

CONSTANCIA SECRETARIAL: Paso a despacho del señor Juez el presente proceso informando que en tiempo oportuno fue allegado comprobante de consignación excedente de valor de remate, copia de consignación de impuesto predial, comprobante de pago de impuesto predial y paz y salvo predial del bien objeto del proceso. Salamina, 05 de abril de 2021.

SUSANA OCAMPO ARBOLEDA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL CIRCUITO

Salamina, cinco (05) de abril de dos mil veintiuno (2021)

AUTO INTERLOCUTORIO N° 075
PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: GUILLERMO FRANCO GALVIS
RADICADO: 1765331120012017-00125-00

A través del presente auto, procederá el Despacho a aprobar si es del caso la solicitud de adjudicación al único postor dentro del proceso **EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL** promovido por EL BANGO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., en contra de **GUILLERMO FRANCO GALVIS**.

CONSIDERACIONES

Mediante auto de fecha 10/11/2020, se dispuso fijar fecha para remate del bien que se describe: el espacio para lograr la venta a través de pública subasta del inmueble objeto de gravamen hipotecario con las características que se describen a continuación:

“Un lote de terreno ubicado en el área rural del municipio de Salamina, Caldas, en la vereda el Chamizo, denominado Cochabamba o la Marina, con ficha catastral No. 00-02-0006-0121-000, con una extensión aproximada según catastro de treinta y cinco hectáreas cinco mil ciento veinte metros cuadrados (35-5120), con todas sus mejoras usos y servicios, anexidades y servidumbres, constricciones y edificaciones determinada por los siguientes linderos:

PARTIENDO DE LA PUERTA DE ENTRADA A LA FINCA SIGUIENDO LA CARETERA QUE DE SALAMINA CONDUCE A MANIZALAEHASTA LLEGAR A UNOS ARBOLES FRONDOSOS DONDE SE GIRA AL SUR POR UNA HILERA DE MATAS DE PLATANO LINDERO CON PREDIO DE ANDRES NOREÑA, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON PREDIO DEL SEÑOR ISMAEL CARO Y LUEGO CON PREDIO DEL SEÑOR CARLOS RAMIREZ, HASTA LLEGAR A LA QUEBRADA DEL MATADERO, DE AQUÍ HASTA UNA MATA DE GUADUA LINDERO CON PREDIO DEL SEÑOR EPIFANIO VALENCIA, POR EL LINDERO CON ESTE SEÑOR Y EN DIRECCIÓN ORIENTAL HASTA UN ÁRBOL DE CHACHAFRUTO LINDERO CON EL SEÑOR EZEQUIEL USMA Y POR EL BORDE DE LA BARRANCA HASTA SALIR A LA CARRETERA QUE VA PARA MANIZALES SIGUIENDO SU DIRECCIÓN HASTA ENCONTRAR EL ZANJÓN DEL ZACATÍN LINDERO CON LA SEÑORA MARIA GIRALDO POR ESTE ZANJÓN ABAJO HASTA ENCONTRAR EL LINDERO POR LOS POTREROS DEL SEÑOR DIEGO PELAEZ Y LUEGO CON EL PREDIO DEL SEÑOR RODRIGO RODRIGUEZ POR ESTE GIRANDO EN DIRECCIÓN OCCIDENTAL, HASTA LA GUAMERA; DE AQUÍ HASTA UN ÁRBOL DE QUIEBRABARRIGO Y POR UNAS MATAS DE CABUYA TIRANDO AL NORTE HASTA UN RECODO DEL CAMINO QUE VA HASTA EL PERRO LINDANDO CON CASA QUE SE ENCUENTRA EN EL PREDIO DE ANIBAL CANO, SE GIRA NUEVAMENTE AL OCCIDENTE Y SIGUIENDO EL CCAMINO QUE CONDUCE A SALAMINA PROVENIENTE DEL PERRO, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON DANILO CARDONA, SIGUIENDO EL MISMO CAMINO HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL PREDIO DE NERIAL NOREÑA, POR ESTE HASTA LLEGAR A LA ESCUELA NUEVA DE LA VEREDA DEL CHAMIZO DONDE SE GIRA AL NORTE Y LUEGO A ENCONTRAR EL LINDERO CON PREDIO DEL SEÑOR HERNANDO MARTINEZ DONDE SE GIRA NUEVAMENTE AL OCCIDENTE HASTA ENCONTRAR NUEVE CASA EN LA MARGEN IZQUIERDA SUBIENDO DE LA VEREDA EL CHAMIZO, SIGUIENDO POR LA CARRETERA DE ESTA VEREDA HASTA UN CERCO DE ALAMBRE LINDERO CON EL PREDIO DEL SEÑOR GUSTAVO GOMEZ DONDE SE GIRA A L NORTE HASTA UNA ÁRBOL CEDRO, DONDE SE ENCUENTRA LA CARRETERA QUE DE SALAMINA CONDUCE A MANIZALES, SIGUIENDO POR EL CURSO DE ESTA PASANDO POR LA PARTE BAJA DE LOS PREDIOS DE LOS SEÑORES ADANA OSORIO Y LA SUCESIÓN DE JOSE ATEHORTUA, DONDE SE SALE NUEVAMENTE A LA CARRETERA CENTRAL Y LLEGAR HASTA UN PALO DE CHAHAFRUTO DONDE DESCIENDE POR EL SOLAR DE LUIS QUINTERO SE SIGUE POR EL BORDE DE ESTE Y ENCERRANDO LA PLANTA DE GAS VUELVE A SALIR A LA CARRETERA Y POR ESTA HASTA LLEGAR A LA PUERTA DE ENTRADA A LA FINCA, PUNTO DE PARTIDA.

Según diligencia de secuestro, realizada por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Salamina, Caldas, dicho predio consta de:

“Se encuentra el lote en buen estado de conservación; y está destinado actualmente a la explotación en pastos y cuenta con servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, y el acueducto que es veredal.

El inmueble con dos (2) casas de habitación, las cuales se describen así:

1. La primera vivienda que se encuentra entrando al inmueble, está construida en material, otras metálicas y algunas con acrílicos con de colores. Con puertas en madera, cielo raso es en tablilla, y el techo en teja de barro. En el corredor se encuentran muros de bosque y cemento, que soportan unos cuartones que sostienen el alero del techo.
Se encuentra en frente de la casa un jardín, con cuatro eras grandes alinderadas con bosque farol y cemento y en su interior se encuentra una plancha de cemento con piedra incrustada.
La vivienda cuenta con 5 habitaciones, sala de juego, oficina, comedor, cuatro baños; también cuenta con cocina y una especie de buhardilla.
2. La segunda vivienda, según informa el arrendatario, es usada por la familia del agregado, de nombre Eliecer Jiménez – quien es su trabajador-; también es una vivienda construida en material, con un área de parqueadero, y una para corte de pastos. Tiene su área de cocina, 2 habitaciones, baño y patio con lavadero y zona de ropas.
3. Entre las dos viviendas encontramos un área de establo, donde se observa el área de ordeño, una muy pequeña con piscina y tranque y un área para lavado de vehículos.

El anterior bien consta de un área de terreno de 355120 m2 y un área construida de 707 m2, según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Dentro de la oportunidad correspondiente, los postores luego de ser declarado hábil al cumplir el presupuesto de participación, esto es, depositar el 70 % del avalúo del bien, insta la adjudicación por el valor de \$277.644.000., sin que para ello hubiese habido impedimento, toda vez que no se hicieron presentes más postores o existiese motivo alguno que obstaculizara el ánimo de adjudicación del bien inmueble, en tanto no hubo evidencia de irregularidades que pudiesen afectar la validez de remate.

En atención a este escenario, se le advirtió al señor WILSON BALLESTEROS CASTRILLON, en representación de los señores LEONEL GIRALDO SÀNCHEZ y ÀLVARO GIRALDO SÀNCHEZ, de la obligación de cancelar dentro de los cinco días siguientes el valor restante para completar su oferta y el impuesto que trata el artículo 7 de la Ley 11 de 1987, modificado por el canon 12 de la Ley 1743 de 2014, tal y como lo dispone el párrafo final del canon 453 del Catálogo procesal.

Así se ha cumplido, en tanto que, para el día 14/12/2020, se allega el comprobante del depósito judicial de \$ 218.356.000., como valor faltante para completar la puja que hiciera de \$496.000.000., y la certificación de la consignación hecha por valor de \$ 24.800.000., correspondientes al 5% del precio del remate, cumpliendo a cabalidad los presupuestos que hoy permiten respaldar la adjudicación que se hiciere anteriormente, siendo adecuado proceder de acuerdo a lo consagrado en el artículo 455 Ibídem, corregido por el artículo 11 del Decreto 1736 de 2012 “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.

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.

En anuencia a las circunstancias fácticas ya conocidas y los preceptos citados, menester resulta aprobar la subasta del inmueble que fuere propiedad de **GUILLERMO FRANCO GALVIS**, cuyas características arriba fueron referidas, de modo que se ejecuten los actos protocolización del el acta de adjudicación y de esta providencia en la notaria que a bien considere el interesado, inscribiéndose posteriormente la anotación de la nueva titularidad en el folio de matrícula inmobiliaria N° 118-11225.

Se cancelará el gravamen hipotecario que afecta el inmueble que fuese realizado a través de la escritura 365 del 12/09/2014 que obra en la anotación 011 del folio de matrícula inmobiliaria, así como la medida cautelar de embargo ejecutivo y que consta en anotación 013.

A renglón seguido, ha de ordenarse previa notificación, al secuestre que debe hacer entrega del inmueble a los adjudicatarios dentro de los tres días siguientes a su enteramiento. El auxiliar de la justicia, deberá presentar la rendición de sus cuentas con el objeto de fijarse sus honorarios definitivos, dentro del que hará relación exacta de los dineros recibidos y de los gastos ocasionados por su gestión; establecidos sus honorarios, estos serán pagados del producto del remate.

Ahora, ya que el rematante realizó el pago del impuesto del inmueble tal y como es visible en la factura N° 37569 del municipio de Salamina, por valor de \$10.964.714., del producto de la subasta se descontará ese dinero y le será devuelto a LEONEL GIRALDO SÁNCHEZ y ÁLVARO GIRALDO SÁNCHEZ, una vez se hubiere realizado el fraccionamiento del título judicial.

Finalmente, y en vista de que el pasado 25 de febrero de 2021, se dio traslado a la liquidación de crédito presentada por la parte demandante, pero el proceso fue enviado al Tribunal Superior de Manizales, en aras de la apelación formulada al auto del 22 de febrero de 2021, se dispondrá a dar traslado nuevamente al avalúo presentado el 23 de marzo de 2021, por el Banco Agrario, mediante fijación en lista.

En mérito de lo discurredo, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SALAMINA - CALDAS,**

RESUELVE

PRIMERO: APRUÉBASE en todas sus partes la diligencia de remate efectuada el día 10/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL promovido por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., contra GUILLERMO FRANCO GALVIS, respecto del bien inmueble detallado por todas sus características en el acta de remate, de propiedad del ejecutado, el cual le fuera ADJUDICADO a los señores LEONEL GIRALDO SÁNCHEZ Y ÁLVARO GIRALDO SÁNCHEZ, en la suma de \$496.000.000.

SEGUNDO: CANCELAR el gravamen hipotecario que afectó el inmueble rematado y las medidas cautelares de embargo y secuestro que reposan sobre aquel inmueble que fuese propiedad de **GUILLERMO FRANCO GALVIS**, tal como se indicó en la parte motiva de esta providencia. Por secretaría hágase lo necesario.

TERCERO: EXPEDIR y entregar copias auténticas de la diligencia de remate y del presente proveído a la parte rematante, con el propósito de ser protocolizadas en la notaria que a bien considere.

PARÁGRAFO: los señores LEONEL GIRALDO SÁNCHEZ Y ÁLVARO GIRALDO SÁNCHEZ, deberán aportar al expediente copia de la escritura de protocolización y del registro de la nueva titularidad en la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.

CUARTO: ENTRÉGUESE por parte del secuestre, el inmueble a sus nuevos propietarios dentro de los tres días siguientes a ser enterado.

El auxiliar de la justicia, deberá presentar la rendición de sus cuentas con el objeto de fijarse sus honorarios definitivos, dentro del que hará relación exacta de los dineros recibidos por arrendamiento del bien hasta este momento y de los gastos ocasionados por su gestión; establecidos sus honorarios, estos serán pagados del producto del remate.

QUINTO: ORDENAR a la parte demandada, hacer entrega a los rematantes de todos los títulos de propiedad que posea sobre el inmueble.

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS ARIAS ZULUAGA
JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO SALAMINA – CALDAS <u>NOTIFICACIÓN POR ESTADOS</u> La providencia anterior se notifica en el Estado No: 39 del 06/04/2021  SUSANA OCAMPO ARBOLEDA Secretaria

Firmado Por:

JUAN CARLOS ARIAS ZULUAGA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO SALAMINA

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:

5954e4adabfa6c844de7101122e5b57c4f50732510b844b93540281154c22c65

Documento generado en 05/04/2021 07:10:47 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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