



**INFORME SECRETARIAL:** A Despacho del señor juez, informándole que se presentó incidente de nulidad el día 18 de agosto de 2022 por parte del apoderado judicial de la entidad Central de Inversiones S.A. CISA S.A., quien solicita se ejerza control de legalidad e improbar la diligencia de remate realizada el día 17 de agosto de 2022, de la anterior petición se corrió traslado a la apoderada judicial de la señora Lidia Angélica García Loaiza y a la parte demandada, el cual feneció el día 7 de septiembre de 2022, presentándose escrito por la apoderada judicial de la señora Lidia Angélica García dentro del término procesal oportuno.

Así mismo, me permito indicar que obra dentro del expediente digital, el pago del impuesto del 5% del valor total del remate (\$401.026.402), aportando para ello las respectivas consignaciones, de conformidad con Ley 1743 de 2014, Decreto 272 de 2015, de la Presidencia de La Republica, y Circular DEAJC20-58 del 01 de septiembre de 2020.

Así mismo, se allego informe por el secuestre auxiliar de la justicia, quien manifiesta que el bien sigue siendo ocupado por la señora LIDA ANGELICA y la familia. Sírvase proveer. Buenaventura, Valle del Cauca, septiembre veintidós (22) de dos mil veintidós (2.022)

**MARIA FERNANDA GOMEZ ESPINOSA**  
**SECRETARIA**

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Buenaventura, Valle del Cauca, octubre dieciocho (18) de dos mil veintidós (2.022)

<b>Auto No.</b>	<b>817</b>
Referencia:	Nulidad del Remate Artículo 455Cgp
Proceso:	Ejecutivo
Demandante:	CENTRAL DE INVERSIONES-CISA SA
Demandado:	Raúl José Vargas Jaramillo
Radicación:	7610931030032013-00148-00

Decide el Despacho sobre la petición de nulidad presentado por el apoderado judicial de de la entidad Central de Inversiones S.A. CISA S.A., contra la diligencia de remate realizada el día 17 de agosto de 2022, arguyendo que no se incluyó en la solicitud de la adjudicante la orden de pago de las costas a cargo del acreedor rematante tal como lo dispone el numeral 5 del art. 453 del C.G.P.

Dentro del término de traslado, la apoderada judicial de la señora Lidia Angelica Garcia, manifestó que el apoderado transcribe únicamente y exclusivamente el inciso 5° del artículo 453 del C.G.P. y segrega lo demás pretendiendo hacer caer en error al despacho aduciendo que debe cancelar costas causadas e interés general de los acreedores, pues el remate

fue la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$263.961.000), es decir el avalúo comercial del inmueble es inferior al valor total de la liquidación del crédito, que fue por la suma de CUATROCIENTOS UN MILLONES VEINTI SEIS MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS MCT. (\$401.026.402), debidamente presentada y aprobado por el despacho mediante auto No. 201 del 18 de marzo de 2022. Resalta, que la parte demandante, se presentó al remate por el valor de su crédito, es decir, que quedó un saldo insoluto sin cubrir, ya que el avalúo comercial del inmueble no alcanzó para pagar la totalidad del crédito y las costas de la ejecutante con prelación de crédito.

Agrega que reafirma lo señalado por la norma, cuando indica que el rematante está obligado a pagar solo si existe saldo suficiente para el de ellos, es decir, que al interpretar la norma se puede deducir que el espíritu del legislador fue indicar que si el remate se hizo por un menor valor del crédito frente al avalúo comercial, el rematante estaría obligado a pagar las costas y los gastos de los demás acreedores, empero, en el caso que nos ocupa es inaplicable, pues es acreedora con mejor derecho, al tener título hipotecario, es decir tiene prelación al momento de pagarle su crédito, y que el valor del crédito debidamente aprobado es superior al avalúo comercial del inmueble, lo que significa que el inmueble rematado no alcanzo a cubrir el crédito de quien ostenta la calidad de acreedor hipotecario con mejor derecho en la prelación de pagos de crédito al momento del remate.

### **CONSIDERACIONES:**

El Estatuto Procesal Civil Colombiano, siguiendo la orientación trazada desde antaño por sus redactores en el sentido de reducir en lo posible las causales de nulidad, erigidas éstas para enmendar los yerros de actividad que tocan primordialmente con el derecho de defensa que les asiste a las partes en el proceso, ha regulado las nulidades procesales de acuerdo con los principios de preclusión, especificidad o taxatividad de los motivos que las generan, legitimación o interés para proponerlas, protección y convalidación o saneamiento.

El artículo 452 y 455 del C.G.P., respecto del saneamiento de nulidades y aprobación del remate, establece que las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación y las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas. Por lo tanto, toda actuación que vicie el trámite de la diligencia de remate debe alegarse antes de ser adjudicado el bien so pena de quedar saneado los vicios que se pudieran presentar por irregularidades en el remate.

Ahora bien, atendiendo el llamado del acreedor frente a la diligencia de remate, y la consecuencia de su solicitud fuera del termino de adjudicación del bien, la doctrina ha señalado que es dable poner también en

consideración, que cuando existen “varios acreedores pero uno de ellos es privilegiado, puede rematar por cuenta de su crédito, pero el remate **SOLO SE APRUEBA** si consigna el valor necesario para garantizar el pago de las ‘costas causadas en interés general de los acreedores, a menos que exista saldo del precio suficiente para el pago de ellos’, con lo cual se establece que al menos las agencias en derecho y gastos del proceso en que incurrieron otros acreedores serán recuperadas”<sup>1</sup> (negrilla y mayúscula fuera de texto)

En efecto, tenemos que en agosto 17 de 2022 se llevó a cabo la audiencia de remate del bien inmueble ubicado en la CALLE 46 # 25D-18 de la nomenclatura urbana del municipio de Tuluá Valle, registrado ante la Oficina de Instrumentos Públicos de esa misma ciudad bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 384-79645 a nombre del señor RAUL JOSÉ VARGAS JARAMILLO, siendo registrada mediante acta No. 03, donde se le adjudicó el mentado inmueble, a la ejecutante LIDIA ANGELICA GARCIA LOAIZA, diligencia en la que el apoderado judicial de la sociedad Central de Inversiones S.A. CISA S.A., guardó silencio, por lo que se adjudicó el mentado inmueble, decisión que no fue objetada. Por lo tanto, no es de recibo decretar la nulidad de la mencionada audiencia, pues la irregularidad de la decisión debía señalarse en el acto.

Sin embargo, si es menester poner de presente que de acuerdo al inciso 5 del artículo 453 del C. G. del P., y de acuerdo a la doctrina atrás señalada, que: (...) *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.*(...), y ello debido a que el artículo 2495 del Código Civil tiene como créditos privilegiados de primera clase “1. Las costas judiciales que se causen en el interés general de los acreedores”

Por lo tanto, si bien la acreedora adjudicante no tuvo en cuenta las costas generadas a favor de la sociedad CISA S.A. en el valor de la adjudicación del crédito, lo cierto es que esta no fue alegada dentro de la audiencia de remate; no obstante, el Despacho no puede permitir que se deje de consignar a favor de la sociedad CISA S.A., las costas causadas en interés general de los acreedores y que fue aprobada mediante auto de noviembre 13 de 2015 (fl. 192 –PDF 1, fl. 392 expediente digital) pues si bien no genera la nulidad de la audiencia de remate, sin dicho pago no se puede ordenar la aprobación de la misma, por expresa disposición del inciso 5 del artículo 453 del C. G. del P.

Por lo tanto, y como quiera que la obligación perseguida por CENTRAL DE INVERSIONES - CISA S.A. (cuya participación en el proceso fue por subrogación recibida por el FONDO NACIONAL DE GARANTIAS a la entidad BBVA de la obligación 43588, garantía 1527898, respaldado con el pagare 130563839602203049 obrante a folio 8 del cuaderno principal – PDF 1, fl 171 del expediente digital - , y autorizada mediante proveído de septiembre

---

<sup>1</sup> LOPEZ Blanco, Hernán Fabio, Código General del Proceso, Parte Especial II, pág. 652. Dupre Editores- Segunda Edición.

1 de 2014 – PDF 1, fl. 227 del expediente digital -) y que fue librada en el literal D del auto que libra mandamiento de pago por \$17.713.631.oo., (PDF 1, fl. 103), donde, de acuerdo con la liquidación de crédito obrante a folio PDF 29, fl. 2 del expediente digital, por valor de \$31.647.763.oo., corresponde al 7.9 % del total de la obligación allí liquidada (\$401.026.402.oo), este Despacho ordenará a la adjudicante el pago a favor de la sociedad CISA, de \$1.066.424.68., como valor para garantizar el pago de las costas causadas por esta en el proceso y que correspondiente al 7.9% de los \$13.499.046.67., que fueron liquidados como costas en noviembre 3 de 2015 y aprobada en noviembre 13 de 2015 (PDF 1, fl. 388 del expediente digital).

Por lo anterior, se ordenara la complementación del acta de adjudicación de remate llevada a cabo el día 17 de agosto de 2022, indicando a la apoderada judicial el deber de consignar el valor de \$1.066.424.68., como valor para garantizar las costas aprobadas a favor de la sociedad CISA, teniendo en cuenta su calidad de acreedor, para lo cual se le concederá el termino de cinco (5) días, so pena de imponer sanción de improbación.

Ahora, en cuanto a la petición de improbación del remate, este Despacho la niega, pues aún no se configura la causal señalada en el inciso 5, del artículo 453 ibídem.

#### **DECISION:**

En mérito de lo anterior, **EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA, VALLE DEL CAUCA.**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** la solicitud de **NULIDAD** e **IMPROBACIÓN** del remate, de conformidad con lo esbozado en la parte motiva de la presente determinación.

**SEGUNDO: COMPLEMENTAR** el acta de remate llevada a cabo el día 17 de agosto de 2022, ordenando a LIDIA ANGELICA GARCIA LOAIZA que en el término de cinco (5) días siguientes a esta providencia consigne a órdenes de este Juzgado, y para el presente proceso, la suma de \$1.066.424.68., con el objeto de garantizar las costas aprobadas a favor de la sociedad CENTRAL DE INVERSIONES CISA S.A., de conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente providencia, so pena de imponer sanción de improbación. En lo demás, queda la referida acta, incólume.

En firme, déjese las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**(Firma Electrónica)**

**ERICK WILMAR HERREÑO PINZÓN**  
**JUEZ**

**Mfge**

**Firmado Por:**

**Erick Wilmar Herreño Pinzon**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 003**

**Buenaventura - 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: **3e463d35bb817515a56c45cdb596b211fa907b092d10c1e7ed92b3e14b7e21d0**

Documento generado en 19/10/2022 01:01:27 AM

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

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