



Veinte de abril de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO N° 886  
RADICADO. 05360 31 03 001 2016 00675 00

## 1. OBJETO

Esta providencia tiene por objeto resolver el recurso de reposición, una vez vencido el traslado previsto en el artículo 110 del C.G.P., formulado por la apoderada de la parte demandada frente a la providencia notificada por estado del 15 de marzo del presente año, que fijó fecha de remate.

Igualmente, la parte demandante allegó escrito visible en el anexo 111 (C02Principal), en donde solicita la corrección del periódico señalado en el auto antes mencionado para su publicación en debida forma.

También de otro lado, obra escrito visible en el anexo 112 ibídem, mediante el cual la abogada de la parte demandada aporta actualización del correo electrónico.

## 2. ANTECEDENTES

El despacho mediante auto notificado a las partes por estado del 15 de marzo del año en curso, dispuso lo siguiente:

*“FIJAR fecha para llevar a cabo el REMATE del bien inmueble objeto del proceso, debidamente embargado, secuestrado y avaluado para el día veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023) a las dos de la tarde (2:00 pm).*

En la parte considerativa de esa providencia respecto de la publicación del remate se indicó:

*“5) Se le hace saber al apoderado de la parte actora que el remate aludido en la presente providencia se anunciará al público mediante inclusión en un listado que se publicará por una sola vez en el periodo EL MUNDO que circula los días domingos, publicación que se realizará con una antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para la almoneda...”(subrayas fuera del texto original).*

**2.1. Argumentos del recurso.** La recurrente señala en síntesis los siguientes argumentos que tienen como única finalidad revocar el auto que fijó fecha de remate del bien inmueble objeto del proceso, estos son:

-Adujo la recurrente en su exposición que existía una violación al debido proceso de rango constitucional, al considerar que con base al Artículo 444 del CGP, que la partes podían presentar observaciones al avalúo allegado por su contraparte, pudiendo además aportar otro avalúo en el descarrer del traslado, actuaciones que indica haber realizado el 10 de noviembre de 2022 en defensa de los intereses de la parte demandada; también indicó que la experticia que actualizó el dictamen no reúne los requisitos mínimos del Art. 226 del CGP para tal efecto.

-Señaló además que el despacho está pretermitiendo una etapa procesal al fijar fecha de remate al no encontrarse en firme el avalúo, además consideró que realizó objeciones a la actualización del avalúo sin que el despacho se haya pronunciado frente a las mismas tal como lo obliga el Art. 444 inciso 2°; refirió que la actualización a su juicio solo procedía cuando han fracasado dos licitaciones de remate en los términos de los Artículos 411 Inciso 1° y 457 del CGP, norma que regula el trámite en los procesos Ejecutivos, en donde se faculta a cualquiera de los acreedores a presentar un nuevo avalúo.

-Por otra parte adujo no conocer la aclaración que realizó el perito al no habersele remitido a su correo electrónico por el experto ni mucho menos por la parte demandante tal actuación; aunado a ello, indica que el link del expediente se encuentra desactualizado, situación que arguye le ha impedido el acceso al expediente digital, por lo que considera que la notificación de la aclaración aún no se le ha surtido y que por ello no ha podido controvertirla, situación que en su criterio genera que el avalúo no se encuentre en firme por lo que no era posible programar diligencia de remate, en cuanto a que el Art. 448 del CGP exige estar en firme el avalúo para poder proceder con esta etapa procesal.

-Considera que el despacho no motivó la decisión cuestionada al no exponer las razones de hecho y derecho que llevaron al convencimiento, extrae argumentos de la Corte Interamericana de Derechos Humanos para significar que tal yerro generaría una vía de hecho.

-Finalmente, solicita la parte recurrente se revoque tal providencia en aras de evitar futuras nulidades o acciones de tutela por vulneración al debido proceso.

**2.2. Del escrito de recurso de reposición se corrió traslado a la parte demandante**, la cual describió el traslado señalando que el perito únicamente le remitió las aclaraciones al despacho, y que solamente por autos se mencionaron los folios de las actuaciones realizadas por el perito, pero que no se dio traslado y tampoco se dio a conocer tales aclaraciones al avalúo a la parte actora.

Frente a la actualización la demandante indica que el despacho resolvió cada una de las observaciones realizadas por la parte demandada, en vista, de que requirió al perito para que realizará tales aclaraciones.

Igualmente, señaló que pese a que en el Código General del Proceso no se exige la actualización del avalúo, considera que tampoco lo prohíbe, situación que a su criterio no es óbice para que el Señor Juez en su actividad racional determine si el valor por el que se pretende el remate de un inmueble resulta irrisorio, situación que no sustituye la carga que la normatividad impone a las partes, es decir, la de presentar un dictamen rendido por un auxiliar de la Justicia idóneo debidamente inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz, como ocurrió en el caso concreto.

**2.3. Problema Jurídico.** Corresponde a determinar si se repone o no el auto que fijó fecha de remate, de cara a los planteamientos expuestos por la parte demandada referente a la actualización del avalúo y la aclaración realizadas por el Perito.

**2.4. Caso Concreto.** De un análisis del argumento esbozado en el recurso, se observa que el mismo no tiene vocación de prosperidad para su reposición, por lo que a continuación se procederá a exponer los siguientes motivos:

**RADICADO N° 2016-00675-00**

El recurso de reposición permite que las partes al interior del proceso se pronuncien con respecto a alguna anomalía que surja en él, en virtud de alguna actuación que pueda ir en contradicción del orden normal de trámite señalado por la ley o de las normas de carácter sustancial que regulan la controversia.

Frente al caso que nos ocupa, el despacho procedió a revisar las actuaciones anteriores para verificar tal como lo indica la recurrente se estuviese pretermitiendo una etapa procesal al interior del proceso que impida la fijación de la fecha de remate; también se analizará si se ha dejado de pronunciarse frente a las observaciones realizadas por la parte demandada respecto de la actualización y de las aclaraciones realizadas por el perito al interior del trámite procesal, entre otras consideraciones; frente a lo anterior encontramos lo siguiente:

El Juzgado mediante auto notificado por estado del 26 de octubre de 2022 (anexo 96 C01Ppal), resolvió de forma concreta la inconformidad presentada por la recurrente respecto de la actuación del despacho que ordenó la actualización del avalúo decretado en el proceso de forma oficiosa, además, al interior de esa providencia, se indicó que la parte demandante aportó la actualización del avalúo visible en los anexos 93 y 94 del expediente, actualización que reflejaba un valor estimado del predio objeto del proceso en la suma de \$350.000.000, en razón de ello, el despacho obró conforme lo regla el artículo 444° Inciso 2° del CGP, y corrió el respectivo traslado a la contraparte para que si a bien lo tenía presentara las observaciones frente a la experticia.

Efectivamente, la parte demandada dentro de la oportunidad procesal realizó observaciones a la actualización del avalúo, las que nuevamente ventila en el presente recurso (anexos 101 y 102 del C02 Ppal), mismas que se consideran ya fueron resueltas por el despacho en su etapa procesal antecedente.

Insiste la recurrente que no se debió actualizar el avalúo porque las normas procesales del Código General no lo contemplan y que además esta actuación solo era procedente en el trámite ejecutivo cuando han fracasado dos licitaciones de remate, situación que a su juicio y criterio no aplicaba en el presente caso.

Frente a lo anterior, hay que señalarle a la parte que a pesar de que en los Artículos 411 Inciso 1°, 444 y 448 del CGP refieren únicamente a la presentación del avalúo y la realización de la diligencia de remate y en estas normas no se indica tal como lo afirma la recurrente la exigencia de realizar la actualización anual del avalúo aportado en el proceso, posición jurídica que respalda en la postura de la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo<sup>1</sup>, al considerar que no era procedente exigir la actualización del avalúo a las partes dentro del trámite del proceso Divisorio por no estar contemplada en las normas procesales del Código General del Proceso; tal posición jurídica del Tribunal en mención no comporta las características mínimas para ser considerado un precedente judicial<sup>2</sup> que obligue su acatamiento por este despacho; por otro lado, para este juzgado la posición jurídica correcta que considera en su criterio se debe asumir, es que la actualización del avalúo tiene su regulación en una norma en el ordenamiento jurídico tal como se observa en el artículo 2° Numeral 7° del Decreto 422 de 2000, el cual refiere que el avalúo no podrá ser inferior a un año, norma específica para el tema de los avalúos más no respecto al trámite del proceso ejecutivo que es lo que confunde la recurrente, razón por la cual en esa oportunidad procesal previo a fijar fecha de remate en el plenario, se constató que el avalúo allegado al expediente de forma oficiosa<sup>3</sup> correspondía al año 2019, siendo entonces procedente ordenar su actualización a las partes tal como se indicó en auto del 07 de septiembre de 2022 (anexo 87 C01 Ppal).

Sumado a lo anterior, y como la parte demandada arguye su inconformidad con la falta de motivación de las decisiones de esta judicatura, se ahonda en la materia indicándole que tal posición jurídica de solicitar la actualización no solamente se hace en disposición de una norma jurídica como se indicó anteriormente (Decreto 422 de 2000), sino también en una interpretación racional que debe tener el Juez a la hora de garantizar en el caso objeto de análisis que el precio del bien objeto del proceso Divisorio guarde concordancia

---

<sup>1</sup> Radicación:15238310300320190005701 Sentencia del 12 de abril de 2021

<sup>2</sup> SU 354 de 2017 *Se puede clasificar el precedente en dos categorías: (i) el precedente horizontal, el cual hace referencia a las decisiones proferidas por autoridades del mismo nivel jerárquico o, incluso, por el mismo funcionario; y (ii) el precedente vertical, que se refiere a las decisiones adoptadas por el superior jerárquico o la autoridad encargada de unificar la jurisprudencia. El precedente horizontal tiene fuerza vinculante, atendiendo no solo a los principios de buena fe, seguridad jurídica y confianza legítima, sino al derecho a la igualdad que rige en nuestra Constitución. Asimismo, el precedente vertical, al provenir de la autoridad encargada de unificar la jurisprudencia dentro de cada una de las jurisdicciones, limita la autonomía judicial del juez, en tanto debe respetar la postura del superior, ya sea de las altas cortes o de los tribunales.*

<sup>3</sup> Ver anexo digital 4-folios 289 a 303 y 343 al 345 expediente

con el valor real, esto con la finalidad de evitar que no se cause un detrimento patrimonial a los condueños; tal postura tiene acogimiento por la Corte Constitucional<sup>4</sup> cuando dentro de su esfera de protección de los derechos fundamentales ha señalado:

**“En el caso de autos el argumento del Juez es que no existe una norma que permita actualizar el avalúo del bien sujeto a remate, al aceptar que lo hizo con un avalúo que era del año 1994, y para esta Sala de revisión ese no puede ser un argumento para desconocer principios constitucionales. Más aún, ni siquiera la suma por la que se remató el bien inmueble alcanza la que se determinó por la administración de la ciudad para el pago del impuesto predial. Sin ninguna duda la suma con base en la cual se remató el bien, no guardaba concordancia alguna con el valor real del bien de donde surgen conculcados los derechos fundamentales de los actores, comoquiera que al momento de la providencia del año 2007, dictada en el proceso divisorio, les correspondió una suma ínfima con respecto al valor real del inmueble para el año en que se hizo el remate, se repite: en el año 2006.**

*El efecto determinante de la irregularidad procesal está igualmente evidenciado. La omisión de la autoridad judicial fue la causa impeditiva de que los demandantes Pedro Vicente y Rufino Bulla Fuentes conocieran la realización de la diligencia de remate el 14 de junio de 2006 pues la última actuación conocida –la venta en pública subasta **y el avalúo— había ocurrido el 9 de mayo de 1994, es decir que habían transcurrido más de doce (12) años, sin que, adicionalmente, se hubiera actualizado el avalúo del bien inmueble pues la base del remate fue el precio tasado desde el 17 de junio de 1994.** (negrillas y subrayas fuera del texto original).*

De otro lado, no es procedente y de recibo acceder al argumento señalado por la parte demandada, la cual erradamente considera que el avalúo allegado de oficio al interior del proceso se encontraba en firme y que por esta única razón daba lugar a que se tuviera como un acuerdo de las partes (anexo 102 C02 Ppal), en vista, de que como se indicó en líneas anteriores este avalúo se encontraba desactualizado, por ello, daba lugar a que se requiriera a las partes para su debida actualización previo a fijar la fecha de remate tal como se procedió al interior del proceso.

Tal circunstancia planteada por la parte demandada fuere procedente en el caso particular que existiera común acuerdo de las partes para fijar el valor del

---

<sup>4</sup> Sentencia T-016/09

bien o que se atienen al valor del precio fijado en el avalúo sin actualizar, conforme lo señala la doctrina<sup>5</sup>:

*“El avalúo puede no realizarse o inclusive ser desconocido si las partes señalan de común acuerdo el valor del bien, para lo cual basta con presentar un escrito en el cual manifiesten su deseo de asignar un determinado valor al bien a dividir o vender. En suma, los comuneros por ser propietarios, son los llamados a determinar el valor del bien cuya venta o división se persigue y si actúan de consuno pueden señalar el que quieran lo que deben hacer “antes de fijarse fecha para la licitación”*

Sin embargo, lo anterior no se avizora en el plenario, razón por la cual, no se le podía haber dado ese valor del precio, en vista, de que no lo habían solicitado ambas partes y el avalúo presentado se encontraba desactualizado.

Ahora bien, respecto de las observaciones presentadas por la parte demandada referentes a que el dictamen pericial presentado por el Auxiliar de la Justicia no cumplía con los requisitos mínimos del Art. 226 del CGP, específicamente con la carga de ser claro, preciso y exhaustivo, al considerar la parte demandada que estas prerrogativas no se cumplieron en la pericia al haber manifestado el perito no haber podido ingresar al inmueble objeto de dictamen y haber plasmado que esa situación afectaba la precisión, análisis y uso de la valuación encomendada, además de considerar que la experticia desacertó en señalar que el uso del bien era comercial cuando realmente se trataba de una vivienda urbana; tales circunstancias para el despacho fueron tenidas en cuenta y tan es así que las mismas se advirtieron en el auto notificado por estado del 25 de enero de 2023 (anexo 104 C02 Ppal) mediante el cual se requirió al Auxiliar de la Justicia para que resolviera cada una de las inquietudes realizadas por la demandada; adicionalmente en los interrogantes de la parte, el Juzgado le solicitó que precisara cuales habían sido los factores que generaban la diferencia de \$60.304.000 respecto del avalúo objeto de actualización.

Cumpliendo el Auxiliar de la Justicia con lo dispuesto por el despacho en el requerimiento tal como se observó en el escrito visible en el anexo 108 C02Ppal), en esta oportunidad el perito señaló de forma clara y precisa:

*“RESPUESTA: En nada afectó el valor asignado por la imposibilidad de ingreso, pues la construcción evidencia con solo la vista externa, estar en*

---

<sup>5</sup> Código General del Proceso Parte Especial, Hernán Fabio López Blanco Dupre Editores 2018 Pág. 326.

## RADICADO N° 2016-00675-00

*muy mal estado, se observa humedades en la fachada, hay contadores sin registro, es decir, solo la caja, y de la lectura de la diligencia de secuestro, se deduce sin duda que la construcción está en mal estado; por lo tanto, los cálculos se realizaron para establecer el valor del lote, pues en este caso, la construcción no tiene valor.*

*RESPUESTA: Lo de "COMERCIAL" no se refiere al uso del suelo, sino al tipo de valoración que se pretende dar al inmueble. Explico, hay varios tipos de dictámenes, puede ser contables, cuando el objeto del avalúo es para dar cumplimiento a normas NIFF; puede ser jurídicos, cuando el objeto es determinar la plena identificación de un bien (por ejemplo, procesos de pertenencia, deslinde, querellas), puede ser catastrales, cuando se pretende dar un valor catastral al predio o, como en este caso, comercial, cuando se pretende determinar el valor que el inmueble tiene normalmente en el mercado, en el comercio, sin tener en cuenta los procesos legales.*

*RESPUESTA: No fui el perito que realizó el primer dictamen, de hecho, desconozco su contenido y no se en que parámetros realizó la experticia. Lo que sí puedo decir es que las circunstancias de mercado en un momento dado y en un lugar dado, son los que mueven la oferta y demanda de bienes, normalmente al alza, es decir, con el avance del tiempo, suele aumentar el valor de un bien inmueble. En consecuencia, el dictamen se realizó con el estudio (entiéndase la oferta comparada del mercado) que había del sector y se realizó un estudio y trabajo independiente, del que había realizado el otro perito anteriormente."*

Aclaraciones que fueron puestas en conocimiento de las partes y que fueron suficientes para el despacho determinar en el auto cuestionado que las mismas gozaban de eficacia procesal, teniendo así debidamente actualizado el avalúo y como precio el fijado en la suma antes señalada; razones por las cuales, no se considera que el Juzgado haya pretermitido una etapa procesal, cada una de las observaciones de la parte demandada fueron resueltas por el despacho y además, la aclaración rendida por el perito se tomó como suficiente para la fijación del precio, en tanto afirmó lo acabado de transcribir, que la construcción del inmueble se encuentra en mal estado, lo cual tuvo su apoyo en la diligencia de secuestro y en la visita ocular que realizó al bien, información que considera el juzgado suficiente en lo que respecta a la pericia, aspectos que si bien no puede estar de acuerdo la recurrente, lo cierto es que no aporta ésta argumento alguno que ponga en tela de juicio dichas apreciaciones del auxiliar de la justicia y que dado el mayor valor del bien asignado en la actualización de dicho avalúo torna aún más improcedente lo solicitado en el recurso.

Ahora frente a que las aclaraciones no fueron remitidas por el perito a las partes y que su desconocimiento generaría una violación al debido proceso como lo aduce la demandada, tal argumento no es de recibo si se tiene en cuenta que las mismas obran dentro del proceso y fueron acogidas por el juzgado según lo acabado de anotar.

En cuanto a que desconoce las actuaciones del proceso por figurar el link del expediente digital desactualizado, es de anotar, que en cada una de las oportunidades en las que ha solicitado el acceso al expediente el mismo ha sido compartido por la secretaria del despacho tal como se observa en el anexo 98 C01 Ppal, 100 C02 Ppal. Además, en el micrositio de la Rama Judicial y en el Sistema de información Siglo XXI, se encuentran visibles cada una de las actuaciones proferidas por el despacho para su conocimiento. Sumado a ello, este despacho presta atención presencial, telefónica, virtual tanto a abogados como a las partes en las inquietudes que llegaren a presentar relacionadas con el acceso al expediente o al conocimiento del trámite de los procesos, sin que obre constancia que la abogada se ha acercado a esta dependencia para manifestar tales anomalías con el link o acceso al expediente.

Igualmente, ese argumento expuesto por la profesional del derecho no tiene coherencia con lo señalado en el memorial anexo 112 Ibídem, en donde solicita la actualización de su correo electrónico, al manifestar que en el transcurso del presente año no le ha sido posible recibir y enviar correos al tener la bandeja llena, situación que le incumbe únicamente a la parte en resolver. Sin embargo, se tomará nota para la actualización del correo en la parte resolutive de esta providencia.

Finalmente, el despacho considera que no hay lugar a reponer lo señalado en el auto en cuestión respecto del precio fijado en la actualización del avalúo y el trámite procesal que se ha venido adelantando, en vista de que el artículo 444 del CGP le permite a los interesados proceder a una de dos alternativas: (i) presentar observaciones sobre el dictamen, en cuyo caso el juez deberá valorarlas y decidir con argumentos suficientes tal como ocurrió en el presente caso; (ii) o presentar un avalúo diferente para confrontarlos ambos y resolver lo que sea conducente, situación que no ocurrió porque el avalúo presentado fue de forma oficiosa por el Juzgado y únicamente compareció a su actualización la

**RADICADO N° 2016-00675-00**

parte demandante quedando sentados los argumentos del perito para tener como definitivo dicho medio de convicción.

Por otro lado, y en vista de que le asiste la razón a la parte demandante al señalar de que se incurrió en error por el despacho en señalar para su publicación del remate un periódico (Mundo) que actualmente no funciona, además de ello, se avizora que pese a que se corrija en debida forma el término para dicha publicación no alcanza a realizarse con antelación a la fecha que se tiene programada la diligencia de remate, se dispondrá entonces en cancelar la programación del mismo y se fijará nueva fecha para remate con el periódico correcto en los términos del Art. 450 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado primero Civil Circuito de Itagüí,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** NO REPONER el proveído notificado por estado del 15 de marzo de 2023, por las razones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO:** CANCELAR LA DILIGENCIA DE REMATE fijada para el día 26 de abril de 2023, conforme a lo antes motivado.

**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, fíjese nuevamente fecha de remate conforme lo dispone el Artículo 450 el CGP.

**CUARTO:** Se accede a la solicitud de actualización del correo electrónico realizado por la apoderada de la parte demandada, téngase para los efectos de notificación y comunicación el correo señalado en el memorial visible en el anexo 112 C02 Ppal.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 14** fijado en la página web de la Rama Judicial el **26 DE ABRIL DE 2023** 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: **e7ddf116abd400e59b87dbf0bd62ad80d1fa1fc47d691ca16332c7be6a2bf929**

Documento generado en 25/04/2023 10:08:14 AM

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