

República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín



**Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución
de Sentencias**

Medellín, Veintiséis (26) de Octubre de dos mil veinte (2020)

RADICADO	05001-31-03-016-2015-01174-00
PROCESO	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	JORGE IGNACIO URIBE VELASQUEZ
DEMANDADO	GUSTAVO DE JESUS GIRALDO RESTREPO
PROVIDENCIA	AUTO 630 V
DECISIÓN	Se Imprueba Remate realizado en el proceso

FUNDAMENTOS DE HECHO

Siendo esta la oportunidad procesal procede el despacho a pronunciarse sobre la aprobación o improbación del remate según corresponda.

Por auto del 10 de febrero de 2020, se fijó fecha para remate sobre el inmueble embargado y secuestrado, dicha diligencia quedó programada para el 10 de marzo de 2020, sin que el despacho se percatara involuntariamente de que se hallaba sin ejecutoriarse el auto que negó mandamiento de pago en demanda de acumulación presentada **con garantía hipotecaria de 1er grado**.

No obstante, el día 10 de marzo de 2010, se llevó a cabo efectivamente la diligencia de remate dentro del proceso ejecutivo hipotecario promovido por CIDESA-COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO en contra del señor GUSTAVO DE JESUS GIRALDO RESTREPO, dentro de la cual fueron subastados públicamente el derecho del 11,30% que en parte del inmueble ostenta el demandado en común y proindiviso, distinguido con la matrícula inmobiliaria **Nro. 012-63** de la Oficina de Registro de Instrumentos de Girardota -Antioquia la subasta se realizó, sobre el lote de terreno situado en el paraje la MONTAÑITA del municipio de Copacabana, de una cabida de aproximada de tres y media hectáreas, con casa de habitación de tapias y tejas de barro, mejoras de café, caña y árboles frutales demás mejoras y anexidades. El avalúo del derecho del 11,30% sobre el lote de terreno a subastar era de \$ 44.201.080. El bien rematado fue adjudicado al acreedor en la demanda inicial ejecutiva hipotecaria **con hipoteca de 2º grado** exclusivamente por su crédito.

Los datos sobre la adquisición de los bienes que fueron objeto de garantía hipotecaria, su descripción y linderos, están consignados en la diligencia de remate a la cual nos remitimos.

Consta en el expediente que el día 21 de octubre de 2019 se presentó demanda de acumulación para la efectividad de la garantía hipotecaria de **primer grado** (Escritura Pública 1097 de 15 de abril de 2011, anotación **24 realizada el 15 de julio de 2011** en el folio de matrícula inmobiliaria 01263 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota) en contra del demandado común señor GUSTAVO DE JESUS GIRALDO RESTREPO como último propietario del bien según folio de matrícula inmobiliaria 01263 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota (anotación No. 28).

En providencia del 10 de febrero de 2020 el despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago porque se consideró erradamente en su momento que los títulos valores aportados carecían de la firma del acreedor creador del título valor letra de cambio para hacer efectivo el recaudo ejecutivo cambiario; contra esa providencia la parte demandante ACUMULANTE presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, motivo por el cual la providencia no había cobrado ejecutoria.

En el día de hoy se está emitiendo auto en este asunto en el cuaderno correspondiente a la demanda de acumulación, en el que se ha considerado al resolver el referido recurso de reposición, que efectivamente se debía reponer el auto impugnado y en cambio librar mandamiento de pago para la efectividad de la garantía HIPOTECARIAN ACUMULADA DE PRIMER GRADO en este mismo asunto.

CASO CONCRETO

Corresponde como viene dicho en esta oportunidad emitir decisión en torno a la aprobación o improbación del remate realizado en este asunto.

Pues bien, estudiado el proceso y comoquiera que corresponde efectuarse control de legalidad para emitir esta decisión, advierte este operador de justicia que como el despacho incurrió en error involuntario al haber fijado fecha para que la almoneda tuviera lugar sin haberse antes definido jurídicamente la participación o no del demandante en demanda de acumulación en la causa, al haberse realizado el remate del bien y en particular al haberse adjudicado al acreedor hipotecario con garantía hipotecaria pero de 2º grado (por haber sido inscrita en el folio de matrícula con posterioridad a la adosada a la demanda de acumulación, según **anotación No. 30 realizada el 21 de marzo de 2013**, Escritura Pública 1281 de 14 de marzo de 2013), se pueden ver afectados los derechos del acreedor hipotecario con hipoteca abierta de 1er grado si se tiene en cuenta que tenía éste la posibilidad legal de participar también por cuenta de su crédito en la almoneda y con prelación frente al acreedor al que le fue adjudicado el bien, quien se itera lo es con base en hipoteca de 2º grado.

Nótese que para el momento en que la parte demandante del proceso principal solicitó que se fijara fecha para remate (16-01-2020), ya se había presentado en tiempo la demanda de acumulación con garantía hipotecaria de primer grado (21 de octubre de 2019), y que aunque inicialmente le fue desfavorable por no haberse librado mandamiento ejecutivo, al resolverse el recurso de reposición contra tal decisión, ella fue repuesta, librándose al efecto la orden de pago e imprimiéndosele el trámite de rigor con suspensión de pago a todos los acreedores en este proceso.

Se observa en el plenario principal que la hipoteca No. 1281 formalizada en la Notaría 18 del Círculo de Medellín con la cual se inició el proceso data del **14 de marzo de 2013**; se dijo erradamente en el literal primero de la escritura que se trataba de HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO, lo cual contrasta con la realidad ya que existía otra hipoteca No. 1097 de la Notaría 6 de Medellín que data del **15 de abril de 2011**, sobre el mismo bien con matrícula No. 012-63 de la O.R.I.P. de Girardota y que en su literalidad también indicó que se trataba de HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO no siendo así dada la existencia e inscripción de hipoteca anterior, precisamente la adosada a la demanda de acumulación.

De lo anterior, el despacho deduce que la hipoteca que inició primero es la de primer grado, que fue presentada al proceso en curso desde el 21 de octubre de 2019 para conocimiento de las partes del proceso principal.

Dado el hecho verificable anterior, no se debió haber rematado el derecho del 11,30% del inmueble con matrícula No. 012-63, por cuenta del crédito a favor del demandante del proceso inicial con hipoteca de segundo grado, por las siguientes razones:

- a. En el proceso ya había conocimiento de las partes que se había presentado demanda de acumulación con garantía hipotecaria de primer grado, sobre el mismo bien embargado y secuestrado.
- b. Que el auto que negó el mandamiento de pago de la demanda de acumulación con fecha del 10 de febrero de 2020, aun no se encontraba ejecutoriado por lo que aún se encontraba pendiente de resolver recurso de reposición y en subsidio apelación.
- c. Por disposición del Art. 453 del C. G. del P. inc. 3,4 y 5 expresamente dispone:

*"...Cuando se trate de **rematante por cuenta de su crédito** y este fuere inferior al precio del remate, deberá consignar el saldo del precio a órdenes del juzgado de conocimiento.*

*En el caso del inciso anterior **solamente podrá hacer postura quien sea único ejecutante o acreedor de mejor derecho.***

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... (Negrillas fuera de texto).

Se tiene entonces que existe un acreedor de mejor derecho como lo es el demandante en la demanda de acumulación hipotecaria con hipoteca de primer grado, por lo tanto sus derechos debían ser tenidos en cuenta con su participación en la almoneda.

El Art. 453 del CGP traído a colación es claro en determinar que el postulante por cuenta de su crédito debía ser único ejecutante o acreedor de mejor derecho y que para el caso lo sería el demandante en acumulación como viene de

reseñarse por lo que se debe adoptar la decisión de improbar el remate que fue realizado el 10 de marzo de 2020.

Como consecuencia de la improbación devine necesario ordenar al Consejo Superior de la Judicatura , con cargo al Fondo para la modernización, descongestión y bienestar de la administración de justicia la devolución del 5% del valor del remate que fue consignado el día 13 de marzo de 2020 a las 14:51:10 en la oficina 1323 del BANCO AGRARIO, Terminal B1323CJ0419V, Operación: 53895463. Por la suma de \$ 5.500.000.00. así mismo se ordenará a la DIAN para que haga la devolución del 1% de retención en la fuente que fue consignado con el formulario No. 0490705094965 5 a nombre de GUSTAVO DE JESUS GIRALDO RESTREPO NIT. 70049028, consignado en el BANCO AGRARIO el día 13 de marzo de 2020, consecutivo No. 40961798, por la suma de \$ 1.100.000,00, para el proceso 16-2015-1174. Devolución que resulta a favor del demandante en la demanda principal que efectuó los pagos luego de la almoneda.

Por las razones expuestas, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: IMPROBAR en todas sus partes el remate llevado a cabo el día 10 de marzo de 2020 en este asunto, por las razones expuestas y en ejercicio del deber de control de legalidad atribuido a este operador de justicia.

SEGUNDO: Se ordena al Consejo Superior de la Judicatura , con cargo al Fondo para la modernización, descongestión y bienestar de la administración de justicia la devolución del 5% del valor del remate que fue consignado el día 13 de marzo de 2020 a las 14:51:10 en la oficina 1323 del BANCO AGRARIO, Terminal B1323CJ0419V, Operación: 53895463. Por la suma de \$ 5.500.000.00 al señor JHONNATAN ALEXIS DUQUE Identificado con C.C. No. 1017164026. Ofíciase a través de la secretaría de la Oficina de ejecución de este despacho.

TERCERO: Se ordena a la DIAN para que haga la devolución del 1% de retención en la fuente que fue consignado con el formulario No. 0490705094965 5 a nombre de GUSTAVO DE JESUS GIRALDO RESTREPO NIT. 70049028, consignado en el BANCO AGRARIO el día 13 de marzo de 2020, consecutivo No. 40961798, por la suma de \$ 1.100.000,00, para el proceso 16-2015-1174, al señor JHONNATAN ALEXIS DUQUE Identificado con C.C. No. 1017164026. Ofíciase a través de la secretaría de la Oficina de ejecución de este despacho.

CUARTO: Se hace constar que la presente decisión fue emitida virtualmente y con firma digital del funcionario debido a que se trata de trabajo en casa en cumplimiento de los sendos Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura, emitidos en atención a la emergencia sanitaria y cuarentena decretadas por el Gobierno Nacional previamente, por la pandemia ocasionada por el virus COVID-19, se imprimirá de ser requerido y se agregará a expediente digital con firma también digital del funcionario.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,



GUSTAVO ADOLFO VILLAZÓN HITURRIAGO

JUEZ.

01

<p style="text-align: center;">NOTIFICACIÓN POR ESTADOS</p> <p style="text-align: center;">OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN</p> <p>En la fecha se notificó por ESTADO No. _____ el auto anterior.</p> <p>Medellín, _____ de 2019. Fijado a las 8:00 a.m.</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Maritza Hernández Ibarra</p> <p style="text-align: center;">Secretaria</p>
