisitos legales amenazan la vigencia de los derechos constitucionales*”[8].

[8] Ibídem

En concordancia con lo anterior, también en nuestro ordenamiento jurídico, específicamente en las disposiciones de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, establece en su artículo 9º que "*es deber de los funcionarios judiciales respetar, garantizar y velar por la salvaguarda de los derechos de quienes intervienen en el proceso*", también el estatuto procesal civil, en el Artículo 42° establece en los deberes del juez, en los distintos numerales, se encuentra que debe *dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas conducentes para impedir la paralización y dilación del proceso* tal como está ocurriendo en el presente caso y de emplear esos mismos poderes, en materia de pruebas, "*siempre que lo considere conveniente para verificar los hechos alegados por las partes y evitar nulidades y providencias inhibitorias*".

El Despacho no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, sin embargo, encuentra que el reclamo de la parte demandada 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 serviría de base a la diligencia de remate del inmueble relacionado en el proceso.

Atendiendo a lo anterior, se tendrá que decretar la nulidad invocada por la parte demandada y dejar sin efectos la actuación a partir del auto del 10 de marzo del año en curso en el anexo 12 del cuaderno principal, mediante el cual se fijó como avalúo el aportado por la parte demandante referente al catastral aumentado en un 50% y en su lugar se deberá atender a lo dispuesto en la normatividad vigente Artículo 444° del CGP en consonancia con las normas antes señaladas respecto a su actualización haciendo prevalecer el derecho sustancial de ambas partes.

En otras palabras, encuentra este Juzgado en sede de segunda instancia configurada la causal 5 de nulidad del artículo 133 del CGP, el cual a la letra

preceptúa como tal "…*cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria";* siendo obligatorio para el Juzgado de origen actualizar el valor del avalúo catastral a la luz del Artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el Artículo 6 de la Ley 242 de 1995, en armonía con el Decreto 1420 de 1998 artículo 19 y artículo 2º del Decreto 422 de 2000, dando la oportunidad pertinente para que las partes se pronuncien sobre dicha actualización y ejerzan su derecho de contradicción.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero del Circuito de Itagüí,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la nulidad desde el Auto del 10 de marzo de 2022 fijado por Estado el 11 de marzo del presente año, a fin de que el A quo proceda conforme con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DEVOLVER el expediente al Juzgado 2° Promiscuo Municipal de La Estrella Antioquia, para que rehaga la actuación viciada, con estricto acatamiento a lo señalado en esta providencia.

TERCERO: Ejecutoriado el presente auto, **REMITIR** el expediente al Juzgado de origen para dar cumplimiento a lo antes anotado.

CUARTO: Sin condena en costas, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 54** fijado en la página web de la Rama Judicial el **02 DE NOVIEMBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Itagui - Antioquia

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: **0a5863d257e1cc0be9759b5ce774d43bb163a4abea6e94ad0b2ef985c60606d2**

Documento generado en 01/11/2022 03:08:03 PM

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