

TEMA: CONTROL DE LEGALIDAD – Es deber y facultad del Juez ejercer control de legalidad cuando encuentre irregularidades que afectan el trámite. El avalúo para la adjudicación debe corresponder al bien embargado y secuestrado. /

HECHOS: Se presentó demanda para el cobro de i) \$100.000.000, correspondiente a saldo adeudado por la demandada conforme contrato de cuentas de participación, más intereses moratorios; capital contenido en letras de cambio. El Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, libró mandamiento de pago conforme las pretensiones; ordenó el embargo y secuestro de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidos en la terraza de un edificio. La Corporación Construyendo quien estuvo presente en la diligencia de embargo y secuestro, dejó prelucir los cinco (5) días con que contaba para proponer el incidente de levantamiento de las medidas cautelares. El proceso fue remitido al Juzgado Cuarto Civil de Circuito de Ejecución de Sentencias. Se procede a la diligencia de remate como quiera que la única postura fue la que hizo la demandante se adjudica, el 100% de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio. Mediante providencia del 30 de agosto de 2023 se realizó control de legalidad dejando sin efecto el remate, el despacho advirtió que se incurrió en un error al darle traslado al avalúo comercial aportado por la parte actora. Problemas jurídicos para resolver, ¿Control de legalidad con posterioridad al remate? ¿Irregularidad en la adjudicación?

TESIS: El artículo 132 del CGP prevé el control de legalidad como el deber que tiene el Juez de revisar la actuación cuando en ella se avizoren irregularidades o vicios en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 y 7 artículo 42 ibid, expresando la primera norma: “Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren... irregularidades del proceso” (...) La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2833 de 2022, refiere como expresiones concretas de la seguridad jurídica, “la prohibición de invocar la ignorancia de la ley como causal de exculpación, la inviabilidad de alegar el error de derecho como vicio del consentimiento, el deber de coherencia frente a los actos previos y el sometimiento a la cosa juzgada que emana de las decisiones judiciales.” (...) Las medidas cautelares propias del proceso ejecutivo corresponden según el artículo 599 del CGP al “embargo y secuestro de bienes del ejecutado.” (...) Según el artículo 2488 del CC el patrimonio del deudor es la prenda general de los acreedores, quienes pueden solicitar su venta hasta la concurrencia de sus acreencias según el artículo 2492 del mismo estatuto civil. (...) Según el numeral 3 del artículo 593 del CGP: Para efectuar embargos se procederá así. El de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tenga una persona que ocupa un predio de propiedad de otra, se perfeccionará previniendo a aquella y al obligado al respectivo pago, que se entiendan con el secuestro para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios. Para el embargo de mejoras plantadas por una persona en terrenos baldíos, se notificará a esta para que se abstenga de enajenarlas o gravarlas”. (...) En el caso concreto; la medida cautelar solicitada y decretada en el presente proceso es el embargo y secuestro, “de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentren construidos actualmente en la terraza del edificio ubicado en Medellín, octavo piso, de propiedad de la sociedad VECTOR 3 ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION SAS”, conforme el numeral 3 del artículo 593 del CGP; el inmueble – terraza - en el cual se implantaron las mejoras no fue objeto de medida cautelar; la terraza es zona común de la propiedad horizontal Edificio Gardenia que no es parte ejecutada, por lo cual con sus propios bienes no tiene obligación de responder por la deuda que está en cabeza de la demandada. (...) El artículo 444 del CGP prevé: “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. PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el

remate". (...) El objeto del avalúo conforme la medida cautelar decretada y practicada debió limitarse a los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos por la demandada en la terraza del inmueble; sin embargo, incluyó el valor de la terraza de la propiedad horizontal que no fue objeto de embargo ni de secuestro al interior de este proceso. (...) El error en el avalúo del bien objeto de adjudicación – mejoras - se concretó en el precio base para la postura del remate que lo invalida conforme lo constató el A quo en providencia de control de legalidad emitida previa su aprobación; irregularidad del proceso que fue saneada de oficio –por constatarse su configuración- conforme los términos y directrices de las normas procesales, constitucionales y estatutarias citadas. (...) Por lo anterior, se CONFIRMARÁ la providencia recurrida, aclarando de conformidad con lo previsto en el artículo 285 del CGP el último inciso del numeral CUARTO de la parte resolutive que dice, "Las partes deberán allegar un avalúo de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio, en debida forma", en el sentido de indicar que dicho avalúo deberá corresponder a los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos por la demandada en la terraza del inmueble, que no incluye a la terraza - conforme fueron inventariados en la diligencia de secuestro, teniendo en cuenta que son los que se incumben a la medida cautelar decretada y practicada.

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 29/10/2024

PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintinueve (29) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Ejecutivo
Radicado:	05001 31 03 016 2016 01002 03
Demandante:	María Eugenia Giraldo Klinkert
Demandado:	Vector 3 Arquitectura y Construcción SA
Providencia:	Auto decide sobre adjudicación
Tema:	Es deber y facultad del Juez ejercer control de legalidad cuando encuentre irregularidades que afectan el trámite. El avalúo para la adjudicación debe corresponder al bien embargado y secuestrado.
Decisión:	Confirma y aclara
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto emitido el 30 de agosto de 2023 proferido por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN, que dejó sin efectos la adjudicación realizada en audiencia de remate celebrada el 27 de julio de ese año.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** Se presentó demanda ejecutiva para el cobro de i) \$100.000.000, correspondiente a saldo adeudado por la demandada conforme contrato de cuentas de participación, más intereses moratorios; ii) \$13.485.533 como capital contenido en la letra de cambio N° 3, más intereses moratorios; y iii) \$4.832.400 como capital contenido en la letra de cambio N° 1, más los intereses moratorios (pdf 26, archivo 1, cuaderno principal, expediente electrónico).
- 1.2** El JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN mediante providencia del 2 de diciembre de 2016 libró mandamiento de pago conforme las pretensiones (archivo 2, cuaderno principal, expediente electrónico),

- 1.3 La demandante solicitó –entre otros- el embargo y secuestro, **“de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentren construidos actualmente en la terraza del edificio ubicado en la Calle 48 C N° 65 A 9 DE Medellín, octavo piso, de propiedad de la sociedad VECTOR 3 ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION SAS”**; mediante providencia del 31 de enero de 2017 el Juzgado –entre otros- ordenó **“el embargo y secuestro de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidos en la terraza del edificio ubicado en la calle 48 C #65 A 9, de esta ciudad...”** (archivo 8, cuaderno medidas cautelares, expediente electrónico).
- 1.4 En auto del 22 de marzo de 2017 se comisionó al Alcalde Municipal, **“para que realice la diligencia de secuestro sobre los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos en la terraza del inmueble ubicado en la calle 48 C N° 65 A 9 de Medellín por la demandada”** (archivo 19, cuaderno medidas cautelares, expediente electrónico); diligencia practicada el 29 de agosto de 2017 por la autoridad comisionada que identificó los derechos, mejoras y anexidades construidos en la terraza del inmueble, **“se trata de una terraza donde se construyeron dos salones destinados a oficina, en uno de ellos encontramos cocineta en madera y baño por que se accede por puerta de madero sencillo sin ducha, paredes en acrílico vidrio y aluminio, la otra adición es una oficina la que se accede por puerta madera, un cuarto útil, con puerta de madera, pisos en cerámica, techo en losa, con cielo falso en drywall y ojos de buey, paredes revocadas y pintadas, servicios públicos de agua, energía, los cuales son mejoras y anexidades construidas y de propiedad de la sociedad demandada y carecen de matrícula inmobiliaria...”**; en la diligencia el representante legal de la sociedad demandada y de la Corporación Construyendo (que opera en las oficinas y ejecutó las mejoras), **“esto se entregó en cesión de derechos a principio de este año a la corporación construyendo con el fin de salvar una deuda que tenía el edificio con la corporación, aclaro que**

la terraza era de propiedad exclusiva de la sociedad demandada hasta principios de este año..."; ante lo cual el funcionario comisionado y competente, expuso que **"El despacho ante las manifestaciones realizadas por el deponente y al no encontrar oposición jurídica que atender declara legalmente secuestradas las mejoras y anexidades (sic) denunciadas..."** (archivo 20, cuaderno medidas cautelares, expediente electrónico).

- 1.5 La Corporación Construyendo solicitó el levantamiento de medida cautelar; desde el 20 de noviembre de 2016 es titular de los derechos de la terraza en mención y procedió a realizar las mejoras necesarias para el funcionamiento de sus oficinas; se dio trámite incidental evacuado en audiencias del 18 y 24 de abril de 2018, **"No acceder al levantamiento de las medidas cautelares practicadas respecto de los bienes que se persiguen a través de este incidente..."**; providencia recurrida (archivo 9, cuaderno 3, expediente electrónico).
- 1.6 Esta Sala Unitaria de Decisión Civil mediante providencia del 3 de septiembre de 2018, **"...la CORPORACIÓN CONSTRUYENDO, quien estuvo presente en la diligencia de embargo y secuestro, dejó prelucir los cinco (5) días con que contaba para proponer el incidente de levantamiento de las medidas cautelares. Y si en discusión se dejara de lado la anterior situación para entender que lo presentó dentro de los veinte (20) días siguientes, no cumplió con la carga de la prueba impuesta por mandato de los artículos 164 y 167 del CGP, al no demostrar hechos inequívocos de la posesión; siendo imperioso CONFIRMAR el auto que se revisa por vía de impugnación"** (archivo 13, cuaderno 4, expediente electrónico).
- 1.7 En audiencia celebrada el 4 de febrero de 2019 se ordenó continuar con la ejecución conforme el auto de mandamiento de pago; decisión apelada por la parte demandada (archivo 22, cuaderno principal, expediente electrónico); la Sala Primera de Decisión Civil presidida por este Magistrado,

en audiencia celebrada el 11 de septiembre de 2019 confirmó la sentencia de primer grado (archivo 6, cuaderno 5, expediente electrónico).

- 1.8 El proceso fue remitido a la OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DE CIRCUITO DE MEDELLÍN; el JUZGADO CUARTO CIVIL DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS avocó conocimiento mediante providencia del 29 de septiembre de 2021 (archivo 2, cuaderno de ejecución, expediente electrónico).
- 1.9 El 17 de marzo de 2023 se presentó por la parte demandada dictamen pericial con avalúo comercial que indica, **"VALOR TERRAZA: DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L \$271.944.000; VALOR MEJORAS: CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L \$51.940.000. Sin mejoras adicionales posteriores a las incluidas. TOTAL, VALOR TERRAZA Y MEJORAS: TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L \$323.884.000"** (archivo 16, cuaderno de ejecución, expediente electrónico); se le dio traslado por auto del 24 de marzo siguiente (archivo 17, cuaderno de ejecución, expediente electrónico).
- 1.10 Mediante providencia del 23 de mayo de 2023 se fijó fecha para remate, **"del bien inmueble(s)...con F.M.I. N°. 001-1231055 respecto de los derechos, mejoras y anexidades de este, y que se encuentran construidos en la terraza del edificio ubicado en la calle 48 c #65 A 9, adscrito a la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur...El bien objeto de subasta fue avaluado de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P., en la suma de \$323.884.000"** (archivo 20, cuaderno de ejecución, expediente electrónico); aclarado mediante auto del 4 de julio de 2023, **"realmente se procede a señalar como fecha para llevar a cabo la diligencia de remate respecto de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidos en la**

terraza del edificio ubicado en la calle 48 C #65 A 9" (archivo 24, cuaderno de ejecución, expediente electrónico).

- 1.11 En diligencia del 27 de julio de 2023, **"Como quiera que la única postura fue la que hizo la demandante, EL JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL CIRCUITO DE MEDELLIN, adjudica, el 100% de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio ubicado en la calle 48C # 65 A 9 de Medellín, en la suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000.00), por cuenta del crédito"**; se requirió al adjudicatario para que en 5 días consignara el 5% del valor del remate y el 1% de la retención en la fuente, lo que fue acreditado (archivos 29 y 31 cuaderno de ejecución, expediente electrónico).
- 1.12 Mediante providencia del 30 de agosto de 2023 realizó control de legalidad dejando sin efecto el remate, **"dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 455 del Código General del Proceso, el despacho advirtió que se incurrió en un error al darle traslado al avalúo comercial aportado por la parte actora, pues en el mismo fue incluida la terraza en la cual se encuentran las mejoras y anexidades objeto de cautela, sin advertirse que la terraza no hace parte de la medida cautelar decretada. Por lo cual solo debió aportarse un avalúo de las mejoras y anexidades construidas en la terraza del edificio ubicado en la calle 48C # 65 A 9 de Medellín...En virtud de lo anterior, se procederá a dejar sin efecto la audiencia celebrada el 27 de julio de 2023 en la cual se le adjudicó por cuenta del crédito, el 100% de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio ubicado en la calle 48C # 65 A 9 de Medellín, a la aquí demandante María Eugenia Giraldo Klinkert"** (archivo 34 cuaderno de ejecución, expediente electrónico).
- 1.13 La demandante recurrió la decisión, **"existe una confusión sustancial que avala el Despacho con el auto objeto del recurso, sobre lo que**

***corresponde a mejoras puestas en una terraza, suelo, terreno o fundación, cuando estas corresponden a bienes por accesión sobre bienes inmuebles o accesión continua, lo cual es una situación lamentable en desmedro de los intereses de la parte demandante, pues este tipo de interpretaciones extemporáneas por demás, causan perjuicios a la demandante, en la forma que será sustentado este recurso...habiéndose solicitado la práctica de las medidas cautelares de embargo y secuestro sobre los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran contruidos en la terraza del edificio ubicado en la calle 48 C # 65 A 9 de esta Ciudad, de propiedad del demandado, lo cual fue constatado con la decisión del Tribunal Superior de Medellín desde el momento que confirmo la decisión mediante la cual se consideró que la firma Construyendo, no era propietaria ni de las mejoras ni de la terraza, se tuvo claro que el propietario de las mismas lo era la entidad demandada sobre la cual recayeron dichas medidas y sobre los bienes que fueron objeto de avalúo y remate posterior, no se entiende la razón por la cual el Juzgado, está anulando la decisión de adjudicación, dejando sin valor ni efecto la diligencia de remate, cuando todo conduce a que efectivamente, tanto las medidas de embargo y secuestro como el avalúo de los bienes recayeron sobre el bien rematado de propiedad del demandado...Conforme a dicha normativa la señora Juez en la actuación corrida en el auto de fecha 30 de Agosto de 2023, ha emitido un auto que es contrario a ley, es más ilegal que el supuesto enderezamiento que pretendió del trámite con el auto que declara nula la actuación del remate y ordena reanudarla, cuando ya las oportunidades para enmendar cualquier irregularidad o nulidad, habían precluido no solo para las partes, sino para el mismo Juez, obsérvese como la norma previene al Juez en cuanto al incumplimiento a dicha norma constituye una falta gravísima"* (archivo 36 cuaderno de ejecución, expediente electrónico).**

1.14 Mediante auto del 9 de abril de 2024 se negó el recurso de reposición; ***“aunque si bien el recurrente fundamenta su inconformidad en el hecho de que no es posible separar lo que se encuentra construido en la terraza, cuando aportó el avalúo comercial, pudo constatar que existía una diferencia material y tangible entre ésta y las mejoras allí construidas...en un inicio se solicitó el embargo del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1231055, sin embargo, dicha medida no alcanzó a perfeccionarse en tanto, según nota devolutiva de la oficina de registro de instrumentos públicos, la sociedad ejecutada no era titular del derecho de dominio sobre el referido bien. En razón de ello, fue que la parte demandante solicitó el embargo y secuestro de los derechos, mejoras y anexidades que se encontraran construidos en la terraza del edificio ubicado en la calle 48C N° 65 A 9 de Medellín, a lo cual accedió el juzgado de conocimiento...lo embargado y secuestrado son exclusivamente las mejoras y anexidades implantadas sobre la terraza ubicada en la dirección señalada. De ningún modo, puede entenderse que el embargo de las referidas mejoras, incluyera también el embargo y secuestro de la terraza...son las mejoras las que acceden a la propiedad en la cual están plantadas, esto es, el dueño del terreno se hace dueño de las mejoras, no al revés como parece pretenderlo la parte demandante...no existe duda de que lo embargado y secuestrado en el presente proceso son únicamente las mejoras construidas por la parte demandada, sin que las mismas entrañen el embargo y secuestro del bien inmueble sobre el cual están construidas o derecho alguno distinto al que de tales mejoras se desprenden legalmente para el mejorante. Por tanto, no había lugar a avaluar y mucho menos rematar derechos distintos a los mencionados...”***; no concedió el recurso de alzada (archivo 44 cuaderno de ejecución, expediente electrónico).

1.15 Recurrida la providencia que no concede la apelación, se dispuso mediante auto del 28 de agosto de 2024 su revocatoria y se concedió la apelación en

el efecto devolutivo por cumplirse los presupuestos del numeral 6° artículo 321 del CGP (archivo 55 cuaderno de ejecución, expediente electrónico).

2. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Control de legalidad con posterioridad al remate?

¿Irregularidad en la adjudicación?

3. CONSIDERACIONES

3.1 ¿Control de legalidad con posterioridad al remate?

Las reglas fijadas en la Ley para el impulso y resolución del proceso deben ser atendidas por las partes y por el funcionario judicial; la desatención de las formas procedimentales da lugar –en ocasiones- a la corrección de las irregularidades en las actuaciones defectuosas con base en el control de legalidad, buscando garantizar el derecho sustantivo, el derecho de defensa y de contradicción como pilares del debido proceso.

El artículo 132 del CGP prevé el control de legalidad como el deber que tiene el Juez de revisar la actuación cuando en ella se avizoren irregularidades o vicios en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 y 7 artículo 42 ibid, expresando la primera norma:

“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren... irregularidades del proceso...”

Control de legalidad que tiene sustento en el bloque de constitucionalidad, como lo consagran los artículos 93 y 94; en el preámbulo, artículos 1, 2, 4, 29, 228, 229 y 230, entre otros, de la Constitución Política; artículos 1, 2 y 3, de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia; y artículos 1, 2, 4, 7, 11, 13, 14, 42, 139, entre otros

del Código General del Proceso; para garantizar la prevalencia del derecho sustancial y el efectivo acceso a la Administración de Justicia.

La demandante recurrente expresa que el A quo, ***“ha emitido un auto que es contrario a ley, es más ilegal que el supuesto enderezamiento que pretendió del trámite con el auto que declara nula la actuación del remate y ordena reanudarla, cuando ya las oportunidades para enmendar cualquier irregularidad o nulidad, habían precluido no solo para las partes, sino para el mismo Juez.”***

La noción de seguridad jurídica tiene múltiples acepciones, ***“(i) certidumbre en la producción legislativa; (ii) consistencia en la aplicación e interpretación de las normas por parte de la judicatura; y (iii) firmeza de las decisiones jurisdiccionales”*** (SC6267, 16 may. 2016, rad. n.º 2005-00262-01).

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2833 de 2022, refiere como expresiones concretas de la seguridad jurídica, ***“la prohibición de invocar la ignorancia de la ley como causal de exculpación, la inviabilidad de alegar el error de derecho como vicio del consentimiento, el deber de coherencia frente a los actos previos y el sometimiento a la cosa juzgada que emana de las decisiones judiciales.”***

El control de legalidad materializa el principio de seguridad jurídica en su acepción ***“consistencia en la aplicación e interpretación de las normas por parte de la judicatura”***; la facultad oficiosa de corregir las irregularidades procesales es a su vez un deber del Juez quien, ***“Agotada cada etapa del proceso...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, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación¹”***; garantizando la seguridad jurídica a las partes y el acceso a la administración de justicia.

¹ Artículo 132 CGP

3.2 ¿Debía sanearse alguna irregularidad en la adjudicación?

Las medidas cautelares propias del proceso ejecutivo corresponden según el artículo 599 del CGP al **"embargo y secuestro de bienes del ejecutado."**

Según el artículo 2488 del CC el patrimonio del deudor es la prenda general de los acreedores, quienes pueden solicitar su venta hasta la concurrencia de sus acreencias según el artículo 2492 del mismo estatuto civil.

Fue así como la demandante solicitó –entre otros- el embargo y secuestro, **"de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentren contruidos actualmente en la terraza del edificio ubicado en la Calle 48 C N° 65 A 9 DE Medellín, octavo piso, de propiedad de la sociedad VECTOR 3 ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION SAS."**

Mediante providencia del 31 de enero de 2017 el Juzgado ordenó **"el embargo y secuestro de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran contruidos en la terraza del edificio ubicado en la calle 48 C #65 A 9, de esta ciudad..."**

En este orden, según el numeral 3 del artículo 593 del CGP:

"Para efectuar embargos se procederá así:

...

3 El de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tenga una persona que ocupa un predio de propiedad de otra, se perfeccionará previniendo a aquella y al obligado al respectivo pago, que se entiendan con el secuestre para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios. Para el embargo de mejoras plantadas por una persona en terrenos baldíos, se notificará a esta para que se abstenga de enajenarlas o gravarlas..."

El secuestro es una medida de aseguramiento; la doctrina jurídica², "***secuestro preparatorio o previo es, por ejemplo, el que ha de practicarse cuando respecto de bien mueble no sujeto a registro haya de cumplirse una obligación de hacer, consistente en la suscripción de documento, que la ley llama "medida previa"...Es preparatorio, por cuanto es necesario para que el juez pueda ordenar la escritura o documento...Es igualmente preparatorio del avalúo en procesos de ejecución...como lo es para el remate...Es preventivo cuando la medida de cautela, en el momento que se pretende, no es indispensable para determinada actuación procesal, sino que tiene finalidad de prevención cautelar...por ejemplo el secuestro de muebles reclamados en procesos ordinarios de reivindicación...el llamado también provisional de muebles que no pueden guardarse bajo llave y sello y el de inmuebles en procesos de sucesión...***"

En auto del 22 de marzo de 2017 se ordenó comisionar al Alcalde Municipal "***para que realice la diligencia de secuestro sobre los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos en la terraza del inmueble ubicado en la calle 48 C N° 65 A 9 de Medellín por la demandada***"; diligencia practicada el 29 de agosto de 2017 por la autoridad comisionada que especificó los derechos, mejoras y anexidades construidos en la terraza del inmueble, "***se trata de una terraza donde se construyeron dos salones destinados a oficina, en uno de ellos encontramos cocineta en madera y baño por que se accede por puerta de madero sencillo sin ducha, paredes en acrílico vidrio y aluminio, la otra adición es una oficina la que se accede por puerta madera, un cuarto útil, con puerta de madera, pisos en cerámica, techo en losa, con cielo falso en drywall y ojos de buey, paredes revocadas y pintadas, servicios públicos de agua, energía, los cuales son mejoras y anexidades construidas y de propiedad de la sociedad demandada y carecen de matrícula inmobiliaria...***"

La medida cautelar solicitada y decretada en el presente proceso es el embargo y secuestro, "***de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentren***

² Eduardo García Sarmiento, Jeannette M. García Olaya. Medidas Cautelares, introducción a su estudio, segunda edición, editorial Temis Pg 141y stes.

construidos actualmente en la terraza del edificio ubicado en la Calle 48 C N° 65 A 9 DE Medellín, octavo piso, de propiedad de la sociedad VECTOR 3 ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION SAS", conforme el numeral 3 del artículo 593 del CGP; el inmueble – terraza - en el cual se implantaron las mejoras no fue objeto de medida cautelar; la terraza es zona común de la propiedad horizontal Edificio Gardenia que no es parte ejecutada, por lo cual con sus propios bienes no tiene obligación de responder por la deuda que está en cabeza de la demandada.

Revisado el dictamen pericial mediante el cual se efectuó el avalúo de los bienes objeto de remate, se advierte que (i) se avalúo de manera independiente el bien inmueble sobre el cual se sitúan las mejoras - terraza con un área libre de 62.95Mt2 avaluado en \$271.944.000 y las mejoras descritas en el dictamen como **"Apartamento ubicado en área de terraza, cuenta con (2) habitaciones, baño social, cocina integral abierta, salón sala comedor con vista exterior con puerta vidrieras en aluminio y vidrio, mesón en granito pulido, con cajoneras en madera inferiores y superiores, cubierta en acero inoxidable dos puestos, amplio, piso en baldosa"**, avaluadas en \$51.940.000; mejoras secuestradas que no concuerdan en su descripción con las evaluadas.

3.3 ¿Error en la adjudicación?

El artículo 444 del CGP prevé:

"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:

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.

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.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

...

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate..."

El objeto del avalúo conforme la medida cautelar decretada y practicada debió limitarse a los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos por la demandada en la terraza del inmueble ubicado en la calle 48 C N° 65 A 9 de Medellín; sin embargo, incluyó el valor de la terraza de la propiedad horizontal que no fue objeto de embargo ni de secuestrado al interior de este proceso.

El Despacho de primera instancia en providencia del 23 de mayo de 2023 al fijar fecha para diligencia de remate indicó que, **"El bien objeto de subasta fue avaluado de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P., en la suma de \$323.884.000"**; que corresponde al avalúo global (terrazza y mejoras); lo que ocasionó yerro en la audiencia de remate que adjudicó **"el 100% de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio ubicado en la calle 48C # 65 A 9 de Medellín, en la suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000.00), por cuenta del crédito."**

El error en el avalúo del bien objeto de adjudicación – mejoras - se concretó en el precio base para la postura del remate que lo invalida conforme lo constató el A quo en providencia de control de legalidad emitida previa su aprobación; irregularidad del proceso que fue saneada de oficio –por constatarse su configuración- conforme

los términos y directrices de las normas procesales, constitucionales y estatutarias citadas.

Por lo anterior, se CONFIRMARÁ la providencia recurrida, aclarando de conformidad con lo previsto en el artículo 285 del CGP³ el último inciso del numeral CUARTO de la parte resolutive que dice, "**Las partes deberán allegar un avalúo de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio ubicado en la calle 48 C # 65 A 9 de Medellín, en debida forma**", en el sentido de indicar que dicho avalúo deberá corresponder a los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos por la demandada en la terraza del inmueble ubicado en la calle 48 C N° 65 A 9 de Medellín – que no incluye a la terraza - conforme fueron inventariados en la diligencia de secuestro, teniendo en cuenta que son los que se incumben a la medida cautelar decretada y practicada.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Por las razones expuestas, CONFIRMA el auto del 30 de agosto de 2023.

SEGUNDO: Se aclara el último inciso del numeral CUARTO de la parte resolutive que dice, "**Las partes deberán allegar un avalúo de los derechos, mejoras y anexidades que se encuentran construidas en la terraza del edificio ubicado**

³ La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella. En las mismas circunstancias procederá la aclaración de auto. La aclaración procederá de oficio o a petición de parte formulada dentro del término de ejecutoria de la providencia. La providencia que resuelva sobre la aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración.

en la calle 48 C # 65 A 9 de Medellín, en debida forma"; en el sentido de indicar que dicho avalúo deberá corresponder a los derechos, mejoras y anexidades que fueron construidos por la demandada en la terraza del inmueble ubicado en la calle 48 C N° 65 A 9 de Medellín – que no incluye a la terraza - conforme fueron inventariados en la diligencia de secuestro, teniendo en cuenta que son los que se incumben a la medida cautelar decretada y practicada.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTINEZ
MAGISTRADO