



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

INTERLOCUTORIO NÚMERO 1091.-/

REFERENCIA: "EJECUTIVO HIPOTECARIO" - MENOR CUANTIA"  
RADCICACION. NRO.2021-00422-00.-  
DEMANDANTE: CLARA ROSA ECHEVERRY CLAVIJO  
DEMANDADO: LUÍS ENRIQUE SANTOS FORERO

(APRUEBA REMATE INMUEBLE)

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Cartago, Valle del Cauca, mayo siete (7)  
de dos mil veinticuatro (2024)

Mediante Interlocutorio Nro. 435 del 21 de marzo de 2023, el Despacho decretó la "**Venta en Pública Subasta**" del bien inmueble embargado y secuestrado en este proceso; providencia que quedó ejecutoriada, sin que las partes la hubiesen recurrido.

Rituado previamente el trámite legal exigido para ello, el martes 23 de abril de 2024, entre las 9:00 y las 10 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 (\$33'600.000,00); diligencia en la cual fue Rematante, como mejor Postor, en la suma de \$52'000.000,00, al señor **YUSSEFF RINCON ARBOLEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.010.082.814 expedida en Cartago, Valle del Cauca, a quien se le hizo la "**ADJUDICACIÓN**" correspondiente.

El Rematante pagó el precio del remate así: \$19'200.000,00, que consignó inicialmente, equivalente al 40% del porcentaje legal para hacer postura el 23 de febrero de 2021, en la cuenta que este Despacho posee en el "Banco Agrario de Colombia S.A." de la localidad, por cuenta de este proceso, según Recibo de Consignación obrante en el cuaderno principal digital; los restantes \$32'800.000,00, en dos consignaciones, una por \$10'800.000,00 y, otra, por \$22'000.000,00, realizada el 26 de abril de 2024 en el "Banco Agrario de Colombia S.A." de la ciudad, según Recibo de Consignación obrante en el expediente digital, para un total de \$52'000.000,00.

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 1743 de 2014, por valor de \$2'600.000,00.-

Así mismo, se allegó por el Rematante, los recibos del pago del Impuesto Predial debido sobre el inmueble objeto de almoneda a la fecha de la subasta, por la suma de \$2'797.722,00; solicitando se le haga la devolución de dichos dineros.

Los anteriores los hechos sobre los cuales se ha de resolver en éste, teniendo en cuenta para ello las siguientes:

#### **C O N S I D E R A C I O N E S**

Cumplidas las formalidades prescritas por la ley para hacer el remate del inmueble, y habiendo pagado el Rematante el precio de aquél y el impuesto que exige la ley dentro del término legal, es el caso impartirle "Aprobación", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 455 del Código General del Proceso; y así se procederá a continuación.

Debe tenerse en cuenta, además, en este momento procesal, que conforme a lo normado en el artículo 740 del Código Civil: "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 ibídem, 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 transfiere 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 aquél y; en tratándose de bienes inmuebles, una de las obligaciones del vendedor es precisamente entregar la cosa libre de gravámenes, limitaciones al dominio e impuestos. Siendo a su vez obligación de los Notarios el exigir la 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 General del Proceso, prevé:

"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, 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 secuestre 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". (Negrillas del Juzgado.

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; siendo, por tanto, procedente en éste, la devolución de lo que hubiere pagado aquel por concepto de impuestos, ya que no son obligaciones a su cargo, como se dejara dicho.

Hecha la devolución de la suma de \$2'797.722,00, por los pagos referidos anteriormente, se tiene como producto del Remate, la suma de **\$49'202.278,00;** y así se tendrá en este proceso.

Como quiera que el valor del crédito y las costas del proceso, a la fecha del Remate, ascendían a **\$117'541.040,82** y, el producto del mismo, alcanzó la suma de **\$49'202.278,00**, hecha la devolución señalada anteriormente, tal como se dejara dicho en el párrafo anterior, se observa un saldo insoluto de la obligación demandada, razón por la cual el proceso deberá permanecer en la secretaría del Juzgado, para que la demandante, si a bien lo tiene, obre de conformidad con lo dispuesto en el art. 455 del Compendio General Adjetivo; debiéndose realizar por las partes una Liquidación Actualizada del mismo, en la que conste los abonos en razón del Remate que aquí se aprueba y los dineros que hubiere producido la administración del inmueble, si los hubiere, (art.446 C. G. del P.).

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA,**

**R E S U E L V E**

**1°.- APRUEBASE EN TODAS SUS PARTES EL REMATE EN REFERENCIA,** en el cual se le **ADJUDICÓ,** como **Único Postor,** por la cantidad de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$52'000.000,00)** M/Cte, al señor **YUSSEFF RINCÓN ARBOLEDA,** identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.010.082.814 expedida en Cartago, Valle del Cauca, como mejor postor, el inmueble materia de la subasta, a saber: **LOTE DE TERRENO** ubicado en el área urbana del municipio de Cartago, Valle del Cauca, en la carrera 20 Norte #16-104, Manzana O, Lote 38, Urbanización "Entre Río", con una extensión superficiaria de 92:00 metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos: **NORESTE:** En extensión aproximada de 6:00 metros, con el lote Nro. 18, de la misma manzana O; **SUR:** En extensión aproximada de 6:00 metros, con la carrera 20 Norte: en su parámetro Norte; **OCCIDENTE:** En extensión aproximada de 16:00 metros, con el lote Nro. 37, de la misma manzana O, de la

misma urbanización; ORIENTE: En extensión aproximada de 16:00 metros, con el lote Nro. 39, de la misma manzana O, de la misma urbanización, predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-38962 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (Valle).

**PROCEDENCIA DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de esta diligencia, lo adquirió el demandado LUIS ENRIQUE SANTOS FORERO por compra hecha a RAMOS BETANCOURTH JORGE ESTEBAN, según Escritura Pública Nro. 2693 del 25-11-2021, otorgada en la Notaría Primera de Cartago (Valle), la cual fue registrada en la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-38962 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma localidad.

**2°.- CANCELAR** el embargo y secuestro del bien rematado. Líbrese el oficio correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (Valle).

**3°.- DECRETAR** la cancelación del gravamen hipotecario que afecta el bien a que se contrae el numeral anterior. Comuníquese al Registrador y al Notario Primero del Círculo de Cartago (Valle), esta decisión; haciéndoseles saber además la procedencia del inmueble.

**4°.- INSCRIBASE** el Acta de Remate y este Auto en los libros respectivos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este Circuito.

**5°.- EXPIDASE** al Rematante copias del Acta de la Subasta y de este proveído, para que registrados y protocolizados, le sirvan de título de propiedad.

**6°.- ENTREGUESELE** por el Secuestro al Rematante el bien subastado. Oficiesele con tal fin para que rinda cuentas definitivas de su gestión. Hecho lo cual, se procederá a fijar los honorarios definitivos al mismo, si hubiere lugar a ellos. Concédasele un término de 5 días hábiles

para ello.

7°.- Dentro del término de tres días, colóquese en manos del Rematante, los títulos de propiedad del inmueble subastado.

8°.- **ACOGER** la solicitud de devolución de los dineros pagados por el Rematante, por concepto de impuestos adeudados sobre el inmueble (art. 455 C. G. del P.).

9°.- **Como consecuencia de la decisión anterior, HÁGASELE DEVOLUCIÓN** al Rematante de la suma de **\$2'797.722,00**, 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.

Para la entrega de la citada suma, autorícese en forma virtual al "Banco Agrario de Colombia S.A.", para que proceda al pago del título judicial que por igual valor obre como producto del Remate en ése, previa la conversión a que haya lugar, al señor **YUSSEFF RINCÓN ARBOLEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.010.082.814 expedida en Cartago (Valle).

10.- **ABÓNESE** al crédito el producto de la almoneda (**\$49'202.278,00**), y los dineros recibidos por la administración del inmueble, si los hubiere, para cubrir los intereses, las costas y parte del crédito que se recauda en este proceso. Para el saldo insoluto de la obligación, podrá la acreedora ejercer las acciones legales pertinentes, si a bien lo tiene (art.455 del C. G. del P.) en este mismo proceso, dentro del término legal.

11°.- **APLICÁNDOSE** las disposiciones que preceden, practíquese una **Liquidación Actualizada del Crédito** al que se contraen las presentes diligencias, en la forma y términos del art. 446 del Código General del Proceso.

Continúese con el trámite de la presente ejecución.  
**REQUIÉRESE** en este acto a las partes para que la presenten.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

LA JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martha Inés Arango Aristizábal', written in a cursive style. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

**MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL**