



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

AUDIENCIA DE REMATE No. 36



Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: Andrés Felipe Latorre y Otro, hoy José Fernando Balcázar Orozco
(Cesionario)
Demandado: Luis Felipe Valencia Orozco
Radicación: 76001-3103-005-2019-00015-00

1.- En Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de dos mil veinte (2.020), siendo las nueve de la mañana (09:00 a.m.), fecha y hora previamente señalada en el proceso de la referencia –Auto No. 1294 de julio 22 de 2.020- con el fin de llevar a cabo la Audiencia de Remate de los inmuebles embargados, secuestrados y valuados en este proceso; la suscrita Juez declaró el Despacho en Audiencia Pública con dicho fin.

A continuación, como quiera que en esta video llamada se cuenta con la presencia de varias personas, se invita a los que sean sujetos procesales bajo la calidad de parte, apoderado, tercero con interés legal o postor debidamente acreditado a hacer su presentación personal y se les concede el uso de la palabra para que se presenten e indiquen su nombre, identificación, dirección electrónica, teléfono y la calidad en la que actúa.

A pesar que de la publicación del aviso de remate en el diario Occidente, se desprende que se omitió indicar la ETAPA I en la que se encuentran ubicados los inmuebles a rematar, verificada la dirección del mismo, se colige que la misma está compuesta con los tres elementos principales: vía principal, la placa y el complemento, que exige la guía para la estandarización de la nomenclatura urbana, emanada de la Alcaldía Municipal, tal omisión no afecta la validez de la almoneda frente al cumplimiento de las exigencias previstas en el artículo 450 del C.G.P., lo que en principio hace viable su realización.

Sin embargo, la diligencia de remate no se llevara a cabo por la siguiente razón:

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)
Tel. 8846327 y 8891593
secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
www.ramajudicial.gov.co



DO-SC5780-178

Del análisis de los certificados de tradición de los inmuebles 370-749131 y 370-748971 resalta a la vista del despacho las anotaciones Nos. 20 y 16, toda vez que las mismas contienen un pacto de retroventa celebrado entre el aquí demandado a favor de la señora Orjuela Lenis Jany Johana, quien en su momento le vendió dichos bienes al demandado. Pacto que aparece consignado en la Escritura Pública 298 de febrero 26 de 2.018, protocolizada en la Notaría Catorce del Círculo de Cali.

Así mismo, de la revisión del acta de secuestro practicada sobre los aludidos bienes se da cuenta que al momento en que se practicó la misma la citada persona detentaba la tenencia del bien.

Bajo tal situación, encuentra el despacho que según las voces del artículo 1939 del Código Civil, se tiene por pacto de retroventa que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra. Significando tal facultad una especie de condición resolutoria que nace ante el incumplimiento del comprador.

Ahora bien, el artículo 1548 de la misma obra legal, consigna los efectos de ese pacto de retroventa frente a terceros estableciendo que la enajenación no podrá resolverse siempre que la condición conste en un título inscrito u otorgado por escritura pública. Circunstancias que aparecen plenamente acreditadas en el presente caso.

Adicionalmente, prevé el artículo 1943 *idem*, que el tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años contados desde la fecha del contrato, aspecto que no se ha superado pues la escritura contentiva de la compraventa y de dicha prerrogativa en favor del vendedor data del año 2018, es decir que dicho plazo se extiende hasta el año 2022.

Esto lleva a concluir que, al no aparecer acreditada la cancelación de tal condición resolutoria, realizar la venta forzada de un bien cuyo dominio pleno se encuentra condicionado, afecta los intereses del comprador que concurre de buena fe a adquirir un inmueble que debe ser entregado libre de gravámenes o condiciones.

Por consiguiente, mediante auto No. 1.752 se RESUELVE:

PRIMERO.- NO LLEVAR A CABO LA VENTA FORZOSA de los predios identificados con la matrícula inmobiliaria Nos: 370-749131 y 370-748971, por las razones dadas previamente.

SEGUNDO.- ORDENAR a la NOTARIA CATORCE DEL CIRCULO DE CALI, se sirva expedir y remitir con destino a este proceso copia de la Escritura Pública Escritura Pública 298 de febrero 26 de 2.018, contentiva de la compraventa con pacto de retroventa entre la señora Orjuela Lenis Jany Johana y el señor Luis Felipe Valencia Orozco. Las expensas para realizar dicha gestión correrán por cuenta del demandante.

TERCERO.- Se ordena que por conducto de la Oficina de Apoyo se efectúe la devolución de los depósitos judiciales consignados y que no fueron presentados en esta diligencia.

CUARTO.- AGREGAR el escrito proveniente del Centro de Conciliación Asopropaz mediante el cual nos informa de la apertura del proceso de insolvencia de persona natural no comerciante iniciado por la señora Orjuela Lenis Jany Johana, dado que la aludida señora no es parte en este proceso.

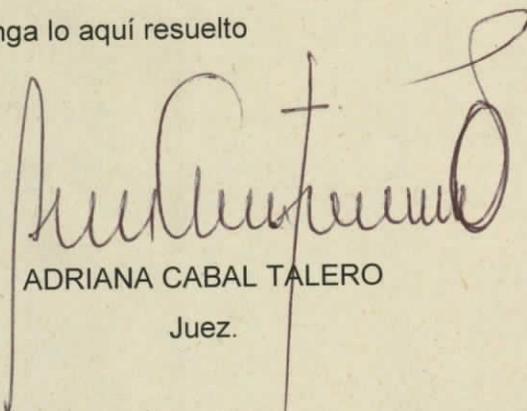
QUINTO.- ACEPTAR de conformidad con el artículo 74 del C.G. del P., la revocatoria del poder inicialmente conferido a la Abogada Mery Arias Pulecio y le confiere poder especial al Abogado Carlos Humberto Fajardo Hernández, identificado con la C.C. No. 6.525.435 y portador de la T.P. No. 187.495 del C.S. de la J., el cual, se procederá a tener por revocado el poder inicialmente conferido y a tener al referido profesional del derecho como nuevo apoderado judicial de la parte actora.

SEXTO.- Por la Oficina de Apoyo CORRASE traslado a la liquidación actualizada del crédito, allegada por la parte ejecutante.

SEPTIMO.- AGREGAR a los autos para que obre y conste la constancia de paz y salvo por concepto de honorarios, presentada por la saliente abogada.

OCTAVO.- La anterior decisión queda notificada en estrados y se le concede el uso de la palabra a los intervinientes que hicieron su presentación personal, previamente, para que manifiesten lo que a bien consideren.

No siendo otro el objeto de la presente, se da por terminada la misma siendo las 9:14 AM. EXPIDASE el acta que contenga lo aquí resuelto


ADRIANA CABAL TALERO
Juez.