

**CONSTANCIA DE SECRETARÍA:** la Dorada, Caldas, 06 de agosto de 2021.

Se le informa al señor Juez, que venció el término al rematante para aportar el recibo de pago del impuesto del 5% del valor final del remate previsto en el artículo 7º de la Ley 11 de 1987 equivalente a la suma de \$3.500.000.

De igual manera el 20/04/2021, dentro concedido, la parte interesada consignó la suma de \$30.000.000 correspondiente al excedente del valor de la oferta en la misma cuenta donde se hizo el depósito para participar en el remate.

A su vez, el rematante solicitó le sea reconocido el valor en que incurrió por concepto impuesto predial unificado del inmueble objeto de remate, por un valor de \$3.248.344 y servicios públicos agua \$783.000 y luz \$406.160.

De otro lado, se indica que obra liquidación del crédito en firme por valor \$436.921.381, conforme el auto adiado 09/03/2018.

Para proveer lo pertinente,

**Claudia M. Avendaño Torres**  
Secretaria



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**La Dorada, Caldas, seis (06) de agosto de dos mil veintiuno (2021)**

**Proceso:** Ejecutivo Garantía Real  
**Radicado:** 17380 31 12 001 2017 00075 00

---

**APROBACIÓN REMATE**

---

Se decide lo pertinente dentro del presente proceso Ejecutivo con garantía real promovido por Bancolombia SA contra Pedro Emilio Zuleta Luna.

**CONSIDERACIONES**

1. El día 14/04/2021 se llevó a cabo la venta en pública subasta de Un lote de terreno ubicado en la carrera 4 A No. 14D-25/33 con extensión de 270 mts<sup>2</sup>, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 043 del 16 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Puerto Salgar, Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 162-31090 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, de propiedad del señor Pedro Emilio Zuleta Luna, dicho predio fue adjudicado al señor Edgar Guerrero Bolaños por un valor de \$70.000.000.

El artículo 453 del Código General del Proceso consagra:

*"El rematante deberá consignar el saldo del precio dentro de los cinco (5) días siguientes a la diligencia a órdenes del juzgado de conocimiento, descontada la*

*suma que depositó para hacer postura, y presentar el recibo de pago del impuesto de remate si existiere el impuesto.*

*Vencido el término sin que se hubiere hecho la consignación y el pago del impuesto, el juez improbará el remate y decretará la pérdida de la mitad de la suma depositada para hacer postura, a título de multa.*

*Cuando se trate de rematante por cuenta de su crédito y este fuere inferior al precio del remate, deberá consignar el saldo del precio a órdenes del juzgado de conocimiento.*

*En el caso del inciso anterior solamente podrá hacer postura quien sea único ejecutante o acreedor de mejor derecho.*

*Cuando el rematante fuere acreedor de mejor derecho el remate sólo se aprobará si consigna además el valor de las costas causadas en interés general de los acreedores, a menos que exista saldo del precio suficiente para el pago de ellos.*

*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 rematante."*

Sobre saneamiento de nulidades y aprobación del remate, establece el artículo 455 General del Proceso.

*"...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.*

*<Inciso corregido por el artículo 11 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Cumplidos los deberes previstos en el inciso 1o del artículo 453, el juez aprobará el remate dentro de los cinco (5) días siguientes, mediante auto en el que dispondrá:*

*1. La cancelación de los gravámenes prendarios\* o hipotecarios, y de la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia, si fuere el caso, que afecten al bien objeto del remate.*

*2. La cancelación del embargo y el levantamiento del secuestro.*

*3. La expedición de copia del acta de remate y del auto aprobatorio, las cuales deberán entregarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de este último. Si se trata de bienes sujetos a registro, dicha copia se inscribirá y protocolizará en la notaría correspondiente al lugar del proceso; copia de la escritura se agregará luego al expediente.*

*4. La entrega por el secuestro al rematante de los bienes rematados.*

*5. La entrega al rematante de los títulos de la cosa rematada que el ejecutado tenga en su poder.*

*6. La expedición o inscripción de nuevos títulos al rematante de las acciones o efecto*

*público nominativos que hayan sido rematados, y la declaración de que quedan cancelados los extendidos anteriormente al ejecutado.*

*7. La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas por tales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado.*

*El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo constituye falta disciplinaria gravísima.”*

2. En el presente caso, menester resulta aprobar la subasta del inmueble ya referenciado y hacer los ordenamientos de ley, ya que el adjudicatario cumplió con la carga procesal de consignar el siguiente valor:

- El excedente del valor de la oferta, lo cual se hizo mediante consignación efectuada en el Banco Agrario de Colombia por valor de \$30.000.000.
- El 5% del valor final del remate con destino al Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia dentro del término legal, lo cual se hizo mediante consignación efectuada en el Banco Agrario de Colombia a nombre del Consejo Superior de la Judicatura por valor de \$3.500.000.

3. En lo relacionado con el reconocimiento de los gastos en que incurrió el adjudicatario por concepto de impuesto predial unificado del inmueble y servicios públicos, dinero adeudado por el demandado Pedro Emilio Zuleta Luna, frente al inmueble subastado, y que fueron hechos por el licitante, sólo pueden ser cubiertos con los dineros producto de la subasta.

En conclusión, estima el Despacho que es procedente reconocer a favor del adjudicatario los gastos que efectuó por impuesto predial y servicios públicos por un valor de \$4.437.504.

### **LEVANTAMIENTO MEDIDAS.**

Se ordenará el levantamiento de la medida de embargo y secuestro que pesa sobre el bien inmueble rematado, para lo cual se librará oficio a la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca.

De igual manera, se ordenará el levantamiento del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble rematado según se verifica en la escritura pública No. 087 del 29/03/2010. Por secretaria líbrese el oficio a la Notaria Única del Circulo de Puerto Salgar, Cundinamarca.

### **ENTREGA DE DINEROS**

En el presente proceso, se evidencia que:

- La liquidación de crédito vista a folio 209 arrojó un valor de \$436.921.381.

- La liquidación de costas vista a folio 217 arrojó un valor de \$21.097.075.

Las anteriores liquidaciones se encuentran en firme, para un total de \$458.018.456, dinero que corresponde sea entregado a la parte demandante.

De igual manera, revisada la presente actuación, se evidencia que al señor Edgar Guerrero Bolaños se le reconoció el gasto que efectuó de impuesto predial y de servicios públicos por valor de \$4.437.504, del inmueble objeto de remate.

Así las cosas, debe descontarse al valor fruto del remate; esto es, \$70.000.000 la suma de \$4.437.504, valor que será pagado al señor Edgar Guerrero Bolaños, y por consiguiente se ordenará la entrega de los dineros a la parte actora en cuantía de \$65.562.496.

Una vez quede ejecutoriado el presente auto, procédase a la entrega del dinero al rematante y a la parte demandante.

### **DECISIÓN**

Por lo expuesto, **el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: APROBAR** la diligencia de remate realizada el día 14/04/2021, dentro de este proceso Ejecutivo de garantía real promovido por Bancolombia SA contra Pedro Emilio Zuleta Luna, respecto de Un lote de terreno ubicado en la carrera 4 A No. 14D-25/33 con extensión de 270 mts<sup>2</sup>, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública 043 del 16 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Puerto Salgar, Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 162-31090 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, de propiedad del señor Pedro Emilio Zuleta Luna, dicho predio fue adjudicado al señor Edgar Guerrero Bolaños por un valor de \$70.000.000.

**SEGUNDO: CANCELAR** la medida de embargo y secuestro que pesa sobre el inmueble rematado y en consecuencia de ello se ordena librar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca.

**TERCERO: CANCELAR** el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble objeto de remate. Por secretaría líbrese el oficio respectivo.

**CUARTO: EXPEDIR** y entregar copias auténticas de la diligencia de remate y del presente proveído al rematante, para efectos del registro y protocolo. Dichas copias se expedirán los ejemplares necesarios. Copia de la escritura de protocolo se deberá llegar al expediente.

**QUINTO: ENTREGAR** al rematante señor Edgar Guerrero Bolaños la suma de \$4.437.504, por concepto de reserva de la suma necesaria para el pago de impuesto predial del bien inmueble objeto de remate.

**SEXTO: ENTREGAR** a la parte demandante Bancolombia S.A., la suma de \$65.562.496, por concepto de remate realizado el día 14/04/2021.

**SÉPTIMO: ORDENAR** a la parte demandada hacer entrega al rematante de todos los títulos de propiedad que posea respecto del bien rematado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CAROLINA ANDREA ACEVEDO CAMACHO**  
**JUEZ**