

Al Despacho de la Señora Jueza para lo que se sirva proveer.  
Lebrija, octubre 07 de 2021

Martha Cecilia Sánchez Castellanos

Secretaria



### **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Lebrija, octubre siete (07) dos mil veintiuno (2021)

#### **I. ASUNTO**

Se encuentran al Despacho las presentes diligencias para decidir sobre la nulidad propuesta contra la diligencia de remate llevada a cabo el 28 de julio del año en curso, para lo cual se harán las siguientes acotaciones sobre los:

#### **II. ANTECEDENTES PROCESALES:**

- a. Una vez cumplidas las etapas respectivas respecto del inmueble hipotecado, el 6 de abril de 2017 se aportó por el actor un avalúo comercial por valor de \$288.040.000.00, el cual una vez corrido traslado, fue aprobado mediante providencia de mayo 18 de 2017. (Folio 95)
- b. Decidida la nulidad presentada por el demandado, se ordenó por parte del Despacho dejar sin efecto el auto que corrió traslado del avalúo, y el auto aprobatorio del mismo, en providencia de enero 25 de 2018. (Folio 7 cuaderno de nulidad)

- c. Con auto de abril 30 de 2018 se releva del cargo de perito a Ernesto Barajas Cordero, y se designa a ARMANDO MANRIQUE BOHORQUEZ como perito evaluador del predio hipotecado, quien presenta el dictamen el 6 de junio de 2018, por valor de \$955.532.240.00
- d. Corrido en traslado el anterior avalúo, es objetado por la parte demandante quien allega nuevamente el experticio inicialmente debatido y que no se tuvo en cuenta, por lo que se decide aprobar el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia ARMANDO MANRIQUE BOHORQUEZ, mediante providencia de septiembre 11 de 2018, la cual no fue objeto de ningún recurso. (Folio 168)
- e. Con auto de diciembre 5 de 2018 por solicitud del apoderado de la parte actora, se fija nueva fecha y hora para el remate del predio avaluado en la suma de \$955.532.240.00, el cual fue declarado desierto por falta de postores.
- f. Posteriormente, se fija nueva fecha y hora por solicitud del demandante, y el remate se declara nuevamente desierto el 2 de mayo de 2019. (Folio 197)
- g. Con auto de junio 11 de 2019 se fija nuevamente fecha y hora para remate el cual queda desierto según folio 211.
- h. Mediante memorial presentado por el apoderado del demandante fundamentado en el inciso 2 del artículo 457 del C.G.P., allega un nuevo avalúo comercial por \$272.285.560.00 (Folio 212), del cual el Despacho corrió traslado y aprobó en providencia de 31 de octubre de 2019, fijando fecha y hora para remate, que fue declarado desierto por falta de postores el 22 de enero de 2020.
- i. Posteriormente el 5 de marzo de 2020 se vuelve a programar fecha y hora para la diligencia de remate teniendo como base el último avalúo aprobado, para abril 30 de 2020, el cual no pudo llevarse a cabo por motivo de la pandemia del covid-19.
- j. En enero del año en curso se vuelve a solicitar fecha y hora para el remate, programándose para el 19 de mayo de 2021 según auto de febrero 2 de 2021, el cual no fue realizado.
- k. El 26 mayo de 2021 por petición del demandante, se fija nuevamente la hora de las dos de la tarde del 28 de julio del año en curso para llevar a cabo la diligencia de remate del predio hipotecado, avaluado en la suma de \$272.285.560.00
- l. Cumplidos los requisitos de ley, se adjudica el inmueble a la señora ELCIDA CAMACHO CASTRO por el valor de \$190.665.000.00), y en el término legal se allega el saldo del remate y el pago de la DIAN y el del impuesto en favor del Consejo Superior de la Judicatura.

### **III. SOLICITUD DE NULIDAD**

Solicita dejar sin efectos por ilegales, las actuaciones surtidas para llevar a cabo la diligencia de remate del pasado 28 de julio de 2021, pues en su sentir, el valor del último avalúo no se compadece con la situación del bien, y ya tenía mas de un año, aun descontando el tiempo de la vacancia judicial, por lo que ya había perdido vigencia.

Resalta que el penúltimo avalúo en firme era de 955.532.240 millones de pesos, por lo que es clara la abundante y notable diferencia entre aquel avalúo y el aprobado en el año 2019, lo que lesiona los derechos del deudor.

Expresó que aquel último avalúo por \$272.285.560.00, tuvo las mismas falencias que aquel presentado en el año 2018, y que no fuese acogido por el Despacho, razón por la cual su mera inactividad no puede desquiciar su solicitud de nulidad, pues es claro que los actos ilegales no atan al Juez.

### **IV. TRASLADO DE LA SOLICITUD**

Luego de hacer un recuento sobre lo sucedido en el proceso, expresó que las solicitudes de nulidad son perentorias, y que el demandó no se pronunció sobre el avalúo ni sobre el remate por las irregularidades allí presentadas deben entenderse subsanadas, dando cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 455 del CGP, en la medida que las solicitudes de nulidad que se formulen después de la adjudicación no serán oídas, por lo que debe desestimarse de plano la nulidad presentada.

### **V. CONSIDERACIONES.**

Sobre los principios que rigen las nulidades procesales, la Corte Suprema de Justicia, ha expresado:

*“1.- Las nulidades procesales están regidas por los principios de especificidad, protección y convalidación.*

*De acuerdo con el inicial es imposible su estructuración si no se encuentran consagradas en una norma determinada, de ahí que sólo se configuran en los casos que señala el artículo 133 ibídem y el inciso final del 29 de la Constitución Nacional. El segundo trata de la necesidad de <<proteger>> a la parte agraviada con la irregularidad.*

*El último, al saneamiento del vicio en la forma prevista por el ordenamiento jurídico,*

*en los términos del artículo 136 ídem, por no alegarla oportunamente, ante el consentimiento expreso o tácito del afectado, y si se cumplen los fines del acto adjetivo sin desmedro del derecho de defensa.*<sup>1</sup>

Lo anterior quiere decir que no siempre se puede acudir a la nulidad como remedio para sanear las irregularidades que se presenten en el curso procesal, sino que su ejercicio se encuentra delimitado por el interés que le asiste al afectado con el vicio, su establecimiento por el legislador dentro del ordenamiento como causal de nulidad y que la invalidación no se haya superado por ministerio de la ley o la anuencia de las partes ya sea expresa o tácitamente.

Doctrinariamente, también se ha explicado el especial régimen de las nulidades en materia civil, así:

*“En el régimen procesal colombiano la nulidad es concebida como una medida de aplicación seccional. Por lo tanto, acudir a la nulidad **sólo se muestra acertado en ausencia de un mecanismo de depuración del proceso que exhiba idoneidad para corregir la irregularidad preservando la eficacia de la actuación realizada.** (...)*

*(...) El control de legalidad es una herramienta en poder del juez por medio de la cual puede reparar los defectos o patologías que puedan comprometer la validez del proceso si no se observan y corrige a tiempo, que consiste en retener si al cabo de cada etapa del proceso y repasar la actividad cumplida para constatar si se ha realizado correctamente o si se ha incurrido en yerros que comprometan la estructura básica del proceso o de la organización judicial, o las garantías procesales de los intervinientes (CGP, art. 132)*

*De ser satisfactorio el resultado del control de legalidad, bastará que el juez deje constancia de ello, para no tener que realizar el mismo trabajo repetidamente y para cerrarle el paso a futuras solicitudes de nulidad fundadas en circunstancias trasnochadas, no siempre reales, que de haber sido ciertas debieron alegarse en etapas pretéritas.*

*Pero si, en cambio, **el juez observa que se ha incurrido en irregularidades que configuren causales de nulidad o que de alguna manera pongan en riesgo la defensa de las partes o de los terceros intervinientes, debe adoptar de inmediato los correctivos para reparar los defectos antes de seguir avanzando hacia la solución del pleito.***

*Obsérvese que el control de legalidad se debe hacer al término de cada etapa del proceso, lo que en sana lógica sugiere que en cada control el juez debe revisar exclusivamente la actuación que antes no haya sido objeto de otro, es decir, la actuación realizada después del último control de legalidad efectuado en el*

---

<sup>1</sup> AUTO DEL 2 DE MARZO DE 2016. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL., M.P. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ. Radicación n.º 11001-02-03-000-2016-00150-00

proceso.”<sup>2</sup>(Subrayas y negrillas propias)

Es de recordar que las nulidades de orden procesal como institución destinada a controvertir los actos procesales del juez, están gobernadas por los llamados principios de especificidad, legitimación o interés para proponerla, oportunidad, trascendencia, protección y convalidación o saneamiento y que acorde con el artículo 133 del C.G.P., se advierte que la naturaleza taxativa de la nulidades procesales, las hace también restrictivas, esto es, que se contraen solo a las relacionadas en el mencionado artículo y en el 29 de la Carta Política, refiriéndose este último a la práctica y obtención de pruebas con violación al debido proceso.

En cuanto a las nulidades del remate, el artículo 455 del C.G.P., establece como regla que las irregularidades no alegadas antes de la adjudicación, se entienden saneadas, y no podrán ser oídas, lo anterior quiere decir que por ministerio de la ley, no es posible alegar nulidades por irregularidades anteriores a la adjudicación.

Esto ha sido explicado por la doctrina, en cabeza del Dr. Henry Sanabria de la siguiente manera:

*“Las irregularidades formales que puedan afectar la validez del remate necesariamente tiene que ser alegadas por los interesados hasta antes que se produzca la adjudicación de los bienes. En este sentido, el artículo 452 del CGP establece que: “Los interesados podrán alegar las irregularidades que puedan afectar la validez del remate hasta antes de la adjudicación de los bienes.” Por su parte, el artículo 455 ibidem establece que: “Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación.”, motivo por el cual “Las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas.”<sup>3</sup>*

Por último y de acuerdo al artículo 132 del C.G.P., el control de legalidad que debe ejercer el juez en cada etapa procesal, no se hizo para *“descubrir informalidades intrascendentes y desgastar el sistema judicial retrotrayendo el proceso para corregirlas”*, como lo vimos en la nota atrás transcrita, sostenida por Rojas Gómez.

Lo anterior, sin embargo, no descarta en modo alguno que puedan existir irregularidades que sin ser alegadas comprometen gravemente los derechos fundamentales de las partes dentro del proceso, y por tanto, la norma establece que se pueden interponer recursos contra el auto que dispone la aprobación del remate con posterioridad a la adjudicación en pública subasta.

En el presente asunto, el apoderado del ejecutado, de manera tardía y reconociendo su inactividad procesal por más de 2 años en que descuidó los intereses de su

---

<sup>2</sup> MIGUEL ENRIQUE ROJAS GÓMEZ. Lecciones de Derecho Procesal Tomo II – Procedimiento Civil. Quinta Edición. Páginas 480-481.

<sup>3</sup> Sanabria Santos, Henry. Derecho Procesal Civil General. Universidad Externado de Colombia. Edición 2021. Pág. 906

cliente, solicita se revise la actuación por una posible nulidad que puede afectar la actuación.

El solicitante de la nulidad, dejó vencer en silencio los traslado dados, no se opuso al remate presentado, dejó en total orfandad la defensa de su prohiado, y permitió que se llevara a cabo un remate con un avalúo que no representaba ni la mitad del último que se había aprobado.

Esta funcionaria cuando asume el proceso, encuentra pendiente una solicitud de reprogramación de diligencia de remate que no se pudo llevar a cabo por motivos de la pandemia, y realizó su reprogramación con base en el último avalúo aprobado, tal y como lo manda la normatividad. En esta oportunidad, el demandado debió manifestarse en torno a la idoneidad del último avalúo, al desconocimiento del anterior a aquel, sin que emitiera ninguna actuación.

No obstante lo anterior, es evidente que el avalúo presentado genera serias dudas sobre su validez, pues no llega a hacer si quiera un 30% del avalúo anterior, y en tratándose de bienes inmuebles esta circunstancia es inverosímil, porque, a menos que se trate de una evidente crisis económica, los bienes inmuebles no pierden las del 70% de su valor comercial en menos de un año sin causa objetiva aparente.

El último dictamen pericial, ni siquiera tiene en cuenta los criterios del anteriormente presentado y que tasó su valor en casi mil millones de pesos, y refiere un nuevo valor de \$272.285.560.00, es decir, sin motivo ni justificación alguna, disminuye el valor en un 70%, perjudicando gravemente los intereses de la parte demandada, quien ante la inactividad de su apoderado, ve vulneradas sus garantías fundamentales.

Y aunque el apoderado del demandado, y la otrora jueza del Despacho no se percataron de la diferencia abismal en el valor, esto no es óbice para que la suscrita funcionaria no realice, como es mi deber, un control de legalidad de toda la actuación, y ante la evidente vulneración de las garantías del ejecutado, es mi deber abstenerme de aprobar el remate por las razones expuestas, toda vez que, aun cuando las nulidades se rigen por principios como la preclusividad y taxatividad, lo cierto es que también existen irregularidades que no son meramente procesales y que debido a su relevancia deben ser corregidas bajo el principio de que: *“los autos ilegales no atan al Juez ni a las partes”*.

Esta figura que se ha denominado el antiprocesalismo, ha sido explicada por la Corte Suprema, basado en lo expuesto por la Corte Constitucional en los siguientes términos:

*Para culminar la Sala ha establecido que la figura del antiprocesalismo se justifica en la medida en que se utilice para corregir actuaciones que pugnan con los derechos de las partes y que no pueden ser saneados por ninguna otra vía, asunto a propósito del cual, la Corte ha sostenido, que*

*«cuando un juez profiere un auto manifiestamente contrario al ordenamiento jurídico, lo allí resuelto no es vinculante en su contra, y puede ser revocado en procura de la legalidad. Esta doctrina, que algunos han conocido como el ‘antiprocesalismo’ o la ‘doctrina de los autos ilegales’, sostiene que, salvo en el caso de la sentencia, que desata el litigio planteado por las partes, la ejecutoria de las demás providencias judiciales no obstan para que el mismo juez que las profirió se aparte luego de su contenido cuando encuentre que lo dicho en ellas no responde a lo ordenado por el ordenamiento jurídico.*

*(...) Para que cualquier resolución ejecutoriada fuese ley del proceso, se requeriría que su contenido estuviese de acuerdo con el continente, o sea, la norma procesal que lo autorizó, con mira en la consecución del fin unitario procesal. Y entonces no sería la ejecutoria del auto, sino su conformación integrante de la unidad procesal, lo que lo haría inalterable. Si se pretende razonar a este respecto con apoyo en una analogía imposible de establecer, es necesario tener en cuenta que así como el contrato no es ley para las partes sino cuando su estructura se conforma a las prescripciones del Código Civil, las resoluciones judiciales ejecutoriadas, con excepción de la sentencia, no podrían ser ley del proceso sino en tanto que se amoldaran al marco totalitario del procedimiento que las prescribe» (Sentencia C-SC-008 de 1935, G.J. No. 1909 y 1910)» (citada en STC6006-2014, 15 may. 2014. Rad, 00152-01)<sup>4</sup>*

Por tanto, estando el proceso al Despacho para definir sobre la aprobación del remate, y en aplicación clara de la obligación de ejercer un control de legalidad dentro de la actuación como mandato del artículo 132 del C.G.P., surge el deber para esta funcionaria de enmendar la actuación para salvaguardar los derechos de los intervinientes, pues es claro que rematar un bien inmueble por un valor muy inferior al que ya se había establecido en pretérita oportunidad, y sin ninguna justificación suficiente diferente a la preclusividad de la etapa de traslado del dictamen o programación de la audiencia, es contraria al debido proceso como garantía constitucional.

Por tanto, no podía aprobarse el avalúo comercial por \$272.285.560.00 (Folio 212), providencia de 31 de octubre de 2019, pues era claro que el mismo no ofrecía ninguna explicación, justificación o razón para devaluar el bien en mas de un 70%, con grave detrimento de los derechos del demandado, y aunque se itera, era deber del apoderado pronunciarse en el respectivo traslado, ello no puede justificar el grave daño que se le causa al demandado al llevar a cabo la ejecución con un valor muy distante al aprobado en 2018.

Ciertamente, este Juzgado omitió realizar un control a ese nuevo dictamen, y haber exigido para la reprogramación del remate uno nuevo que tuviese en cuenta la situación actual del bien, lo que provocó que se rematara por un valor muy distante a lo estimado en 2018, sin ningún tipo justificación para el cambio del precio del bien, máxime cuando se conoce que los precios de los terrenos en el municipio de

---

<sup>4</sup> CSJ STC14594-2014-Radicación n.º 11001-22-10-000-2014-00506-01

Lebrija han aumentado su valor debido a las múltiples obras de desarrollo vial que se han entregado en los últimos años.

Era deber del Despacho establecer el valor real del bien ante la evidente contrariedad con el anterior aprobado, y no basarse exclusivamente en la falta de oposición para su aprobación, recuérdese que la norma procesal no es fin en sí misma, sino garantiza la materialidad del derecho sustancial, que no es solo el del ejecutante, como lo advirtiera la Corte Suprema de Justicia en reciente pronunciamiento:

*“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”<sup>5</sup>*

En ese orden de ideas, correspondía al Estrado establecer porque la evidente inconsistencia en los valores de los avalúos, y desplegar actividad probatoria en aras de establecer el precio real del bien. Por lo expuesto, este Despacho deja sin efectos el auto del 31 de octubre de 2021, el auto del 26 de mayo de 2021 que convocó al remate, y la diligencia de remate realizada el pasado 28 de julio de 2021, toda vez que, ante las irregularidades advertidas no puede darse la aprobación del remate en esas condiciones.

En tal virtud, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE LEBRIJA,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO** el auto del 31 de octubre de 2021, el auto del 26 de mayo de 2021 que convocó al remate, conforme las motivaciones que anteceden.

**SEGUNDO: NO APROBAR** la diligencia de remate llevada a cabo el pasado 28 de julio de 2021.

**TERCERO: ORDENAR** la devolución de los dineros consignados por cuenta del remate.

---

<sup>5</sup> Corte Suprema Sentencia T 2500022130002020-00068-01 ID: 694321



**CUARTO:** Contra la presente decisión procede el recurso de apelación.

**NOTIFIQUESE**

**Firmado Por:**

**Judith Natalie Garcia Garcia**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Lebrija - Santander**

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:

**d699e6870b3a0ccb0356f88a23ba75d46964730b0dbc780a55dc660869c6054c**

Documento generado en 07/10/2021 05:07:23 PM

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