

SECRETARÍA. -

A Despacho de la señora Juez, con el presente proceso informándole que el rematante del bien otrora aprisionado por cuenta de esta demanda, conforme a la documentación anterior, canceló dentro del término de ley, el excedente del precio de la almoneda, los correspondientes impuestos y demás menesteres. Sírvase proveer. Cartago - Valle, Abril 21 de 2.021.

Secretario,

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTIDOS (22) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).



República de Colombia

Referencia: **EJECUTIVO** [ACCIÓN REAL] promovido por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **BLANCA DOLLY RIOS TORO y OTRO**
Radicación: 76-147-31-03-001-2013-00034-00
Auto: **501**

Mediante Sentencia No. 055 calendada el 09 de Agosto de 2016, el despacho decretó la "**VENTA EN PÚBLICA SUBASTA**" del bien inmueble embargado y secuestrado por cuenta de este proceso, providencia que quedó ejecutoriada el 16 del mismo mes y año, sin que las partes la hubieran recurrido.

Rituado previamente el trámite legal exigido para ello, el miércoles 17 de Marzo de la presente anualidad, entre las 09:00 A.M. y 10:00 A.M., tuvo lugar la diligencia de remate virtual del citado bien, el cual salió por el 70% del avalúo que se le dio al mismo (**\$144.000.000**); diligencia en la cual fue rematante, como único postor, el señor **CLAUDIO CESAR LÓPEZ DUQUE** en la suma de **\$144.000.000**, a quien se le hizo la adjudicación correspondiente.

El rematante pagó el precio de la subasta, en la siguiente forma:
a) \$82.000.000 que consignó inicialmente, equivalente al 40% del porcentaje legal para hacer postura el mismo día de la diligencia, en la cuenta de depósitos judiciales que este despacho posee en el Banco Agrario de esta localidad, según recibo de consignación obrante en el archivo "**01_29**" de este expediente digital; **b) \$62.000.000** como excedente del precio del remate, que consignó el 25 de Marzo de 2021, en la misma forma del depósito anterior, según recibo de consignación visible en el archivo "**01_32**", para un total de **\$144.000.000**.

Además, presentó el comprobante de consignación hecha en la cuenta del Consejo Superior de la Judicatura, sobre el impuesto del 5% al que se refiere el artículo 12, de la Ley 1742 de 2014 por valor de **\$7.200.000.**

Así mismo, se allegó por el rematante, los recibos del pago del impuesto predial debido sobre el inmueble objeto de la almoneda a la fecha de la subasta, por la suma de **\$17.869.244** y, las facturas de servicios domiciliarios prestados y adeudados en el mismo (Emcartago ESP, energía, gas natural) en su orden, por valor de **\$51.210, \$42.618** y **\$149.990**; solicitando que se le haga la devolución de dichas erogaciones.

Vale anotar que, si bien sobre el inmueble rematado pesa una hipoteca constituida por **BLANCA DOLLY RIOS TORO** a favor de "**BANCAFE** hoy **BANCO DAVIVIENDA**" según consta en la Anotación No. 007 del certificado de tradición correspondiente al bien raíz objeto de la subasta, mediante la Escritura Pública No. 0536 corrida en la Notaria 2° de este círculo, el 06 de Marzo de 1996, lo cierto es que dicha garantía corresponde a la misma que se ejercita en la presente ejecución real.

Dicho lo anterior, procede el Juzgado a resolver lo pertinente, no sin antes hacer estas breves pero importantes:

CONSIDERACIONES. -

Cumplidas las formalidades prescritas por la ley para hacer el remate del inmueble, y habiendo pagado el rematante el precio de aquel y el impuesto que exige el ordenamiento jurídico dentro del término hábil, es del caso impartirle "APROBACIÓN" de conformidad con lo presupuestado en el artículo 455 del Código General del Proceso; y así se dispondrá a continuación.

Debe tenerse en cuenta, adicionalmente, en este instante, que conforme a lo normado en el artículo 740 del Código Civil, que a la letra sostiene: "la tradición es un modo de adquirir el dominio de la cosa y consiste en la entrega que el dueño hace de ellos a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo...".

El artículo 741 ibidem, prevé a su vez: "En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en

pública subasta, la persona cuyo dominio se trasfiere es el tradente, y el juez su representante legal...".

Siendo entonces el remate un acto de tradición similar al contrato de compraventa, en el cual el Juez es un simple representante legal del tradente, **genera los mismos derechos y obligaciones de aquel y; en tratándose de bienes inmuebles, una de las obligaciones del vendedor es precisamente entregar la cosa libre de gravámenes, limitaciones al derecho de dominio e impuestos.** Siendo a su vez obligación de los notarios el exigir el paz y salvo municipal, el cual se protocolizará en la escritura correspondiente de acuerdo al artículo 45 del Decreto 2163 de 1970, **y recaudar el 1% del valor del remate**, como tributo para la DIAN (Art. 40, Ley 55 de 1985).

Cabe recordar que el artículo 455 del Código G. del Proceso, prevé:

Cumplidos los deberes previstos en el inciso 1° 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.

Ahora bien, según el numeral 2° del artículo 40 de la Ley 55 de 1985, "...los ingresos que obtengan las personas naturales por concepto de enajenación de activos fijos, estarán sometidos a una retención en la fuente equivalente al 1% del valor de la enajenación." (...) "La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien, ante el Notario en el caso de bienes raíces, o ante la Administración de Impuestos en los demás casos"

A su turno, "...Los notarios y demás funcionarios que autoricen escrituras o trasposos, sin que se acredite previamente **la cancelación del impuesto retenido**, incurrirán en una multa equivalente al doble del valor que ha debido ser cancelado, la cual se impondrá por el respectivo Administrador de Impuestos o su delegado, previa comprobación del hecho."

Lo anterior, nos permite concluir, que el Juzgado debe entregar al rematante el bien subastado libre de gravámenes e impuestos, que le permitan el ejercicio pleno del derecho de dominio sobre el inmueble que le fuera adjudicado en tal virtud; por tanto, procedente en éste, la devolución de lo que hubiere pagado aquel por concepto de **impuestos**, administración y **los servicios públicos domiciliarios causados en el inmueble**, ya que no son obligaciones a su cargo, como se dejara dicho.

Debiéndose incluir, por supuesto, en el concepto de impuestos, **la retención del 1%** sobre el valor de la enajenación que se debe pagar en la Notaria, porque así lo dispone la norma que lo regula (Art. 40 Ley 55 de 1985).

Por las mismas razones expuestas anteriormente, debe entregarse el bien rematado igualmente **libre de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre él**, en este caso, del que se constituyera por **BLANCA DOLLY RIOS TORO** a favor de "BANCAFE hoy BANCO DAVIVIENDA" mediante la Escritura Pública No. 0536 corrida en la Notaria 2° de este círculo, el 06 de Marzo de 1996, misma que ha sido el

objeto de la ejecución real agitada por el acreedor **BANCO DAVIVIENDA** en este Estrado.

Así las cosas, hecha la devolución de la suma de **\$19.553.062** por los pagos referidos anteriormente, se tiene como producto del remate, la suma de **\$124.446.938**; y así se tendrá en este proceso.

Ahora, como quiera que la última liquidación del crédito aprobada -con fecha de corte del 23/09/2020- ascendió al valor de **\$1'664.793.296.28** y, el producto del mismo, solo alcanzó la suma de **\$124.446.938** tal como se dejara dicho anteriormente, es evidente que queda un saldo insoluto de la obligación demandada, razón por la cual el proceso deberá permanecer en la secretaría del Juzgado, para que el demandante, si a bien lo tiene, adelante las gestiones necesarias para el pago de aquel; debiéndose realizar por las partes una liquidación adicional del crédito, en la que conste el abono en razón del remate que aquí se aprueba (Art. 446, CGP).

Tomando pie en las exposiciones motivaciones que anteceden, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago (V.), en uso de sus atribuciones legales:

R E S U E L V E:

Primero.- **APROBAR** en todas sus partes el "REMATE" en referencia, en el cual se le adjudicó al señor **CLAUDIO CESAR LÓPEZ DUQUE** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.112.772.962 de Cartago (V.), el inmueble materia de la subasta, en pleno dominio y posesión por la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$144.000.000)**.

El bien inmueble adjudicado corresponde a: **UNA CASA DE HABITACIÓN**, en suelo propio, de DOS (2) plantas, ubicada en la **carrera 4ª norte entre calles 18 y 19 lote No. "12" de la manzana "P"**, nomenclatura urbana actual de la ciudad de Cartago -Valle, tiene una extensión superficiaria de **212.18 M2** distribuida así: **PRIMERA PLANTA:** consta de garaje, sala, baño social, comedor, sala de televisión, patio de ropas, jardín, una habitación con baño para la zona del servicio. **SEGUNDA PLANTA:** consta de un estudio, habitaciones auxiliares y baño auxiliar, unas gradas que conducen al techo que tiene especie de terraza, cuyos linderos son los siguientes: **NORTE.-** con propiedad de GILBERTO MEJÍA; **ORIENTE.-**

con propiedad de la señora ROSA RAMÍREZ, distinguida con el No. 18-70; **SUR.-** con la carrera 4^a. Norte paramento norte y, **OCCIDENTE.-** con propiedad del señor FABIO BARAHONA, distinguida con el No. 18-82. Según certificado de tradición se encuentra ubicada en la carrera 4 Norte No. 18-76 entre calles 18 y 19. Predio distinguido con la **MATRICULA inmobiliaria No. 375-21583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (V.).

PROCEDENCIA DEL INMUEBLE: El bien raíz objeto del remate, lo adquirió la parte demandada **BLANCA DOLLY RIOS TORO** por compraventa hecha al señor **FERNANDO GUTIERREZ RESTREPO** mediante Escritura Pública No. 974 de octubre 27 de 1993 de la Notaria de Ansermanuevo - Valle del cauca, registrada el 28 del mismos mes y año, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, en la Anotación 005 del 28-10-1993, Radicación: 7527.

Segundo.- **CANCELAR** el **embargo** y **secuestro** del bien rematado. Líbrese el oficio correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Tercero.- **DECRETAR** la **CANCELACIÓN** de la hipoteca constituida por **BLANCA DOLLY RIOS TORO** a favor de "BANCAFE hoy **BANCO DAVIVIENDA**" mediante la Escritura Pública No. 0536 del 06 de Marzo de 1996, protocolizada en la Notaria Segunda de esta municipalidad. Comuníquese al Registro de Instrumentos Públicos y, al Notario Segundo, ambas de esta ciudad, esta decisión; haciéndoles saber, además, la procedencia del inmueble. Conforme a lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

Cuarto.- **INSCRIBIR** el **acta de remate** y **esta providencia** en los libros respectivos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Quinto.- **EXPEDIR** al rematante copias -con firma electrónica- del **acta de la almoneda y, de este proveído**, para que registrados y protocolizados, le sirvan de título de propiedad.

Sexto.- **ENTREGUESELE** por la secuestre **CIELO MAR TAVERA RESTREPO** al **rematante** el bien inmueble subastado. Ofíciésele con tal fin, para que rinda cuentas definitivas de su gestión; concediéndosele **CINCO (5) DÍAS** hábiles para tal efecto, hecho lo cual, se

procederá a fijar los honorarios definitivos al mismo, si hubiere lugar a ello.

Séptimo.- Dentro de los **TRES (3) DÍAS**, colóquese en manos del rematante los títulos de propiedad del inmueble rematado e identificado en este auto.

Octavo.- **ACOGER** la solicitud de "**DEVOLUCIÓN**" de los dineros pagados por el rematante por concepto de impuestos y servicios públicos adeudados sobre el inmueble (Art. 455, CGP y 40 de la Ley 55 de 1985).

Noveno.- Como consecuencia de lo anterior, hágase la **DEVOLUCIÓN** al rematante de la suma de **\$19.553.062** correspondiente al pago que efectuara por concepto de **impuestos**, sobre el inmueble que le fuera adjudicado y con ocasión de la diligencia de remate que aquí se trata, incluido por supuesto en tal rubro, el 1% equivalente a la retención en la fuente, así como por los **servicios públicos domiciliarios** adeudados sobre el mismo.

Para la entrega de la citada suma, autorícese en forma virtual, al Banco Agrario de Colombia, para que proceda al pago del título judicial que por igual valor obre como producto del remate en ése, previo fraccionamiento a que haya lugar, al señor **CLAUDIO CESAR LÓPE DUQUE** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.112.772.962 de Cartago (V.).

Décimo.- **ABÓNESE** al crédito aquí perseguido el producto de la almoneda, descontado del mismo el rubro indicado en el numeral anterior; es decir, la suma de **\$124.446.938**, para cubrir los intereses y capital objeto de esta ejecución. Para el saldo insoluto de la obligación, podrá el acreedor ejercer las acciones legales pertinentes, si a bien lo tiene.

Décimo primero.- **APLICÁNDOSE** las disposiciones que preceden, practíquese una **liquidación adicional** del crédito al que se contrae las presentes diligencias, en la forma y términos del artículo 446 numeral 4° del Código General del Proceso, imputándosele a éste, la suma del remate. Continúese con el trámite de la presente ejecución.

En consecuencia, **REQUIÉRASE** en este acto a las partes procesales para que la presenten.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ



República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Cartago - Valle, ABRIL 23 DE 2021

La anterior providencia se notifica por ESTADO ELECTRÓNICO de la fecha, a las partes intervinientes.

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO
Secretario

MJD

Firmado Por:

LILIAM NARANJO RAMÍREZ

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CARTAGO

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 2564/12

Código de verificación: 4130a4ba26530d13d6118204c7881620d26a4c697af3711e04440838e681

Documento generado en 22/04/2021 01:12:33 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FormaElectronica>