



## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA UNIÓN VALLE

Providencia : Auto No. **202**  
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, primero (1o) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

En escrito que antecede el abogado que representa los intereses de la señora Ligia Esther Isaza Correa rematante de los bienes inmuebles subastados en este asunto solicita al despacho que se decrete la nulidad del acta de adjudicación por inexistencia del bien adjudicado en diligencia realizada el 3 de noviembre de 2020, por cuanto consideran que la ubicación de los bienes descritos en el aviso de remate es diferente a la ubicación real de los mismo, lo que lleva a concluir que se remató un bien diferente al entregado el 6 de octubre de 2022.

Argumentando para ello que el día 4 de octubre de 2020, se publicó el remate de los lotes adjudicados, que el 3 de noviembre de 2020, se llevó a cabo la diligencia de remate en la que su cliente hizo postura, arguye que no hay identidad entre los predios sacados a remate con los predios que identifica el juez en la entrega, que otro fue la ubicación que entrego el secuestre previo a la diligencia de remate, entre muchas otras cosas.

Del escrito de nulidad se corrió traslado mediante auto 010 de 11 de enero de 2023, y dentro del término de traslado el apoderado judicial que representa los intereses de la parte actora, allego escrito oponiéndose a las pretensiones del incidente argumentando que nadie puede alegar a su favor su propia culpa citando para ello sentencias de la Corte Constitucional.

Ha pasado el proceso a Despacho para resolver lo pertinente dejando constancia que con anterioridad el mismo profesional del derecho había solicitado que se dejara sin valor alguno la adjudicación realizada en diligencia del 3 de noviembre de 2020 y con los mismos argumentos aquí planteados, petición que fue resuelta mediante providencia del 4 de noviembre de 2022.

### Consideraciones

El Banco Agrario de Colombia instauro demanda ejecutiva con garantía real hipotecaria en contra de los señores William Zapata Cardona y María Luz Toro de Zapata a fin de hacer efectiva la garantía real constituida mediante escritura pública No. 192 del 30 de julio de 2008 donde se había dado en garantía los bienes inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo Valle del Cauca, identificados con cédulas catastrales No 76-400-00-02-0003-0069-000 y 76-400-00-02-0003-0352-000 respectivamente, y a dicho proceso le correspondió el radicado 2014-00024.



Posteriormente mediante auto No 0178 del 03 de marzo de 2014 se libró mandamiento de pago y en el numeral 4 se ordenó el embargo y secuestro de los inmuebles con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo mismo que se inscribió en los folios correspondientes el 20 de mayo de 2014, surtido el trámite procesal previo,

Se adelantó la diligencia de secuestro el día 13 de abril de 2016 por intermedio de la Inspección de Policía de La Unión como comisionado de los Bienes inmuebles matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo Valle del Cauca, identificados con cédulas catastrales No 76-400-00-02-0003-0069-000 y 76-400-00-02-0003-0352-000 respectivamente, donde se evidencia que se practicó sobre los bienes dados en garantía.

Mediante perito evaluador inscrito en Asolonjas la parte actora allegó el avalúo comercial de los predios identificados con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004, al cual el juzgado le dio el trámite legal que le correspondía.

Una vez los inmuebles se encontraban embargados, secuestrados y evaluados se procedió en varias ocasiones a señalar fecha y hora para adelantar la diligencia de remate de dichos inmuebles con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 sin que se llevara a cabo por razones ajenas a la voluntad del despacho.

En este asunto mediante auto 1643 del 17 de septiembre de 2020 se señaló el día 3 de noviembre de 2020 para adelantar la referida diligencia remate de los bienes identificados con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo Valle del Cauca, identificados con cédulas catastrales No 76-400-00-02-0003-0069-000 y 76-400-00-02-0003-0352-000 respectivamente, diligencia que fue publicado debidamente en un periódico de amplia circulación y en la radio.

Que el día y hora señalada para la audiencia la señora Ligia Esther Isaza Correa presento postura y constatando el despacho que era la mejor postura le fue adjudicado los dos bienes inmuebles con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo Valle del Cauca, identificados con cédulas catastrales No 76-400-00-02-0003-0069-000 y 76-400-00-02-0003-0352-000 respectivamente. Y aprobada dicha adjudicación mediante auto 2212 del 01 de diciembre de 2020. Debidamente registrado a folios de matrículas inmobiliarias antes citados entregados a cada una de las partes los dineros resultas del litigio.

Que después de varias entregas fallidas por la ubicación real de los inmuebles ya que el secuestro no fue realizado por el Juzgado, el 6 de octubre de 2022 se realizó la diligencia de entrega material de los bienes con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo Valle del Cauca, identificados con cédulas catastrales No 76-400-00-02-0003-0069-000 y 76-400-00-02-0003-0352-000 respectivamente, a la rematante señora Ligia Esther Isaza Correa, donde se pudo evidenciar la existencia de los bienes inmuebles pues fueron recorridos por la rematante y el Despacho hasta el costado occidental del folio de matrícula 380-18004,



donde se pudo evidenciar la existencia del camino público que de La Unión conduce a la Vereda Hoyo Hondo camino de herradura o real.

Con lo anterior queda claro que lo embargado, secuestrado, avaluado, rematado y entregado son los mismos bienes identificados con matrículas inmobiliaria número 380-17699 y 380-18004, identificados con cédulas catastrales No 76-400-00-02-0003-0069-000 y 76-400-00-02-0003-0352-000 y no otros diferentes tal como pretende hacerlo ver el apoderado del rematante, argumentando que no son los mismos que pretendía hacer entrega el secuestre y que no son los mismos que fueron avaluados pues allí se determinó que quedaban a 2 kilómetros del casco urbano y un recorrido aproximado de 15 minutos..

Se reitera que no le es viable a la rematante solicitar que se “declare la nulidad y se deje sin efecto la adjudicación” de un remate llevado a cabo en noviembre de 2020, cuando era su deber como compradora verificar personalmente la información de los predios que pretendía rematar, asesorándose de profesional en el asunto, antes de llevarse a cabo la citada diligencia, y constatar la información existente en el proceso y en los títulos antecedentes, además se reitera que la rematante no fue forzada a hacer postura, si lo hizo, lo hizo por su propia voluntad y con el pleno conocimiento de causa de lo que estaba rematando pues la información de los predios se encontraba a su disposición y su ubicación se encontraba en el geo portal del IGAC al cual se accede con la ficha catastral del inmueble, y frente a la afirmación que según títulos el inmueble contaba con camino publico debemos recordar que uno de los inmuebles según títulos se afirma que linda en el costado occidental con camino público, el cual se pudo constatar en la diligencia de entrega que es un camino público o camino real no vehicular, sitio hasta el cual se trasladó el Despacho y la rematante donde se pudo constatar su existencia tal como se evidencia de los títulos de constitución de garantía y que fue la información que se suministró en el aviso de remate publicado, por tal motivo no se puede hablar de inexistencia o falta de identidad de los predios rematados.

Por ello se reitera que estamos frente al principio nadie puede alegar su propia culpa.

*“Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma.”*

Ahora frente a la nulidad del remate pretendido por el profesional del derecho, bastaría con traer a colación lo establecido en el Art. 455 del Código General del Proceso que de manera clara establece: **“SANEAMIENTO DE NULIDADES Y APROBACIÓN DEL REMATE. Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación. Las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas.”** Igualmente debemos referirnos al Art. 130 ibídem que dispone: *“El juez rechazará de plano los incidentes que no estén expresamente autorizados por este código y los que se promuevan fuera de término o en contravención a lo dispuesto en el artículo 128.*



*También rechazará el incidente cuando no reúna los requisitos formales.” (subraya el Juzgado)*

En virtud de lo anterior la solicitud de nulidad de la diligencia de remate es improcedente por cuanto se venció la oportunidad para hacerlo ya que debió interponerse antes de la adjudicación, y pese a que la rematante refiere que según ella lo rematado no fue lo mismo entregado se reitera como se dijo anteriormente que la diligencia de remate versó sobre los bienes embargados, secuestrados y avaluados los cuales habían sido dado en garantías y los cuales se entregaron el pasado 6 de octubre de 2022.

Por lo anterior se reitera que la rematante antes de presentarse a la diligencia de remate a hacer postura debió percatarse con plena seguridad de lo que pretendía adquirir, Sin tener el cuidado debido tal como lo indica el 63 del Código Civil Colombiano, no le es dable dos años después manifestar su disgusto y pretender que el juzgado deje sin efecto la adjudicación que hizo a su favor ahora pretendiendo la nulidad del remate cuando la nulidad de dicho acto es taxativa tal como se dejó explicado anteriormente.

Por lo expuesto y teniendo en cuenta las normas precitadas no se accederá a lo solicitado por ser improcedente, pues antes de presentar postura la adjudicataria debió verificar la información y ubicación de los inmuebles pues tal como quedaron identificados en la diligencia de entrega se trata de los inmuebles rematados, pues las coordenadas de ubicación de los mismos fueron aportadas al Juzgado por parte del IGAC y el perito contratado para la entrega lo que realizó fue la ubicación física de los mismos donde se pudo constatar su existencia y eso fue lo que se le entregó a la rematante, tal como se evidencia en el acta y en el plano allegado por dicho auxiliar que le fuera remitido.

Por lo anterior el juzgado:

### **Resuelve**

**Único:** Negar la nulidad planteada donde se pretendía dejar sin efecto la adjudicación de los bienes rematados dentro del proceso de la referencia por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia

### **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: **6c519358d5e7c3b0abaa5516284221e1c1c9649b39fbb3e42b38457006483837**

Documento generado en 01/02/2023 02:49:31 PM

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