



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA UNIÓN VALLE

Providencia : Auto No. 010
Proceso : Hipotecario
Demandante (s) : Banco Agrario de Colombia S.A.
Demandado (s) : William Zapata Cardona
Demandado (s) : María Luz Toro de Zapata
Radicación : 76-400-40-89-001-2014-00024-00

La Unión Valle, once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023)

En escrito que antecede el abogado, Elibardo Sandoval Prado en calidad de apoderado de la señora Ligia Esther Isaza Correa, presentó incidente de nulidad absoluta de la venta forzada levada cabo el 3 de noviembre de 2020 en diligencia de remate llevada a cabo y aprobada por providencia del 1º de diciembre de 2020, en virtud de lo anterior se le dará el trámite incidental correspondiente.

Por lo anterior el Juzgado:

Resuelve

Correr traslado a las partes del escrito de incidente de nulidad presentado por el apoderado judicial de la rematante, por el término de tres (3) días, para que se pronuncien al respecto y pidan las pruebas que pretenda a hacer valer, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 del Código General del Proceso.

Notifíquese

Firmado Por:

Juan Carlos Garcia Franco

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

La Union - Valle Del Cauca

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: b085f86994a8cc5bf9b7ea28d297de416c7e17b0623dd1c923a55441e6973f68

Documento generado en 11/01/2023 03:05:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTA DE REMATE rad. 2014-00024-00

elibardo sandoval prado <sandopra62@hotmail.com>

Mié 14/12/2022 12:19

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - La Union <jprmpalaunionca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co <notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co>

Buenas Tardes:

Presento Incidente de Nulidad dentro de la radicación: 76400-40-89-001-2014-00024-00, llevada acabo el día 03 de Noviembre de 2020, por el despacho. Demandante: Banco Agrario de Colombia.

Cordialmente,

ELIBARDO SANDOVAL PRADO

C. C. No 16.673.379 de Cali

T.P. No 52.500 del C. S. J.

Móvil: 315 421 94 66

Correo: sandopra62@hotmail.com

Señor:
Juez Promiscuo Municipal de la Unión
E. S. D.

Ref: Proceso: Ejecutivo Hipotecario.
Demandante: Banco Agrario de Colombia
Demandado: William Zapata Cardona y María Luz toro de Zapata
Radicación: 2014-00024-00.

ELIBARDO SANDOVAL PRADO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de Ciudadanía No 16.673.379 de Cali, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No 52.500 del C.S.J., en mi calidad de apoderado judicial de la señora LIGIA ESTHER ISAZA NARVAEZ, adjudicataria dentro del proceso de la referencia, presento al señor Juez, INCIDENTE DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA VENTA FORZADA, dentro del Ejecutivo Hipotecario No 2014-00024-00, en el cual se adjudica a mi representada, en diligencia de remate practicada el 3 de noviembre de 2020 aprobada mediante providencia del 1 de diciembre de 2020, sendos bienes inmuebles inexistentes, acción que fundamento de la siguiente manera:

SUSTENTO FACTICO

1. En el periódico El País el día 4 de octubre de 2020 se publicó el remate de los siguiente lotes: (i) ubicado en la región del Lucero, paraje de la Despensa, jurisdicción del Mpio de La Unión Valle con extensión superficiaria de 2 has 5600 M2 alinderado así: ORIENTE con predio de JESUS MARIA BEDOYA, OCCIDENTE con camino público que de la Unión conduce a la Vereda Hoyo Hondo, NORTE con ANA FELISA MONSALVE, SUR con predio de JESUS MARIA BEDOYA inscrito en el folio 380-18004. (ii) denominado El Clarín con una extensión de 12HAS 7715 M2 determinado por los siguientes linderos: NORTE con los herederos de JESUS BEDOYA, SUR con predio de BELARMINO RAMIREZ, OCCIDENTE con predio de PEDRO ROJAS y ORIENTE con predio de BELARMINO RAMIREZ, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-17699, predios que según la información obrante en el expediente se ubican a una distancia de 2 km del casco urbano de la Unión y un recorrido aproximado de 15 minutos.
2. Realizada la diligencia de remate el 3 de noviembre de 2020 se adjudican los lotes por un valor total de \$37.025.000, cumplidos los requisitos para su aprobación se aprueba mediante providencia interlocutoria No. 2212 del 1 de diciembre de 2020.
3. Con base en los títulos de adquisición, los avalúos allegados por la entidad acreedora al expediente, el secuestre señor FLORIAN MAURICIO RADA ISAZA, se trasladó al sitio indicado en el expediente para la entrega de los lotes pero al llegar al sitio se observó que en los mismos había maquinaria y están siendo ocupados por terceras personas, lo que conllevó a una querrela policiva por parte del secuestre, la que no fue tramitada porque le correspondía al juzgado dirimir la titularidad de los predios.
4. Ante la situación presentada el señor Juez programa la diligencia de entrega, donde concluyó que los lotes generadores de la controversia policial (los

identificados por el secuestre) no eran los lotes que fueron rematados, como consta en la diligencia que practicó el Juzgado quien determinó que aquellos no eran los lotes adjudicados, ordenando oficiar a Planeación Municipal para determinar la ubicación de los lotes rematados.

5. En la segunda diligencia de entrega programada el 27 de mayo de 2022 compareció el funcionario de Planeación para la ubicación e identificación de los lotes objeto de la entrega, siendo ésta imposible porque no se logró ubicar los predios, en la misma diligencia el señor Juez ordena oficiar al IGAC con el objeto de conocer las coordenadas y ubicación de los predios y así mismo el acompañamiento de un funcionario para ubicación de los lotes.
6. Como quiera que la intervención directa del IGAC en la diligencia de entrega, tenía un costo adicional de Diez Millones de Pesos Mcte. (\$10.000.000.00) y los adjudicatarios no contaban con tal suma de dinero, no fue posible contar con el acompañamiento de dicha entidad y en su lugar el Juez designó un perito topógrafo para tal fin.
7. En diligencia practicada el 6 de octubre de 2022 con el perito designado por el Juzgado se trasladó el despacho al lugar indicado por el perito para la entrega de los bienes, en un sitio totalmente diferente al indicado por el secuestre previo a la diligencia de remate y a lo indicado en los avalúos y demás documentos escriturarios obrantes en el expediente.
8. Los predios rematados según los avalúos comerciales obrantes en el plenario tienen una distancia del casco urbano del Municipio de la Unión de 2 km y un tiempo de recorrido aproximado de 15 minutos, los predios entregados según consta en la diligencia practicada el 6 octubre de 2022 tienen una distancia superior a 2 km y un tiempo de recorrido superior a tres horas.
9. Del acta de la diligencia de entrega del 6 de octubre se puede concluir que se realizó una venta forzada con error en el objeto de la venta respecto de la ubicación, si en cuenta se tiene el contenido del acta de entrega que reza:
Igualmente se dejó constancia que la ubicación de los predios de dio por las coordenadas aportadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el levantamiento planímetro que sirvió de base para ubicarlo por parte del perito, ya que de los títulos no se podía ubicar. En la audiencia se instó al perito para que allegara el levantamiento planímetro de los lotes de terreno con las coordenadas allegadas por el IGAC para que le sirva a la rematante para la geolocalización de los mismo. Finalizando la audiencia se dejó constancia que los lotes se encuentran
10. No hay plena identidad entre los predios sacados a remate con los predios que identifica el juez para la entrega, pues como quedo dicho otra fue la ubicación que entregó el secuestre previo a la diligencia de remate y posterior a la adjudicación, y en diligencia de entrega el juez (vendedor forzado) pretende entregar unos lotes totalmente diferentes a los identificados física y documentalmente en el expediente.
11. Al no poder entregar los bienes que fueron publicitados para la venta y adjudicados en el remate, le asiste a la adjudicataria el derecho a solicitar la

NULIDAD de la venta forzada si en cuenta se tiene que la obligación del vendedor es entregar el objeto que reza en el contrato que en el presente asunto son los bienes que aparecen relacionados en el expediente tanto en los documentos escriturarios base de la ejecución, diligencia de secuestro y avalúo, que como se repite no son los mismos a los realmente verificados por el juez en la diligencia de entrega, porque tienen una ubicación diferente y que en el presente asunto es determinante para la adquisición ya que el expediente consta que tienen vía pública para su ingreso mientras que los visitados el 6 de octubre de 2022 no cuentan con vías de acceso, además de la distancia desde el casco urbano que es diferente en tiempo.

12. Conforme a lo preceptuado en el artículo 1511 del Código civil, que reza: “**El (error de hecho) vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree.**” , y los hechos narrados, estamos frente a un claro vicio en el consentimiento de la adjudicataria, a quien, al momento de mostrar interés en la adquisición del bien, el encargado (secuestre) le enseñó el bien, que le fuera entregado al él, al momento de la diligencia de secuestro, el mismo que pretendió entregar después de la adjudicación a mi poderdante y al hallarlo ocupado presento querrela policiva.
13. Aunado a lo anterior, el artículo 1870 del Código Civil, preceptúa: “**La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno.**” , como se desprende de los títulos aportados por el Banco Agrario, la diligencia de secuestro, el Peritazgo practicado sobre los bienes a rematar, la querrela policiva presentada por el señor secuestre y las innumerables diligencia de entrega que pretendió hacer el titular del despacho, en la diligencia de remate de la cual se solicita su nulidad, se vendió un bien y se pretende entregar otro de características totalmente diferentes al anunciado en el aviso de remate, el cual según las investigaciones realizadas no existe si se tiene en cuenta la ubicación indicada en el expediente o no corresponde al perseguido en el proceso.
14. No hay lugar a considerar que los anteriores hechos configurantes de nulidad de la venta forzada estén saneados por no ser alegados antes de la adjudicación conforme lo dispone el artículo 455 del C.G.P, porque como quedo explicado en precedencia **el error en el objeto de la venta** fue evidenciado **con posterioridad a ésta** si en cuenta se tiene que el despacho a través del secuestre identificó un predio diferente al que pretendió entregar en diligencia del 6 de octubre de 2022, y que para encontrar el predio rematado fue necesario acudir a un auxiliar de la justicia.

PRETENSION

PRIMERA: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN POR INEXISTENCIA DEL BIEN ADJUDICADO, realizada en diligencia del 3 de noviembre de 2020, por inexistencia de la cosa vendida si en cuenta se tiene que la ubicación de los bienes descritos en el aviso de remate es diferente a la ubicación real de los mismos, lo que lleva a concluir que se remató un bien diferente al entregado el 6 de octubre de 2022.

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de la totalidad del precio de la adjudicación \$37.025.000,00 Mcte a la adjudicataria para tal efecto librar las comunicaciones pertinentes del BANCO AGRARIO S.A.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la inscripción del remate en los folios de matrícula inmobiliaria No. 380-18004 y 380-17699, librando las comunicaciones del caso.

CUARTO: LIBRAR las comunicaciones del caso al Tesoro Nacional para la devolución de la suma consignada por concepto del impuesto de remate a favor del Consejo Superior de la Judicatura.

PRUEBAS

Téngase como pruebas la documentación obrante en el expediente consistente en la escritura de hipoteca, diligencia de secuestro, avalúos comerciales de los lotes donde consta la ubicación de los predios, el informe del perito en la diligencia de entrega y los planos allegados y demás actuaciones relacionadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La anterior solicitud tiene como fundamentos jurídicos los artículos 2, 13 y 33 de la Constitución Nacional, artículos 1511, 1870, 1884, 1908, 1914, 1915 inciso 2 del Código Civil Colombiano y artículo 132 y 133 del C.G. P.

NOTIFICACIONES:

Las notificaciones personales las recibiré en la Calle 12 No 3-42 oficina 902 edificio Calle real de Cali, Correo: sandopra62@hotmail.com, móvil: 315 421 94 66.

El demandante: Banco Agrario: notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co

Los demás sujetos procesales en las que aparecen en el expediente.

Del señor Juez,

ELIBARDO SANDOVAL PRADO

C.C. No 16.673.379 de Cali.

T.P. No 52.500 del C. S. J.

Móvil: 315 421 94 66

Correo: sandopra62@hotmail.com