



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
APARTADÓ ANTIOQUIA**

Once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Radicado N°	05045 31 03 001 <b>2012-00209</b> - 00
Proceso	Hipotecario
Demandante	BBVA Colombia S.A.
Demandado	Walter Antonio Cadavid Monsalve y María del Rosario Franco Ardila
Decisión	Se declara sin valor la diligencia de remate por irregularidad procesal previa y requiere a la evaluadora
Interlocutorio	047

En el presente asunto, sería del caso impartir aprobación a la diligencia de remate realizada el pasado 10 de noviembre de 2021 en atención a la constancia de pago del impuesto allegado por los cesionarios adjudicatarios, sino fuera por la irregularidad de índole procesal evidenciada desde el auto que fijó fecha para la primera licitación, toda vez que la dirección relacionada en aquella actuación no corresponde realmente a la del bien inmueble secuestrado y objeto de subasta.

Al respecto, el artículo 455 del Código General del Proceso dispone que las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación y en caso de alegarse con posterioridad no serán oídas. Sin embargo, la doctrina y la jurisprudencia ha explicado que la diligencia de remate es de naturaleza híbrida al comportar no solo un carácter sustancial sino también procesal, toda vez que las

actuaciones derivadas de dicha convocatoria deben surtir las ritualidades consagradas en los artículos 448 y s.s. del Código General del Proceso.

*"...su régimen impugnatorio es igualmente doble, porque **el remate en tanto se le mire como acto procesal puede cuestionarse al interior del proceso, demandando su nulidad, por ejemplo, en consideración a irregularidades formales cometidas en su realización**, fundamentalmente por no haberse "cumplido con las formalidades previstas en los artículos 523 a 528" del Código de Procedimiento Civil, conforme a lo establecido por el artículo 530 ibídem. En cambio, **si se le entiende como acto sustantivo civil, que es su otra fase, la impugnación debe darse al exterior del proceso donde se cumplió el acto procesal (otro proceso)**, aduciendo como causa de la pretensión la carencia "de alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según la especie de éstos o la calidad o estado de las partes", según lo ha dicho la corporación, quedando así "comprendido el concepto de validez o nulidad del acto o contrato, en sí mismo considerado", mientras que en la impugnación procesal "ese concepto no entra en juego, sino únicamente si el procedimiento encaminado a hacer efectivo un derecho está o no viciado". Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia de diciembre 1º de 2000. Exp. 5517, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.*

De ahí que, para el caso de autos se hace necesario dilucidar cuáles fueron las normas procesales que fundamentan la invalidez de la subasta antes referida. El artículo 448 del Código General del Proceso establece que una vez ejecutoriada la providencia que ordenó la ejecución y estando el bien debidamente embargado, secuestrado y **avaluado** se podrá pedir y fijar fecha para remate.

Por otra parte, el artículo 450 *ibídem* establece que la licitación será anunciada al público a través de un periódico de amplia circulación o en otro medio masivo de comunicación el día domingo con antelación no inferior a 10 días a la fecha señalada para llevar a cabo la misma, además, estableció los requisitos mínimos que debía contener dicho llamado, entre ellos, la exigencia de relacionar la dirección o lugar de ubicación del bien inmueble objeto de remate "1. La fecha y hora en que se abrirá la licitación; 2. Los bienes materia del remate con indicación de su clase, especie y cantidad, si son muebles; **si son inmuebles, la matrícula de su registro, si existiere, y la dirección o el lugar de ubicación**".

Así las cosas, revisado el expediente y de las documentales allegadas al plenario se evidenció que el bien inmueble fue distinguido con distintas direcciones (nomenclaturas) las cuales no fueron objeto de aclaración o controversia alguna, veamos:

- En la escritura pública No 1079 del 18 de septiembre de 2008 estipuló: **Lote distinguido con el No 27 de la manzana I**, Apartadó (Fl. 26 C. principal)
- En el certificado de tradición del 15 de junio de 2017 se registró: **Lote 27 barrio Pueblo Nuevo, manzana I**, Apartadó (Fl. 147 C. principal)
- En la diligencia de secuestro llevada a cabo el 05 de abril de 2017 por parte de la Inspección de Policía de Apartadó se relacionó: **Calle 97 No 93-64 barrio Pueblo Nuevo**, Apartadó (Fl. 147 C. principal)
- Del avalúo comercial allegado por la parte demandante el 11 de agosto de 2017 se refirió: **Carrera 97 No 93 A-70 barrio la Esmeralda**, Apartadó (Fl. 155 C. principal).

- De la ficha catastral No 2232374 expedida por el Departamento de Antioquia – Dirección de Sistemas de Información y Catastro registró: **Calle 97 No 93 A 70, barrio la Esmeralda,** Apartadó (Fl. 189 C. principal).
- De la factura de impuesto predial unificado No 110001036812 del segundo periodo del año 2017 expedida por el municipio de Apartadó se registró: **Calle 97 No 93 A 70,** Apartadó (Fl. 197 C. principal).

No obstante, dada las manifestaciones efectuadas por el auxiliar judicial designado – secuestre- se requirió a la Alcaldía Municipal de Apartadó – Oficina de catastro- a fin de dilucidar la dirección correcta del fundo, entidad que certificó la nomenclatura asignada hasta el mes marzo de 2010 al bien inmueble objeto de remate (**CLL 97 C #93-64 barrio Pueblo Nuevo**) y aquella que le fue determinada con posterioridad al mes de abril de la misma anualidad (**Calle 97 No 93 A 70 barrio La Esmeralda**) con ocasión al Acuerdo No 002 del 09 de marzo de 2010 expedido por el Concejo Municipal de Apartadó que dispuso en parte, la reorganización de la nomenclatura urbana de la cabecera municipal.

De tal suerte, se concluye que del avalúo comercial allegado no existe certeza que aquel informe corresponda al bien inmueble objeto de la litis dada la dirección de ubicación relacionada (Carrera 97 No 93 A-70 barrio la Esmeralda, Apartadó).

Adicionalmente, dada la dirección de ubicación probada en el expediente se puede concluir que las actuaciones previas y la diligencia de remate presentan inconsistencia respecto del bien inmueble ofertado a través de la subasta pública, pues el auto que programó fecha para la primera licitación del 26 de enero de 2018 y aquel que modificó la forma en que se llevaría a cabo la

diligencia el pasado 30 de julio de 2021, además de la adjudicación realizada en audiencia pública el 10 de noviembre de la misma anualidad, relacionó una dirección distinta a aquella que le corresponde al bien inmueble objeto de remate: **Carrera 97 No 93 A -70, Apartado.**

En suma, la equivocación en que se incurrió desde la primera convocatoria a la almoneda no fue advertida por el despacho ni por las partes, con el agravante que ello incidía en el llamamiento a los eventuales interesados en tanto se les privó, de alguna manera, de la oportunidad de conocer el bien correcto sobre el cual habría de recaer la puja. Por ende, ante la hipotética afectación de esos terceros, el yerro se torna trascendente y amerita una medida de saneamiento para evitar su prolongación.

Por lo anterior, **SE DECLARA** la invalidez de la diligencia de remate realizada el 10 de noviembre de 2021 dada la irregularidad procesal configurada y **SE DEJA SIN EFECTO** los autos del 26 de enero de 2018 y 30 de julio de 2021 y las actuaciones secretariales surtidas con ocasión a las mismas – Cartel de remate-.

Ejecutoriada esta determinación, se oficiará al Fondo para la modernización, descongestión y bienestar de la Administración Judicial a fin de que haga devolución del dinero consignado por los rematantes, por concepto del impuesto previsto en el artículo 7º de la Ley 11 de 1987, reformado por el artículo 12 de la Ley 1743 de 2014.

Finalmente, **SE REQUERIRÁ** a la evaluadora, Teolinda Beatriz Ruizdiaz Maya, se sirva realizar las **ACLARACIONES** a que haya lugar respecto de la dirección de ubicación del fundo objeto de la Litis. Por secretaría expídase el oficio de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**Humberley Valoyes Quejada  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Apartado - Antioquia**

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:

**0834e4ceb18988a5298f529fe0535df8ec5804e892da805ef0  
233fbd80207f09**

Documento generado en 11/02/2022 02:15:29 PM

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

**[https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectroni  
ca](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica)**