

A DESPACHO. Villa Rica - Cauca, 12 de marzo de 2024. Pasa a Despacho de la señora Juez el expediente de la referencia, informando que la apoderada de la parte demandante solicita que fije fecha para llevar a cabo la diligencia de remate. Sírvase proveer lo que en derecho corresponda.



YULI ANDREA MUÑOZ ARDILA
Secretaria



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLA RICA CAUCA**

Trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

AUTO N° 207

PROCESO: ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: NYDIA CALDAS HERNÁNDEZ - CC. 31.258.682
DEMANDADA: ANA YULI LOAIZA ABONIA - CC. 31.449.554
RADICACIÓN: 198454089001-2016-00193-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a efectuar control de legalidad dentro de este asunto, a la luz de lo señalado en los artículos 11, 42 # 12 y 132 del C.G.P.

ANTECEDENTES

Estudiado con detenimiento este asunto, se encuentran las siguientes actuaciones relevantes para decidir:

1. Mediante escritura pública del 26/11/2013, se constituyó gravamen hipotecario sobre el bien inmueble identificado con MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao, de propiedad de la señora ANA YULI LOAIZA ABONIA, como consecuencia del contrato de mutuo celebrado con la señora NYDIA CALDAS HERNÁNDEZ, por el valor de capital de \$10.000.0000 que recibió la última, obligación que debía ser cancelada el día 26/11/2014, sin que se aprestara a cumplir con la misma.
2. Como consecuencia de lo anterior, la señora NYDIA CALDAS HERNÁNDEZ, por medio de apoderada judicial, el día 20/06/2016 presentó demanda de ADJUDICACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL, a la luz de lo estipulado en el artículo 467 del C.G.P., asunto dentro del que se emitió mandamiento de pago en contra de la señora ANA YULI LOAIZA ABONIA, mediante providencia del 08/07/2016.

Con la demanda fue aportado el avalúo del inmueble por valor de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$29.000.000), el cual fue determinado por un perito evaluador, miembro activo de la lonja de propiedad raíz del Cauca.

3. El día 13/10/2013, le fue notificado de manera personal a la señora ANA YULI LOAIZA ABONIA, el mandamiento de pago, quien dentro del término de ley guardó silencio, por lo que mediante auto del 07/02/2017, este despacho ordenó lo siguiente:

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN contra la señora ANA YULI LOAIZA ABONIA, tal como fue ordenado en el mandamiento de pago de fecha 08 de julio de 2016.

SEGUNDO: ADJUDICAR a la señora NYDIA CALDAS HERNANDEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.258.682, por el 20% del avalúo establecido, el Bien inmueble distinguido con Matrícula Inmobiliaria No. 132-45320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, ubicado en la calle 2 carrera 15 No. 2-03 y 15-02.-

TERCERO: DECRETAR CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO constituido por medio de la Escritura Pública Nro. 1213 del 26 de noviembre de 2013, en cuantía de \$10.000.000.00, que pesa sobre el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 120-45320, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao®, ubicado la calle 2 carrera 2-03 y 15-02 de este municipio, otorgada ante la Notaría Única de Puerto Tejada® por parte de la señora ANA YULI LOAIZA ABOBIA y a favor de NYDIA CALDAS HERNANDEZ-. Inmueble que fue adquirido por ANA YULO LOAIZA ABPNIA por medio Escritura Pública Nro. 640 del 12 de julio de 2004, de la Notaria Única de Puerto Tejada - Cauca. TRANSCRIBASE la parte pertinente de ésta providencia a la NOTARIA ÚNICA DE PUERTO TEJADA®, para que proceda a la cancelación del gravamen correspondiente.-

CUARTO: DECRETASE LA CANCELACIÓN Y LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO de un inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro: No. 120-45320, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao®, ubicado la calle 2 carrera 2-03 y 15-02 de este Municipio- habiendo sido adjudicado a la señora la señora NYDIA CALDAS HERNANDEZ, identificada con la

cedula de ciudadanía No. 31.258.682, por un valor del 20% del avalúo del bien inmueble, y a quien se le hizo la adjudicación correspondiente.-

QUINTO: OFICIESE al señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE QUILICHAO© a fin de que proceda a la cancelación del embargo decretado, que la había sido comunicado mediante oficio Nro. 1739 del 12 de julio de 2016, proferido por éste Juzgado, de un inmueble de titularidad de la demandada ANA YULI LOAIZA ABONIA, que se encontraba embargado y avaluado por cuenta del presente proceso.- habiendo sido adjudicado por cuenta del crédito a la señora NYDIA CALDAS HENANDEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.258.862.

SEXTO: A costa de la parte interesada expedir copia del auto para que protocolice en una Notaría y se inscriba en la oficina de Registro correspondiente.

Es de anotar que en el parte motiva de dicha providencia, el Juzgado señaló dar aplicación a las previsiones del artículo 468 del C.G.P., pese a que no existió oposición de la parte demandada.

Dicha providencia fue modificada mediante auto del 21/01/2019, de la siguiente manera:

PRIMERO: MODIFICAR la parte resolutive del auto interlocutorio N° 064 del 7 de marzo de 2017, el cual quedará de la siguiente manera:

PRIMERO: ADICIONAR el auto N° 021 del 7 de febrero de 2017.

SEGUNDO: OFÍCIESE al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA, a fin de comunicarle que mediante auto interlocutorio N° 021 del 7 de febrero de 2017 esta Judicatura, ADJUDICÓ a la señora NYDIA CALDAS HERNÁNDEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 31.258.682, por el 20% del avalúo establecido, el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 132-45320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao – Cauca, ubicado en la calle 2 carrera 15 N° 2-03 y 15-02.

TERCERO: CORREGIR el numeral TERCERO del auto de fecha 7 de febrero de 2017, en cuanto a la matrícula inmobiliaria, siendo correcta la N° **132-45320**, lo anterior a efectos de la cancelación del gravamen hipotecario."

4. Si bien la apoderada de la parte demandante allegó escrito solicitando efectuar control de legalidad con la finalidad de que le fueran aplicadas las reglas del artículo 467 del C.G.P. a este asunto, el Juzgado mediante auto del 14/07/2017 negó tal solicitud, en contra del cual la activa propuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, pero el Juzgado se mantuvo en su decisión, y no concedió el recurso de apelación.
5. Mediante auto Nro. 279 del 04/06/2019, el despacho resolvió lo siguiente:

RESUELVE:

PRIMERO- DECRETESE: El embargo del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 132-45320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, en la cuota parte que le corresponda a la propietaria señora ANA YULI LOAIZA ABONIA, identificada con la cédula de ciudadanía N° 31.449.554.

SEGUNDO- COMUNICAR, la decisión anterior al Señor Registrador de Instrumentos Santander de Quilichao, para que se sirva tomar atenta nota del embargo decretado, expedir y remitir el correspondiente certificado de tradición y libertad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 593-1 del C.G.P.

TERCERO: Cumplido lo anterior, requiérase a la parte ejecutante para que actualice la liquidación del crédito.

Como sustento de dicha decisión, indicó lo siguiente:

Una vez revisado lo actuado en el proceso y las disposiciones que regulan el mismo, se constató que la demandante omitió su deber de consignar la diferencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 467 numeral 5 del C.G.P. norma que establece que si el valor de la adjudicación del bien es superior al monto del crédito, el ejecutante deberá consignar el valor restante.

Ahora bien, mediante auto interlocutorio No. 21 de fecha 7 de febrero de 2017 el despacho adjudicó el 20% del avalúo del inmueble dado en garantía, sin embargo, omitió imponer la sanción que define el artículo 453 inciso final del C.G.P., esto es, sancionar con la perdida del 20% del monto del crédito pretendido y ordenado su mandamiento de pago mediante Auto interlocutorio 168 del ocho de julio de 2016.

El tratadista doctor HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su libro Código General del Proceso Parte Especial, Dupre Editores Ltda, Bogota 2018, página 516, sobre el particular afirma:

"el acreedor que remata por cuenta de su crédito también esta sujeto a la obligación de consignar el saldo a su cargo si lo hubiere dentro del plazo legal. Si venido ese plazo no ha pagado, puede ver reducida su acreencia con dinero de su propio peculio, lo que pone de presente que en este caso la sanción de improbación no genera una multa en favor del Fondo Rotatorio del Ministerio de Justicia, si no que favorece directamente al deudor pues se reduce la deuda en un monto igual al 20% del valor del avalúo".

Aclarada la consecuencia jurídica que impone la norma procesal, ante el incumplimiento de consignar a órdenes del despacho el excedente que supera el crédito ejecutado, y como quiera que a la parte ejecutante no se le impuso la referida sanción, en el auto interlocutorio No. 21 de fecha 7 de febrero de 2017, el despacho considera oportuno previo a continuar con lo pretendido por la apoderada del demandante imponer la sanción del 20% del avalúo del inmueble, en ese sentido al valor del crédito estimado en la suma de \$16.267.000, como pretensión de la demanda, deberá reducirse en la suma de \$5.800.000, que corresponde al 20% de la sanción citada, quedando un saldo equivalente

de \$10.467.000, total al que debe restarse el 20% adjudicado que equivale a \$ 5.800.000, quedando un saldo de \$4.667.000.

Ahora como nos hallamos ante un vacío jurídico, en virtud que el artículo 467 del C.G.P. no contempla el paso a continuar en la eventualidad que el crédito no fuere cancelado con la sanción impuesta al ejecutante, el despacho considera oportuno en aplicación a lo preceptuado en el artículo 12 de la norma procesal, continuar la ejecución como lo dispone el artículo 440 y 446 ibidem, atendiendo lo ordenado en el auto No.21 del 7 febrero de 2017, pues dada la naturaleza del proceso, es aplicable por analogía las normas que rigen el proceso ejecutivo singular.

Corolario de lo anterior, aplicada la sanción dispuesta en el artículo 453 del C.G.P. y el 20% adjudicado en el auto interlocutorio No. 21 de fecha 7 de febrero de 2017, tenemos que el valor por el cual se procede a continuar la ejecución corresponde a \$4.667.000, por ende, este Despacho considera pertinente decretar el embargo y posterior secuestro del inmueble en la cuota parte que le corresponde a la deudora, identificado con matrícula inmobiliaria N° 132-45320 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

6. Mediante auto del 28/07/2020, se ordenó el secuestro del inmueble objeto del proceso y se comisionó a la Alcaldía de este Municipio para tales efectos.
7. Luego de varios intentos e insistencia ante la Inspección de Policía de este Municipio, el día 12/04/2021 se llevó a cabo el secuestro del bien inmueble identificado con MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao. El acta de dicha diligencia fue allegada por la autoridad administrativa el día 09/03/2022, y previo requerimiento por parte de este despacho.
8. El día 11/08/2021, la parte demandante presentó nuevo avalúo en relación con el inmueble de marras, por el valor de \$11.923.500, valor que arrojó luego de ser aplicado el artículo 444 del C.G.P., al avalúo catastral del precio (\$7.949.000).

Dicho avalúo fue aprobado mediante auto del 24/09/2021.

9. Previa solicitud de la parte actora, mediante auto del 08/09/2022, se fijó fecha para el remate de los derechos que le quedaban a la demandada, sobre el bien inmueble que nos ocupa (derechos de copropiedad con la demandante, según lo ordenado por este mismo juzgado). De ahí en adelante, se han venido fijando múltiples fechas para el remate, sin que se haya logrado llevar a cabo tal diligencia por diversas razones. La última fecha fijada fue el día 17/08/2023, data en la que la Juez titular para esa fecha, no desarrolló la diligencia, señalando que la parte actora, a su vez postulante, no había cumplido a cabalidad con las previsiones del artículo 450 del C.G.P.
10. El día 19/09/2023, la parte actora allegó copia del certificado de tradición del bien inmueble identificado con la MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao, expedido el día 25/08/2023, de cuya revisión se constata que no se halla registrada la adjudicación que se hiciera en auto de fecha 07/02/2017, es decir, la adjudicación que, sobre una porción del bien, se efectuó a favor de la demandante. Sí se encuentran registradas las anotaciones correspondientes al embargo ordenado en el mandamiento de

pago; a la cancelación de dicha medida; y a la última medida de embargo ordenada mediante auto Nro. 279 del 04/06/2019.

11. A lo largo de este trámite, la apoderada de la ejecutante ha presentado múltiples solicitudes y recursos en relación con las decisiones adoptadas por el Despacho, mostrado su inconformidad con las mismas, pero todas le han sido negadas.
12. La suscrita funcionaria es diferente a los servidores que han adoptado todas las decisiones dentro de este asunto, y ha pasado el asunto a Despacho para decidir lo que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

La parte actora fue clara en señalar en el libelo, que la demanda propuesta, era la relativa al artículo 467 del C.G.P., esto es, para que se le diera el trámite del proceso de ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL, y por ello así se ordenó en el ordinal cuarto del mandamiento de pago:

167.
Cuarto.- IMPRIMIR, al presente asunto el trámite de un proceso ADJUDICACION O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL, Previsto en el Libro Tercero, Sección Segunda, Título Único, Capítulo V del C. G. P.

Dicha norma señala:

“ARTÍCULO 467. ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL. El acreedor hipotecario o prendario podrá demandar desde un principio la adjudicación del bien hipotecado o prendado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada, y solicitar en subsidio que si el propietario demandado se opone a través de excepciones de mérito, la ejecución reciba el trámite previsto en el artículo siguiente, para los fines allí contemplados.

1. A la demanda de adjudicación se deberá acompañar título que preste mérito ejecutivo, el contrato de hipoteca o de prenda, un certificado del registrador respecto de la propiedad de demandado sobre el bien perseguido y, en el caso de la prenda sin tenencia, un certificado sobre la vigencia del gravamen. Tales certificados deberán tener una fecha de expedición no superior a un (1) mes. También se acompañará el avalúo a que se refiere el artículo 444, así como una liquidación del crédito a la fecha de la demanda.

2. El juez librará mandamiento ejecutivo en la forma prevista en el artículo 430, en el que prevendrá al demandado sobre la pretensión de adjudicación. También decretará el embargo del bien hipotecado y, en el caso de los bienes prendados, su embargo y secuestro.

3. El ejecutado podrá, **en el término de diez (10) días**, plantear las siguientes defensas:

a) Pedir la regulación o pérdida de intereses; la reducción de la pena, hipoteca o prenda; la fijación de la tasa de cambio, o tachar de falso el título ejecutivo o el contrato de hipoteca o de prenda, eventos en los cuales la solicitud se tramitará como incidente que se decidirá por auto apelable en el efecto diferido.

Ejecutoriado este auto, se procederá a la adjudicación en la forma aquí prevista, salvo que prospere la tacha del título ejecutivo, caso en el cual decretará la terminación del proceso. Si la que prospera es la tacha del contrato de garantía, la ejecución continuará según las reglas generales.

Si también se proponen excepciones de mérito, dichas solicitudes se tramitarán y decidirán conjuntamente con ellas.

b) Formular excepciones de mérito, a las que se les dará el trámite previsto en el artículo 443.

c) Objetar el avalúo en la forma dispuesta en el artículo 444, que el juez tramitará y decidirá en la forma señalada en esa disposición.

d) Objetar la liquidación del crédito en la forma dispuesta en el artículo 446, que el juez resolverá con sujeción a esa norma.

e) Solicitar que antes de la adjudicación se someta el bien a subasta, caso en el cual se procederá en la forma establecida en los artículos 448 y 450 a 457, en lo pertinente. Si no se presentaren postores se procederá a la adjudicación en la forma aquí prevista.

La solicitud de subasta previa también podrá ser formulada por el acreedor de remanentes.

Si sólo se hubieren objetado el avalúo y la liquidación del crédito o uno cualquiera de ellos, en firme el auto que resuelve la objeción se adjudicará el inmueble al acreedor.

4. Cuando no se formule oposición, ni objeciones, ni petición de remate previo, el juez adjudicará el bien al acreedor mediante auto, por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del avalúo establecido en la forma dispuesta en el artículo 444. En la misma providencia cancelará los gravámenes prendarios o hipotecarios, así como la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia; cancelará el embargo y el secuestro; ordenará expedir copia del auto para que se protocolice en una notaría del lugar del proceso y, si fuere el caso, se inscriba en la oficina de registro correspondiente, copia de lo cual se agregará al expediente; y dispondrá la entrega del bien al demandante, así como de los títulos del bien adjudicado que el demandado tenga en su poder.

Si fuere necesario, el juez comisionará para la diligencia de entrega del bien. Sólo en caso de no haberse secuestrado previamente, serán escuchadas oposiciones de terceros.

5. Si el valor de adjudicación del bien es superior al monto del crédito, el acreedor deberá consignar la diferencia a órdenes del juzgado respectivo dentro de los tres (3) días siguientes al vencimiento del plazo para presentar oposición, si esta no se formula, o a la providencia que la decida. Si el acreedor no realiza oportunamente la consignación se procederá como lo dispone el inciso final del artículo 453.

6. *A este trámite no se puede acudir cuando no se conozca el domicilio del propietario o su paradero, ni cuando el bien se encuentre embargado, o existan acreedores con garantía real de mejor derecho.* (Subrayas del Juzgado)

En este caso no hubo oposición por parte de la demandada, pues pese a haber sido notificada del mandamiento de pago y la demanda de manera personal, dentro del término para ello, no ejerció su derecho de defensa y contradicción, por lo que la parte ejecutante debió aprestarse a dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 467 # 5, pero como no consignó el valor de la diferencia entre su acreencia (\$16.267.000 por capital e intereses a la fecha de presentación de la demanda) y el valor del avalúo del bien (\$29.000.000) como lo exige la norma, debe aplicarse el inciso final del artículo 453 del C.G.P., que prescribe:

*“Si quien remató por cuenta del crédito no presenta oportunamente los comprobantes de consignación del saldo del precio del remate y del impuesto de remate, **se cancelará dicho crédito en el equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo de los bienes por los cuales hizo postura; si fuere el caso, por auto que no tendrá recurso, se decretará la extinción del crédito del remate.**” (Subrayas del Juzgado)*

De dicha disposición, debe entenderse que al acreedor que omitió cumplir con el deber que impone el artículo 467 # 5, se le debe descontar del valor que arroje la liquidación del crédito, el equivalente al 20% del avalúo del bien, **pero de ninguna manera puede entenderse que se le adjudicarán acciones de dominio en dicha proporción a la parte ejecutante, sobre el bien hipotecado.**

Menos factible resultaba aún, acudir a la fórmula matemática señalada en el auto Nro. 279 del 04/06/2019, pues después de haber adjudicado erróneamente acciones de dominio sobre el inmueble a la demandante, se aplicó la sanción señalada en el artículo 453 del C.G.P., indicado que el valor del avalúo del bien sumaba \$29.000.000; que la liquidación del crédito sumaba \$16.267.000; que el 20% del avalúo corresponde a \$4.800.000, valor que ya había sido adjudicado sobre el bien; que la sanción del artículo 453 del C.G.P. corresponde también a \$4.800.000; y que restados esos dos valores al total de la liquidación, el saldo insoluto de la obligación totalizaba \$4.667.000, valor único sobre el que podía continuarse la ejecución, como efectivamente se hizo, encontrándose el asunto en etapa de remate, donde la única postulante es la demandante.

Como se evidencia, el despacho incurrió en crasos errores, que de ninguna manera pueden atemperarse a las normas aplicables, y que no pueden pasarse por alto por la actual funcionaria, dado que continuar con el trámite en esas condiciones, implicaría avalar trámites e interpretaciones, que, a consideración de la suscrita, deben ser enmendados.

Ahora bien, considera esta judicatura que, habiendo perdido la ejecutante la oportunidad de que se le adjudicara el bien por su propia omisión, lo correcto es seguir adelante con la ejecución, por el valor que arroje la liquidación, una vez descontado de aquel el valor correspondiente a la sanción del artículo 453 del C.G.P., y esto debe hacerse bajo las reglas generales de la ejecución, de conformidad con lo prescrito en los artículos 468 y s.s. del C.G.P., pues si bien las normas citadas no señalan expresamente cómo debe seguirse el trámite cuando el demandante no cumple con la carga del artículo 453 del C.G.P., lo cierto es que bajo una interpretación teleológica y sistemática, ello debe entenderse de lo señalado en el artículo 467 del C.G.P., que en dos eventos remite a las reglas

generales de la ejecución, esto es, en su inciso primero, y en el inciso final de los numerales 3 del literal a), así:

“ARTÍCULO 467. ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL. El acreedor hipotecario o prendario podrá demandar desde un principio la adjudicación del bien hipotecado o prendado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada, y solicitar en subsidio que si el propietario demandado se opone a través de excepciones de mérito, la ejecución reciba el trámite previsto en el artículo siguiente, para los fines allí contemplados.

(...)

3. El ejecutado podrá, en el término de diez (10) días, plantear las siguientes defensas: (...)

a) (...)

Ejecutoriado este auto, se procederá a la adjudicación en la forma aquí prevista, salvo que prospere la tacha del título ejecutivo, caso en el cual decretará la terminación del proceso. Si la que prospera es la tacha del contrato de garantía, la ejecución continuará según las reglas generales.” (Subrayas del Juzgado)

Por lo anterior, y dando que los yerros tuvieron génesis en la providencia de fecha 07/02/2017, mediante la que se ordenó seguir adelante con la ejecución, este despacho se ve en la obligación de efectuar control de legalidad, como tantas veces lo deprecó la parte demandante, y por ello, se dejarán sin efectos todas las decisiones que a partir de aquella se emitieron, inclusive, para en su lugar, ordenar seguir adelante la ejecución, solamente por el valor de la liquidación del crédito presentada con la demanda, previo el descuento que se haga a ese monto, del valor que corresponde a la sanción señalada en el artículo 453 del C.G.P., como se señala a continuación:

RUBRO	MONTO
Monto de la liquidación del crédito al momento de presentación de la demanda	\$16.267.000
Monto del avalúo del bien inmueble, según peritaje aportado con la demanda	\$29.000.000
Monto de la sanción, según lo señalado en el artículo 453 del C.G.P.	\$5.800.000
Monto por el cual debe seguirse la ejecución (\$16.267.000 -\$5.800.000)	\$10.467.000

Es menester dejar de presente que, por el momento, no le asisten acciones de dominio a la demandante, señora NYDIA CALDAS HERNANDEZ, sobre el bien inmueble identificado con MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao.

Además, como consecuencia de la decisión anunciada, se emitirán los demás pronunciamientos de rigor, a la luz de lo señalado en el artículo 468 del C.G.P., y demás normas aplicables.

Eso sí, se dejará incólume la medida de embargo y secuestro ya decretada, y maternizada en relación con el predio señalado, dado que deviene incensario

desplegar de nuevo un trámite que dentro de este asunto no solo tomó meses, sino años, y que guarda validez.

De otra parte, se evidencia que la parte actora, junto a la demanda, aportó el avalúo del inmueble que nos ocupa, por el valor de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$29.000.000), el cual fue determinado por un perito evaluador, miembro activo de la lonja de propiedad raíz del Cauca. Pese a ello, en actuaciones posteriores, y cuando buscaba hacerse adjudicar el inmueble como única postora, presentó la ejecutante el avalúo de conformidad con el artículo 444, usando como base el avalúo catastral del bien.

Señala la norma:

“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:*

(...)

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. (Subrayas del Juzgado)

Frente al tema, la Corte Constitucional de antaño, ha enseñado lo siguiente (Sentencia T-531 de 2010):

“En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil 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 “con el valúo 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”. (Subrayas del Juzgado)

Si bien dicha providencia refiere a normas del Código de Procedimiento Civil – ya derogado -, el contenido de las mismas fue replicado en las disposiciones contenidas en el Código General del Proceso, por lo que tal decisión deviene aplicable en este caso.

Por lo anterior, se ordenará que para efectos de establecer el valor base del remate del memorado inmueble, ya sea la parte demandante o demandada, alleguen un avalúo actualizado del mismo, realizado por un perito evaluador de la lonja, tal y como se allegó con la presentación de la demanda.

Por lo anterior, este Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: EFECTUAR CONTROL DE LEGALIDAD dentro de este asunto, de conformidad con lo señalado en los artículos 11, 42 # 12 y 132 del C.G.P., y como consecuencia de ello, **DEJAR SIN EFECTOS** todas las providencias emitidas dentro de este asunto, a partir de la expedida el día 07/02/2017, inclusive, conservando valor solamente el ordenamiento relativo al embargo y secuestro del bien inmueble identificado con la MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao, así como la diligencia de secuestro efectuada frente al mismo por la Inspección de Policía de este Municipio.

SEGUNDO: TENER por cancelado el equivalente al 20% del avalúo del bien inmueble identificado con MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao, aportado con la demanda, sobre el valor señalado en la liquidación del crédito allegada junto al libelo, acorde con los motivos señalados en la parte motiva de la presente decisión.

TERCERO: CONTINUAR el presente trámite bajo las prescripciones del artículo 468 del C.G.P.

CUARTO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN por el valor de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS (\$10.467.000)**, valor que corresponde a la liquidación del crédito aportada con la demanda, previo descuento del valor respectivo, una vez aplicado el artículo 453 del C.G.P., y conforme se señaló en el ordinal segundo antecedente, sin perjuicio de que pueda ser actualizada dicha liquidación.

QUINTO: ORDENAR que la parte demandante o demandada den cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1° del Art. 444 del C.G.P., presentando para el efecto, el avalúo del bien inmueble identificado con MI Nro. 132-45320 de la ORIP de Santander de Quilichao, el que deberá venir actualizado, y suscrito por un perito evaluador de la lonja.

SEXTO: ORDENAR EL REMATE del bien inmueble embargado y secuestrado dentro de este asunto, bajo las previsiones del artículo 468 del C.G.P.

SÉPTIMO: ORDENAR que cualquiera de las partes allegue la liquidación actualizada del crédito, bajo las previsiones del artículo 446 del C.G.P.

OCTAVO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada, en favor de la parte demandante, en consecuencia, **FIJAR AGENCIAS en DERECHO** en la suma de **QUINIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$523.350)** (ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016).

NOVENO: LIQUIDAR por la secretaría y en el momento oportuno el valor de las costas, atendiendo lo normado en el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARÍA ISABEL DORADO PAZ
Juez

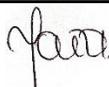
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU
MUNICIPAL - VILLA RICA CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en el estado N° **025** (Art. 295 del C.G.P.).

Fecha: **14 DE MARZO DE 2024**

La Secretaria,



YULI ANDREA MUÑOZ ARDILA