

Constancia Secretarial: La dejo en el sentido que el término de tres (3) días de traslado del escrito de nulidad presentado por el apoderado del ejecutado venció el lunes 27 de marzo de 2023, a las 5:00 p.m.

DIAS HABILES: 23,24 y 27 de marzo de 2023
DIAS INHABILES: 25 y 26 de marzo de 2023, festivos

NORA LONDOÑO LONDOÑO
Secretaria.

Dentro de dicho término el apoderado de la parte demandante señor **GILDARDO CAGUA CASTELLANOS** presentó escrito pronunciándose frente a la nulidad propuesta por el apoderado de la parte demandada señor **HENRY ARIAS FRANCO**.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: GILDARDO CAGUA CASTELLANOS
DEMANDADO : HENRY ARIAS FRANCO

RADICADO: 630014003001 2018-00728-00

ASUNTO A DECIDIR: Nulidad

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Armenia Quindío

Agosto quince de dos mil veintitrés (2023).

Resuelve el Despacho en esta oportunidad, la solicitud de nulidad interpuesta por el apoderado del ejecutado señor **HENRY ARIAS FRANCO**, previo los siguientes:

1. A N T E C E D E N T E S.

El demandado señor **HENRY ARIAS FRANCO**, actuando a través de apoderado judicial presentó escrito de nulidad con fundamento en el artículo 228 de la Constitución Política.

Dentro del término de traslado del escrito de nulidad el apoderado del demandante señor **GILDARDO CAGUA CASTELLANOS** presentó escrito pronunciándose frente a la nulidad interpuesta.

1.2. ESCRITO DE NULIDAD.

Argumenta el apoderado del ejecutado en su escrito:

"Que si bien la nulidad que propone no se encuentra dentro de las que taxativamente señala el artículo 133 del Código General del Proceso, si se configura una causal para declarar la nulidad desde el momento que fue presentado el avalúo catastral así como las actuaciones posteriores a este, lo que indujo a error a la instancia, configurándose presuntamente un fraude procesal ya que la irregularidad se dio con anterioridad a ésta, que la nulidad propuesta se fundamentó en el artículo 228 de la Constitución Política que establece: "La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial".

Que el apoderado de la parte ejecutante hizo incurrir en un error al despacho, ya que en el poder otorgado por el ejecutante, éste lo facultó para hacer postura por el crédito y en otra parte manifestó que lo facultaba para hacer postura por cuenta del crédito.

Como sustento de su pedimento indicó:

*Que con fecha 08 de septiembre de 2018, el apoderado de la parte demandante, presentó el avalúo catastral del inmueble, el que obra a folio 55 y 56 del ED 1, del cual se corrió traslado por el término de tres (03) días, estableciendo como valor comercial del bien gravado en hipoteca dentro del presente tramite ejecutivo, el del avalúo catastral incrementado en un 50%, fijándose como valor la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$73.824.000.00)**, frente al cual el ejecutante guardó silencio, situación que en nada altera la falta de idoneidad del avalúo del inmueble.*

Que el 09 de diciembre de 2019, el apoderado allegó poder otorgado por el ejecutante, en el cual indicó: " para que en mi nombre y en representación del suscrito ejecutante realice postura para remate por cuenta del crédito en la diligencia de remate del bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 280-89062, programada por el despacho para el día 09 de diciembre de 2019 en la hora de las 9:00 a.m., autorizando al apoderado a realizar postura hasta por la suma que estime conveniente y a partir de la base, sin límites de ofrecimiento alguno, lo anterior de conformidad con el inciso séptimo del artículo 452 del Código General del Proceso. (negrilla y subraya fuera del texto original)

*Que en la fecha programada para llevar a cabo la diligencia de remate, el apoderado presentó memorial contentivo de postura para remate (folio 211 del expediente digital 1), en el cual manifiesta: "... mediante el presente escrito realizo postura para remate del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria número 280-89062 por la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$51.676.800.00)**, por cuenta del crédito, otro error más, ya que para la fecha de la diligencia de remate había presentado liquidación del crédito por valor de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (\$138.115.187.00)**, la que obra a folio 199 del ED 1, diferente a la*

indicada en el escrito, ya que la suma que señaló como postura equivalía al 70% del valor del avalúo, haciendo incurrir nuevamente al despacho en error

Al momento de la realización de la diligencia de remate, según consta en el acta obrante a folio 108 y 109 del ED 1, nada se dijo en relación a que la postura la realizaba por cuenta del crédito, el que como ya se dijo ascendía a la suma **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (\$138.115.187.00)**, dejando constancia que como único postor se había hecho presente el señor **GILDARDO CAGUA CASTELLANOS**, parte demandante, y en la que además se señaló: "Observa el despacho que la mayor y única oferta es la del señor **GILDARDO GARCIA CAGUA CASTELLANOS** ...en consecuencia se adjudica a **GILDARDO GARCIA CAGUA CASTELLANOS** ...el inmueble que se ha relacionado precedentemente, adjudicación que se hace en la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$51.676.800.00)**, suma diferente al valor de crédito, por la cual manifestó hacer postura, la que como ya se anotó ascendía era a la suma de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (\$138.115.187.00)**, lesionando de esta manera los intereses del ejecutado señor **HENRY ARIAS FRANCO** , toda vez que se continuó con la ejecución por el saldo insoluto, cuando lo debido era haber dado por terminado el proceso, ya que la postura se realizó por cuenta del crédito.

Mediante auto de fecha 17 de enero de 2020, obrante a folio 116 y 117 del ED 1, fue aprobado el remate, en el cual tampoco se hizo claridad, si se continuaba con la ejecución como tampoco se ordenó la terminación del proceso, por haberse rematado por cuenta del crédito.

Que contra el auto aprobatorio del remate el ejecutado señor **HENRY ARIAS FRANCO**, actuando a través de apoderado judicial, presentó **RECURSO DE REPOSICION**, anexando con el escrito avalúo comercial realizado por perito, en el cual se dio un valor comercial al inmueble de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS**, el que obra a folio 263 del ED 1, el que se resolvió mediante auto de fecha 03 de marzo de 2020, disponiéndose no reponer el auto recurrido.

Indica, que son importantes los argumentos esgrimidos por el apoderado del ejecutado, planteados en el escrito, especialmente lo señalado en cuanto al pronunciamiento de la Corte constitucional en sentencia T-531 de 2010, relacionada con el avalúo de inmuebles en los procesos ejecutivos hipotecarios, en la cual analizo la corporación, aspectos muy importantes, sobre este asunto, a saber:

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-Interpretación del Artículo 516 del C de P.C. , en cuanto a la idoneidad del avalúo catastral , señalando: "...pero aunque es posible juzgar de tal modo la idoneidad lo cierto es que no son solo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que

sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento, no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice a entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución..."

Que, así mismo en dicha providencia se pronuncia frente al tema de la fijación del precio real del inmueble, la prevalencia del derecho sustancial, el derecho a la administración de justicia y el derecho a la igualdad procesal y hace alusión a la carga adicional de los jueces de asegurarse que el valor del avalúo catastral es idóneo para establecer el precio real.

1.3. TRAMITE:

Este Despacho, corrió traslado del escrito de nulidad mediante fijación en lista del 22 de marzo de 2023, término que transcurrió los días 23, 24 y 27 de marzo de 2023, de conformidad con los artículos 129 inc 3º y 133 y 134 y 135 del Código General del Proceso y dentro de dicho término el apoderado de la parte demandante allegó escrito pronunciados frente a la nulidad alegada en los siguientes términos:

"Que, no le asiste razón al apoderado en relación con dejar de lado el principio de taxatividad propio del régimen de nulidades procesales, pues valga decir, ni siquiera de los fallos traídos citados en su escrito se desconoce el postulado que las rige, esto es, el principio de taxatividad para su procedencia.

Siendo entonces improcedente de entrada la solicitud de este incidente por carecer de los fundamentos formales para la misma conforme lo dispuesto en el inciso primero del artículo 135 del CGP.

Es por lo anterior que le solicito a su señoría deseche de plano la solicitud de incidente de nulidad por carecer de los fundamentos jurídicos y fácticos de la misma conforme lo establecido en el artículo 130 del CGP y, en consecuencia, dar continuidad al trámite procesal dejando incólumes los actos ya realizados.

Manifiesta que se opone a la totalidad de pretensiones solicitadas por la parte actora dentro del incidente de nulidad por no cumplir con los postulados legales y constitucionales propios de dicha solicitud, así como carecer de fundamento fáctico para que las mismas sean procedentes, ya que carece de fundamento legal en la medida en que la misma no se encuadra dentro de ninguna de las causales de nulidad consagradas por el legislador en el artículo 133 del Código General del Proceso; manifestando además que si bien no encuentra en ninguna de las mismas la jurisprudencia constitucional ha avalado las nulidades innominadas toda vez que a su criterio no puede haber prevalencia de las formas frente a derechos sustanciales".

2. CONSIDERACIONES LEGALES

La Constitución Política de 1991, en el artículo 29, dispuso: "*El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. (...)* ", por lo que en desarrollo de dicho postulado se deberá velar por la no incursión de nulidades procesales, tales como las contempladas en el artículo 133 del Código General del Proceso.-

Ahora, las nulidades procesales son concebidas como aquellas irregularidades que se presentan dentro de un proceso y pueden ser decretadas cuando de las mismas no se predica su convalidación o saneamiento, toda vez que del contenido de dicho artículo se infiere que el derecho al debido proceso está constituido por una serie de principios dirigidos a tutelar la intervención eficaz del sujeto procesal y a protegerlo de la eventual conducta abusiva que pueda asumir la autoridad que conoce y resuelve sobre una situación sometida a su decisión.

Tal institución jurídica, está fundamentada en tres principios, como son el de especificidad que se cimienta en el criterio taxativo, conforme con el cual no hay irregularidad capaz de estructurar nulidad adjetiva sin ley específica que la establezca; el de protección, entendido como la necesidad de establecer la nulidad con el fin de proteger a la parte cuyo derecho le fue cercenado por la anomalía, y el tercer principio, denominado de convalidación, radica en la posibilidad que la nulidad, salvo contadas excepciones desaparece del proceso por virtud del consentimiento expreso o implícito de la parte perjudicada con el vicio.

Por ende, las nulidades procesales son garantes del debido proceso, ya que tienen como objetivo sanear las irregularidades en que se pueda incurrir en el transcurso del proceso, siempre que ello sea viable hacerlo, tal como se dijo líneas atrás.

El artículo 132 del Código General del Proceso, consagra el **CONTROL DE LEGALIDAD**, en los siguientes términos: "*Agotada cada etapa del proceso el Juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes...*"

De la norma transcrita y en este caso concreto resulta necesario ejercer el control de legalidad, el que si bien no se realizó al término de cada etapa procesal, se debe acudir a él, dados los errores en que se incurrió en el transcurso del proceso, el que además se encuentra activo.

1. ANALISIS DEL CASO CONCRETO

Si bien la nulidad planteada por el apoderado del ejecutado, no se encuentra dentro de las que taxativamente consagra el art 133 del Código General del Proceso, es deber del Juez de conformidad con lo señalado en el artículo 132

ibidem, ejercer un control de legalidad a las actuaciones surtidas por éste, como anteladamente se indicó y más aun tratándose de una posible vulneración del derecho al debido proceso, amparados igualmente en lo señalado en el artículo 228 de nuestra Constitución Política; es así que con el fin de tener claro el tramite surtido en el proceso desde el momento de la presentación del avalúo del inmueble por parte del apoderado de la parte ejecutante, hasta el proferimiento del auto aprobatorio del remate, el Despacho procedió a revisar minuciosamente el expediente en aras de verificar si se cumplió con los términos indicados en el Código General del Proceso, específicamente con el contenido de los requisitos señalados en el artículo 444 ibidem , encontrando lo siguiente:

Art. 444. 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.*

Conforme el contenido de este numeral, se observa en el expediente que mediante auto de fecha 02 de agosto de 2019 obrante a folios 99 y 100, se ordenó continuar con la ejecución, y durante el término de los 20 días siguientes a la expedición de esta providencia, los que corrieron los días 6,8,9,12,13,14,15,16,20,21,22,23,26,27,28,29 y 30 de agosto 02, 03 y 04 de septiembre de 2019; las partes no presentaron el avalúo del inmueble, contando con una segunda oportunidad, es decir 20 días después de consumado el secuestro, el que se llevó a cabo el día 28 de agosto de 2019, corriendo los términos los días 29 y 30 de agosto, 02,03,04,05,06,09,10,11,12,13,16,17,18,19,20,23, 24 y 25 de septiembre de 2019, habiendo sido presentado por el apoderado del ejecutante el 09 de septiembre de 2019 el avalúo del inmueble, obrante a folio 55 y 56 del ED1, es decir, dentro del término indicado en la parte final del numeral 1 del artículo 444 del CGP, indicando como tal, el catastral más el 50%.

*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.***

De acuerdo con lo señalado en este numeral el término del traslado del avalúo presentado por el apoderado del ejecutante, correspondía a 10 días y no a tres (03) como erradamente se indicó en la parte final del auto de fecha 12/09/2019 obrante a folio 119 del CDO PPAL, **toda vez que el termino de 03 días que en este se señaló, claramente lo consagra la norma en cita, es para quien no lo hubiera presentado en término y allegue uno diferente,** debiendo el juez resolver sobre el avalúo a tener en cuenta, es decir si el presentado en término por el apoderado del ejecutante, o el presentado, en este caso por el ejecutado, previo traslado por el termino de tres (3) días, pero como en este caso concreto el ejecutado no presentó avalúo ni dentro del término de los 20 días, como lo indica el numeral 1) de la disposición en cita, ni por fuera de este, el término de traslado como antes se dijo correspondía a 10 días y no a 3, que es el término del traslado al ejecutante del avalúo presentado por el ejecutado.

3...

...

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.

Ahora bien, señala igualmente la citada disposición en el numeral 4) el deber para quien presente el avalúo, cuando indica que el valor será el del catastral incrementado en un 50% **salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real,** ordenamiento que no fue tenido en cuenta por el apoderado de la parte ejecutante, ya que el precio real del inmueble no podía ser el del catastral incrementado en un 50%, como en reiterada jurisprudencia lo ha señalado nuestra Corte Constitucional, en diversos fallos relacionados con el avalúo de los bienes en los procesos Ejecutivos Hipotecarios, situación que a criterio de este operador judicial, no solo lesionó los intereses del ejecutado sino los del ejecutante, al existir un saldo insoluto, que a la fecha no ha podido ser cubierto, por la carencia de bienes en cabeza del ejecutado, avalúo que frente al monto de la obligación equivale más o menos al 37%.

De otro lado, como la subasta pública se sustentó en una cifra que no se compadecía con la realidad del valor comercial del inmueble, se presentó tanto una causa como un objeto ilícito en su realización, existiendo una violación directa de la ley sustancial contenida en los artículos 742, 1502, 1508, 1603, 1740, 1741, 1742, 1743 1849, 1857, 1864 y 1865 del Código Civil, por no tenerse en cuenta los preceptos que establecen el precio base de la subasta, según los ordenamientos del Derecho Civil que regulan la compraventa, siendo el precio un elemento esencial de este contrato , precio que debe ser real y

serio , para que no se torne inexistente e irrisorio, pues el precio por valor de **SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$73.824.000**, base de la subasta del 09 de diciembre de 2019, NO EXISTIÓ, por ser irrisorio, ya que su AVALUO COMERCIAL para dicha fecha, correspondía a la suma de \$285.825.000.00 de acuerdo con dictamen allegado por el ejecutado en escrito de recurso de reposición interpuesto en contra del auto aprobatorio del remate, el que si bien no fue allegado en la momento procesal oportuno, debió el despacho, tener en cuenta esta circunstancia antes de que quedara en firme el auto aprobatorio del remate, lesionando el patrimonio tanto del ejecutante como del ejecutado, como antes se indicó, precio que para la subasta pública no debió ser el del catastral más un 50%.

Entonces, como el monto del avalúo utilizado para el remate no fue el idóneo, el «precio» en la venta forzada se tornó inexistente, lo que lleva a concluir que resultó nulo.

En fallo de tutela de segunda Instancia de fecha 29/04/2020, proferido por la Sala de Casación Civil y Agraria . M:P: Luis Armando Tolosa Villabona , radicado al número T2500022130002020-00068-1, se señaló:

(...)

ACCIÓN DE TUTELA - Medidas provisionales: orden de suspensión de la diligencia de entrega del bien adjudicado mientras se ejerce el control de legalidad sobre el avalúo del bien adjudicado

Tesis:

« (...) en consideración a las quejas del reclamante, soportadas en el peritaje aportado al coercitivo cuestionado, en torno a la amplia diferencia existente ente el avalúo catastral aumentado en el 50% (num. 4, art. 444 del C.G.P.) y el precio comercial de la edificación para el año 2017, se exhortará al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, para que, al dirimir el recurso de apelación planteado contra el auto de 10 de diciembre de 2019, dictado por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, ejerza control de legalidad al proceso cuestionado.

Lo anterior, en aras de garantizar la primacía del derecho sustancial sobre las formalidades legales, tal como debió hacerse tan pronto la parte ejecutada puso en conocimiento de la judicatura (agosto de 2017), la posible inequidad generada al adjudicarse por \$265.333.500, un bien comercialmente avaluado, en cerca de \$2.000.000.000, situación que, de ser cierta, constituiría una grave vulneración a los intereses del aquí accionante, también merecedores de protección, como lo ha reconocido la Corte Constitucional en casos similares, señalando:

"(...) La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso

de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

"Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la [aquí] demandante (...)". (subraya y negrilla fuera del texto original).

Además, en criterio de esa alta Colegiatura, también es deber, de todo interesado en el adelantamiento del cobro forzoso de una obligación a su favor, verificar la idoneidad del avalúo catastral del predio objeto de la garantía real con la cual busca satisfacer el pago, sobre todo, si, como aquí ocurre, su pretensión es la adjudicación directa del respectivo bien, de ahí, que esté a su cargo hacer la respectiva precisión o atenerse a las consecuencias de desatender esa carga procesal:

"(...) [E]n lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aun cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil [hoy 444 del C.G. de P.] estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el [citado] artículo señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez "prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la

carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen. En esas condiciones, la [tutelante] no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso (...)” (subraya y negrilla fuera del texto original).

Por todo lo antes señalado y teniendo en cuenta el precedente jurisprudencial, se tiene que para este evento, como el precio del remate estuvo representado por el avalúo catastral incrementado en un 50% allegado por la parte ejecutante y este no correspondía al precio real del inmueble, deberá declararse la nulidad absoluta, tanto del auto que ordenó correr traslado del avalúo, como de la diligencia de remate realizada el día 09 de diciembre de 2019 y del auto aprobatorio del mismo de fecha 17 de enero de 2020, debiendo el apoderado de la parte ejecutante actualizar el avalúo catastral acompañado de avalúo comercial elaborado por perito, por no ser el avalúo catastral incrementado en un 50% el idóneo para establecer el precio real del inmueble, dentro del término de los 20 días siguientes a la ejecutora de este proveído, ordenando correr traslado del avalúo al ejecutado por el término de 10 días, como lo dispone el numeral 2) del artículo 444 del Código General Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia, Quindío,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR la NULIDAD ABSOLUTA del avalúo catastral allegado por el apoderado de la parte ejecutante el 08 de septiembre de 2018 dentro del **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO** promovido por el señor **GILDARDO CAGUA CASTELLANOS** en contra del señor **HENRY ARIAS FRANCO** radicado al No. 2018-00728, que se tramita ante este Despacho, el cual sirvió de base para la diligencia de remate efectuada el 09 de diciembre de 2019, por los argumentos expuestos.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** tanto del auto que ordenó correr traslado del avalúo de fecha 12 de septiembre de 2019, como de la subasta pública realizada el día 09 de diciembre de 2019 y del auto de fecha 17 de enero de 2020, que la aprobó.

TERCERO: Cancelar la inscripción de la adjudicación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-89062.

CUARTO: Ordenar al señor **GILDARDO CAGUA CASTELLANOS** que haga entrega real y material del inmueble al señor **HENRY ARIAS FRANCO** y a

pagar los frutos civiles y naturales, con sus intereses moratorios, y el correspondiente ajuste monetario, los que se liquidarán por perito designado por el Despacho, hasta la fecha de su entrega en forma real y material.

NOTIFIQUESE,



ABEL DARIO GONZALEZ
Juez

CERTIFICO: Que el anterior auto se notificó a las partes por estado No. 143 de hoy 16/agosto/2023

NORA LONDOÑO LONDOÑO
SECRETARIA

nll

Firmado Por:
Abel Dario Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Armenia - Quindío

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: 532d0554217b8eac4d51357cedf2c870cde0303b2cb636641830de8b3c7dc65c
Documento generado en 14/08/2023 02:44:35 PM

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