

JUZGADO TERCERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

SECRETARÍA. Sincelejo, 7 de octubre de 2021. Señor juez le informo que en el presente proceso se encuentra pendiente por resolver solicitudes de nulidad de remate. A su despacho para que provea.

JUAN CARLOS RUIZ MORENO

SECRETARIO.



JUZGADO TERCERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo, Sucre, siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

RADICADO	2015-00212-00
PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
EJECUTANTE	CESAR ARRIETA MEZA Y OTROS
EJECUTADO	CLARENA ARRIETA MEZA
ASUNTO	RESUELVE SOLICITUDES DE NULIDAD

Antecedentes.

Corresponde al despacho pronunciarse sobre las solicitudes de nulidad propuestas por la parte ejecutada, a través de apoderado judicial y por quien confluyera como postor a la audiencia de remate.

1. Nulidad propuesta por la parte ejecutada.

1.1. La ejecutada CLARENA ARRIETA MEZA, a través de apoderado judicial, presenta solicitud de nulidad respecto de las actuaciones surtidas a partir del 1 de junio de 2021, fecha en la que se profirió auto señalando fecha para remate, sin que se hubiere efectuado control de legalidad que dispone el artículo 448 del CGP y pretermitiendo la instancia de citación a terceros hipotecarios, así como omitiendo los requisitos necesarios para la validez y eficacia del aviso publicado de acuerdo al artículo 450 del CGP.

Todo lo anterior conforme a las causales 2 y 8 del artículo 133 del CGP en concordancia con los artículos 132 y 134 *ibídem*.

1.2. También señala que en ninguna de las providencias que ordenaron medidas cautelares se especificó la cuantía o porcentaje de copropiedad que corresponde al derecho de cuota de la ejecutada, lo que genera incertidumbre a los terceros potenciales rematantes. Que esta omisión genera nulidad del aviso de remate, pues, se señala que cuando se trata de bienes muebles, como lo es un derecho de cuota, en el aviso debió indicarse con precisión la clase, especie y cantidad del bien materia del remate, de manera que no se expresó con claridad el porcentaje de participación de la ejecutada o su derecho de cuota en cada uno de los bienes objeto de la subasta.

1.3. Finalmente, el aviso de remate debió ser publicado en un diario que circulara en el municipio de San Pedro, por ser el municipio de ubicación de los bienes, o Corozal por el ser el circuito judicial de su localización, mientras que el auto que fija fecha para remate ordenó su publicación en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Sincelejo. Vulnerándose el principio de publicidad.

1.4. Escrito de parte ejecutante sobre la nulidad propuesta.

La apoderada judicial de la parte ejecutante recorrió el traslado de la nulidad propuesta señalando que la misma debe rechazarse de plano, toda vez que se dejaron vencer los términos procesales, los cuales son perentorios e improrrogables de acuerdo al artículo 117 del CGP.

Que el artículo 452 del CGP, establece que las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación, de manera que las que se formulen posterior a ésta, no serán oídas.

1.4.1. La ejecutada no manifestó ninguna irregularidad antes de la adjudicación del inmueble, llevada a cabo el 19 de julio de 2021. Entonces, no advirtió al juez ninguna posible nulidad cuando se profirió el auto que señaló fecha para el remate, tampoco cuando se hicieron las publicaciones y menos dentro de la audiencia de remate. Por lo que debe ser rechazada *in limine* la solicitud de nulidad.

No obstante, y en gracia de discusión, expresa que en relación con la no advertencia de la existencia de un acreedor hipotecario y su citación sobre el bien inmueble 347-2223, lo que se generaba era la imposibilidad de realizar el remate de dicho inmueble, tal como ocurrió después de advertida la existencia del gravamen. Pero la audiencia de remate no se llevó a cabo sobre ese inmueble, y para nada impedía la realización de la misma sobre los demás bienes inmuebles que no soportaban ningún gravamen.

1.4.2. En relación a que no se especificó la cuantía o porcentaje de copropiedad que le correspondía a la ejecutada en cada inmueble, que debió establecerlo el aviso de remate por cuanto se trataba de derechos muebles, se sostiene que es errado sostener que se trata de muebles cuando los bienes que se persiguen son bienes inmuebles.

1.4.3. En relación con que el aviso de remate debió publicarse en un periódico de amplia circulación en San Pedro o Corozal y no en Sincelejo, se señala que la publicación en el periódico el tiempo es de amplia circulación nacional, por lo que también circula o se difunde en el municipio de San Pedro, también se publicó en la página web del mencionado diario, lo que garantizó el principio de publicidad. Y por virtud de tal aviso fue que se presentó un postor diferente a los ejecutantes.

2.0. Escrito de la nulidad propuesta por el señor Iván Sierra, postor en la diligencia de remate.

A través de apoderado judicial en calidad de tercero interesado, se indica que en audiencia de remate participó como postor, en principio, por un valor, pero dentro de la hora que otorga el artículo 452 CGP y antes de que se abrieran los sobres, se aumentó la postura que se había hecho en relación con el inmueble 347-2910 denominado Villa Alicia, presentando una oferta por \$170.000.000.

Que el despacho determinó que no se iba a tener en cuenta la nueva postura por la irrevocabilidad de éstas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 452 de la obra anteriormente citada y con base también en una cita doctrinaria del Dr. HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO referida a que con la reforma del C. de P. C. por parte del C. G. del P. habían desaparecido las pujas y repujas y que por tanto las

ofertas que se debían tenerse en cuenta eran las hechas antes de empezar la diligencia de remate.

No obstante, se considera que el artículo 452 del C. G. del P. cuando expresa: “.... *Y, a continuación, exhortará a los presentes para que presenten sus ofertas en sobre cerrado dentro de la hora*” se refiere justamente a los que intervienen dentro de esa actuación, por lo que al no admitírsele por parte del despacho la nueva oferta hecha, se le violó el debido proceso y se configura la nulidad anunciada.

No se viola el principio de la irrevocabilidad por cuanto la oferta se hace dentro de la hora antes de abrirse los sobres, cuando no se conocían las ofertas ya realizadas en sobre cerrado, de manera que es totalmente válido el mejoramiento de la oferta antes de darse apertura a los sobres ya que con ello no se desconoce ningún principio legal o ético.

Que dicha irregularidad fue puesta de presente antes de la adjudicación sin que se hubiera pronunciado el despacho sobre ello, por lo que es legítimo su actuar al deprecar la nulidad.

2.1. Escrito de parte ejecutante sobre la nulidad propuesta por el señor Iván Sierra.

Se señaló que fue válido negar la segunda postura efectuada por cuanto la oferta es irrevocable, la única forma regulada para que exista modificación de la oferta es en caso de empate, lo cual no aconteció dentro del proceso.

3. Consideraciones.

3.1. Las nulidades constituyen irregularidades o vicios que pueden llegar a afectar un determinado trámite dentro de un proceso, de manera que por más que se haya surtido una actuación, puede ser anulada si se encuentra procedente la misma. Las nulidades consagradas en el código procesal se rigen por principios que deben estar presentes y, así mismo, deben cumplirse ciertas condiciones para su declaratoria y reconocimiento.

En efecto, dentro del cabal entendimiento de la figura de la nulidad, ha de señalarse que el vicio que la origina debe ponerse de presente dentro de las oportunidades que el mismo legislador en las normas procesales ha establecido, so pena de que sean saneadas o convalidadas, justamente, por la inacción de la parte legitimada para ello.

En esta medida, el artículo 455 del CGP, establece:

“ARTÍCULO 455. 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.”

En esta forma, vemos como se consagran los principios de preclusividad y saneamiento, de manera que si oportunamente no se alegan las inconsistencias, irregularidades o vicios que puedan afectar la validez del remate, las mismas se considerarán saneadas y cualquier solicitud que al respecto se presente, no será oída.

3.2. De acuerdo con lo anterior la señora CLARENA ARRIETA MEZA debió, antes de desarrollarse la actuación correspondiente, aducir todas las inconsistencias señaladas en su escrito, de manera que al no haberlo hecho dentro de la oportunidad contemplada por el ordenamiento jurídico, la consecuencia de la inoportuna actuación, es que las mismas no sean escuchadas, por lo que así se declarará.

En efecto, el doctor JAIME AZULA CAMACHO en su libro MANUAL DE DERECHO PROCESAL (PROCESOS EJECUTIVOS), página 194, indica lo siguiente:

“Las irregularidades que afectan la validez del remate sólo pueden alegarse antes de adjudicar los bienes rematados. En consecuencia, si la solicitud en tal sentido se presenta con posterioridad a dicho acto, el juez la rechazará de plano”.

3.3. Seguidamente, el despacho se referirá acerca de la nulidad propuesta por el señor IVAN SIERRA ARRIETA, a través de apoderado judicial, mediante la cual

manifestó que dentro de la audiencia de remate había puesto de presente una irregularidad que afectaba su derecho al debido proceso, por cuanto estaba habilitado por la norma procesal para efectuar postura, de manera que al hacerlo no afectó ninguna norma legal ni trasgredió éticamente el procedimiento respectivo.

Tomando como base los anteriores argumentos corresponde a esta oficina judicial traer al plenario lo dispuesto en el artículo 452 del C.G.P, el cual señala que *“Llegados el día y la hora para el remate el secretario o el encargado de realizarlo anunciará el número de sobres recibidos con anterioridad y a continuación, exhortará a los presentes para que presenten sus ofertas en sobre cerrado en dentro de la hora. El sobre deberá contener, además de la oferta suscrita por el interesado, el depósito previsto en el artículo anterior, cuando fuere necesario. La oferta es irrevocable.”*

De la anterior cita procedimental se desprende que son dos las oportunidades previstas para ofertar o hacer una propuesta a fin de obtener el bien dado en remate, la primera de ellas es previo al inicio de la diligencia de remate y la segunda dentro de la hora siguiente a la apertura del mentado mecanismo o diligencia, siendo irrevocable la oferta que hubiese sido presentada dentro de los momentos procesales antes mencionados.

Ahora, que podemos entender por irrevocabilidad de la oferta, en concepto de esta oficina judicial esta se entiende como la imposibilidad que tienen los oferentes de anular la propuesta realizada para obtener la adjudicación del bien dado en remate, dado a que en caso de que se le llegue a adjudicar el bien a ese postor y no cumpla con las cargas procesales que se encuentran a su cargo se hace merecedor de unas sanciones económicas, de tal forma lo deja sentado el artículo 453 ibídem el cual señala que corresponde al ganador dentro de la diligencia pagar el saldo del precio dentro de los cinco (5) días siguientes a la diligencia a órdenes del juzgado, no obstante *“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.”*

Como se puede denotar el legislador instituyó una sanción para el sujeto procesal incumplido, que opera cuando a quien le fuere adjudicado el bien en audiencia de remate, se sustrae de su obligación de poner a órdenes del juzgado el valor restante

y el pago del impuesto, lo que garantiza la irrevocabilidad de la oferta que dicha penalidad se cumpla.

Entonces la seriedad en la oferta presentada es la que da firmeza y legitimidad al desarrollo de la audiencia y, quedó en el procedimiento establecido en el CGP, sentadas también las soluciones que el legislador estatuyó para las distintas problemáticas que se presentaban en vigencia del código de procedimiento civil, que iban en desmedro de los principios éticos y legales en los que se fundamentan las normas, de manera que se eliminó la puja y la repuja dentro de la misma audiencia, de manera que la mayor oferta presentada es la ganadora.

Ahora bien, en el caso sub-judice se logra observar que el señor IVAN SIERRA ARRIETA, presentó postura el día 16 de julio de 2021, previo al inicio de la diligencia de remate, haciendo una oferta equivalente a noventa y dos millones seiscientos veinticinco mil pesos (\$92.625.000.00), por el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 347-2910 de la oficina de instrumentos públicos, no obstante el día 19 de julio de 2021, por conducto de su apoderado judicial el señor SIERRA ARRIETA presenta una nueva postura por la suma de ciento setenta millones de pesos (\$170.000.000.00), todo esto dentro de la hora siguiente al inicio de la diligencia de remate prevista por el artículo 452 ibidem y, valga la pena señalarlo, antes de que se verbalizaran las ofertas presentadas.

Hechas las anteriores precisiones se tiene que para este despacho judicial, realmente no existió quebranto alguno a las garantías y a las formas previstas por las normas que rigen el trámite de la diligencia de remate, toda vez que no se revocó o anuló la oferta realizada inicialmente por el señor IVAN SIERRA ARRIETA, una vez conocidos los valores por la que su contraparte en el remate hizo postura, sino que, por el contrario, ello se efectuó antes de que se conocieran estos valores, lo que garantizó la transparencia necesaria que debe llevarse a cabo dentro de una audiencia de esta naturaleza.

De esta manera considera el despacho que no se violó ninguno de los bienes protegidos por las normas en cuanto a transparencia o ética en el procedimiento llevado a cabo por el postor en su actuación, puesto que, se reitera, fue mejorada la oferta inicial antes de saberse cuánto dinero fue el que cada parte interesada en el remate ofertó.

En igual forma, en relación con la irrevocabilidad de la oferta se instituyó que no se puede retirar la oferta efectuada para eliminar prácticas nocivas que en el anterior modelo se desarrollaban con las pujas y repujas dentro del remate. Pero adviértase que en este caso no ocurrieron pujas y repujas sobre el valor de las ofertas, puesto que cuando se mejoró la inicial oferta, no se conocían las que las partes habían presentado hasta ese momento.

Entonces, en este caso debió dejarse expresa constancia de la mejora en la oferta del tercero postor y que, por tanto, la anterior que había sido presentada dentro de los 5 días anteriores, no iba a tenerse en cuenta y no como procedió el juzgado a señalar que tal procedimiento no se podía hacer sin vulnerar el principio de la irrevocabilidad de la oferta. En efecto, con ligereza estudio el despacho el fenómeno acaecido y determinó que se estaba revocando una oferta, cuando lo que se hizo, con la debida transparencia y antes de que se abrieran los respectivos sobres, fue mejorar una oferta anterior, desconocida hasta ese momento en que se presenta la mejora. Y de esa forma no hubo ningún resquicio para tildar tal comportamiento de anómalo o irregular en desarrollo de los actos jurisdiccionales.

Entonces, tenemos que la oferta tuvo una mejora, sin que de esta mejora resultara una violación al debido proceso que ampara al proceso y a su contraparte dentro de la diligencia, toda vez que esta se hizo previo a la apertura de los sobres con las posturas, por ende poco o nada podía saber el ofertante respecto a la oferta de su contendor, haciendo imposible llegar a la conclusión de que se trate de una repuja que busca dejar por fuera a los demás ofertantes, bajo ese entendido considera este despacho que debió haberse adjudicado al incidentante el inmueble antes mencionada al haber sido el mejor postor, por ende corresponde a esta oficina judicial declarar la nulidad de la diligencia de remate celebrada el día 19 de julio de 2021, haciendo necesario fijar una nueva fecha de remate.

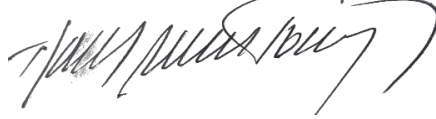
En mérito de lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Decretar la nulidad de todo lo actuado en la diligencia de remate celebrada el día 19 de julio de 2021, respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 347-2910 conforme a las motivaciones antes expuestas

SEGUNDO: No acceder a la solicitud de nulidad impetrada por la ejecutada CLARENA ARRIETA MEZA, de conformidad con lo considerado.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose David Santodomingo Contreras', written in a cursive style.

**JOSE DAVID SANTODOMINGO CONTRERAS
JUEZ**