



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA, CALDAS**

Febrero trece (13) de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	Ejecutivo Singular Acumulado con Ejecutivo Para La Efectividad De La Garantía Real
RADICADO No.	17 873 40 89 001 2020 00083 00
DEMANDANTE	<ul style="list-style-type: none">• Didier Morales Urrea• María Teresa Chica de Gómez• Alba Lucy Gómez Chica
DEMANDADO	Brayan Leandro Reinosca Castrillón

Se decide lo pertinente, dentro del presente proceso ejecutivo singular promovido por Didier Morales Urrea en contra de Brayan Leandro Reinosca Castrillón, acumulado con la demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real, promovida por María Teresa Chica de Gómez y Alba Lucy Gómez Chica, en contra del mismo demandado.

CONSIDERACIONES

El 19 de diciembre de 2023 se llevó a cabo la venta en pública subasta de un bien inmueble con descripción cabida y linderos "APARTAMENTO 302 CON

ÁREA DE 62.02 M2 ÁREA PRIVADA NETA, 70.725 M2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA, UBICACIÓN NIVEL -/+ 0.00, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 9.64 % CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 842, 2018/10/05, NOTARIA ÚNICA VILLAMARIA. (...) COMPLEMENTACIÓN: 38. -ESCRITURA 4381 DEL 30/11/2017 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 28/12/2017 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO GIRALDO RÍOS, A: BRAYAN LEANDRO REINOSA CASTRILLÓN, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-66551.—11. -ESCRITURA 7457 DEL 18/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/9/2013 POR COMPRAVENTA DE: JULIA ALBA RIOS DE GIRALDO, A DIEGO GIRALDO RIOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-66551. – 6. -ESCRITURA 1845 DEL 30/10/1989 NOTARIA 3. DE MANIZALES REGISTRADA EL 16/11/1989 POR LIQUIDACIÓN Y ADJUDICACIÓN NOTARIAL DE LA HERENCIA DE: ESTHER JULIA AGUIRRE DE AGUIRRE, A: JULIA ALBA RIOS DE GIRALDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-66551. —", identificado con el número de matrícula inmobiliaria número 100-227277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, de propiedad de Brayan Leandro Reinoso Castrillón.

Dicho predio fue adjudicado a María Teresa Chica de Gómez y Alba Lucy Gómez Chica, en calidad de acreedoras hipotecarias de dicho bien inmueble.

Al respecto, el artículo 453 del Código General del Proceso consagra:

"El rematante deberá consignar el saldo del precio dentro de los cinco (5) días siguientes a la diligencia a órdenes del juzgado de conocimiento, descontada la suma que depositó para hacer postura, y presentar el recibo de pago del impuesto de remate si existiere el impuesto.

Vencido el término sin que se hubiere hecho la consignación y el pago del impuesto, el juez improbará el remate y decretará la pérdida de la mitad de la suma depositada para hacer postura, a título de multa.

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.

Si quien remató por cuenta del crédito no presenta oportunamente los comprobantes de consignación del saldo del precio del remate y del impuesto de remate, se cancelará dicho crédito en el equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo de los bienes por los cuales hizo postura; si fuere el caso, por auto que no tendrá recurso, se decretará la extinción del crédito del rematante."

Sobre el saneamiento de nulidades y aprobación del remate, establece el artículo 455 ibídem.

"Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación.

Las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas.

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, 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."

En el presente caso, menester resulta aprobar la subasta del inmueble ya identificado, y en consecuencia hacer los ordenamientos de ley, ya que el adjudicatario cumplió con la carga procesal de consignar los siguientes

valores:

- El 5 por ciento (5%) del valor final del remate con destino al Fondo Para La Modernización, Descongestión, y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro del término legal, lo cual se hizo mediante consignación efectuada en el Banco Agrario de Colombia a nombre del Consejo Superior de la Judicatura por valor de \$3.873.615,44.

A más de que, fue allegado el paz y salvo del predial del inmueble rematado.

En lo relacionado con el reconocimiento de los gastos en que incurrió el adjudicatario por concepto de impuesto predial unificado del inmueble y servicios públicos, dinero adeudado por el demandado Brayan Leandro Reinosca Castrillón, frente al inmueble subastado, y que fueron hechos por el licitante, sólo pueden ser cubiertos con los dineros producto de la subasta.

En conclusión, estima el Despacho que es procedente reconocer a favor del adjudicatario los gastos que efectuó por impuesto predial, por un valor de \$55.267.

CESIÓN DE REMATE

A María Teresa Chica de Gómez y Alba Lucy Gómez Chica, en calidad de acreedoras hipotecarias, les fue adjudicado el bien inmueble renglones atrás identificado, por un valor de \$77.472.308,84 correspondiente a la suma del crédito, como bien fue relatado anteladamente.

Luego, el 25 de enero de 2024, el abogado que representa los intereses de aquellas en el presente trámite, allegó al buzón de correo de esta instancia judicial, contrato de cesión de derechos de remate, celebrado entre sus prohijadas y Consuelo Candamil Zuluaga en calidad de cesionaria.

Sobre el particular, se tiene establecido el mecanismo y las formalidades a cumplir para que la cesión produzca las consecuencias legales para el cesionario: todo cesionario tiene la obligación de presentarse al proceso a pedir que se le tenga como parte, su condición de subrogatario del derecho del cedente, o por lo menos que presente el título de cesión.

En el presente caso se encuentran satisfechas las exigencias legales, esto es las contempladas en los artículos 1.959, 1.960 y 1.962 del Código Civil Colombiano, con la presentación del escrito mediante el cual las adjudicatarias manifiestan al juzgado que ceden a favor de Consuelo Candamil Zuluaga, los derechos que tiene en este asunto, razón por la cual resulta viable la misma, pues la cesionaria aceptó expresamente la cesión.

Se advierte que el título contentivo del derecho que se cede reposa en el expediente.

LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS CAUTELARES Y GRAVAMENES

Se ordenará el levantamiento de la medida de embargo y secuestro que pesa sobre el bien inmueble rematado, para lo cual se libraré oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.

De igual manera, se ordenará el levantamiento del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble rematado según se verifica en la Escritura

Pública No. 1535 de cinco (5) de agosto de 2020. Por secretaria líbrese el oficio a la Notaria Cuarta de Manizales, Caldas.

ENTREGA DE DINEROS

En el presente proceso, se evidencia que, no hay lugar a entrega de dineros, puesto que, la adjudicación se realizó por el valor del crédito hipotecario, que según la liquidación de crédito aprobada el 12 de diciembre de 2023, asciende a la suma de \$77.472.308,84.

Por lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas,**

RESUELVE

PRIMERO: ACEPTAR la cesión de los derechos del remate realizado el 19 de diciembre de 2023, sobre el bien identificado con el número de matrícula inmobiliaria número 100-227277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, que a favor de Consuelo Candamil Zuluaga, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.232.856, efectuaron María Teresa Chica de Gómez y Alba Lucy Gómez Chica, en su calidad de adjudicatarias.

SEGUNDO: APROBAR la diligencia de remate realizada el 19 de diciembre de 2023, dentro de este proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real acumulado, promovido por María Teresa Chica de Gómez y Alba Lucy Gómez Chica en contra de Brayan Leandro Reinosca Castrillón, respecto de bien inmueble con descripción cabida y linderos

“APARTAMENTO 302 CON ÁREA DE 62.02 M2 ÁREA PRIVADA NETA, 70.725 M2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA, UBICACIÓN NIVEL -/+ 0.00, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 9.64 % CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 842, 2018/10/05, NOTARIA ÚNICA VILLAMARIA. (...) COMPLEMENTACIÓN: 38. -ESCRITURA 4381 DEL 30/11/2017 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 28/12/2017 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO GIRALDO RÍOS, A: BRAYAN LEANDRO REINOSA CASTRILLÓN, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-66551.—11. -ESCRITURA 7457 DEL 18/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/9/2013 POR COMPRAVENTA DE: JULIA ALBA RIOS DE GIRALDO, A DIEGO GIRALDO RIOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-66551. – 6. -ESCRITURA 1845 DEL 30/10/1989 NOTARIA 3. DE MANIZALES REGISTRADA EL 16/11/1989 POR LIQUIDACIÓN Y ADJUDICACIÓN NOTARIAL DE LA HERENCIA DE: ESTHER JULIA AGUIRRE DE AGUIRRE, A: JULIA ALBA RIOS DE GIRALDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-66551. —”, identificado con el número de matrícula inmobiliaria número 100-227277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, de propiedad de Brayan Leandro Reinosca Castrillón, dicho predio fue adjudicado a María Teresa Chica de Gómez y Alba Lucy Gómez Chica, quienes cedieron el derecho que sobre dicho bien les fue adjudicado, a Consuelo Candamil Zuluaga, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.232.856.

TERCERO: CANCELAR la medida de embargo que pesa sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 100-227276, en consecuencia, por secretaria líbrese oficio con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, comunicando lo decidido.

CUARTO: CANCELAR el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien

inmueble, objeto de remate, identificado con la matrícula inmobiliaria número 100-227276, en consecuencia, por secretaria líbrese oficio con destino a la Notaria Cuarta de Manizales, Caldas, comunicando lo decidido.

QUINTO: EXPEDIR y entregar copias auténticas de la diligencia de remate y del presente proveído a la adjudicataria, para efectos del registro y protocolo. De dichas copias se expedirán los ejemplares necesarios. Copia de la escritura de protocolo deberá ser allegada al expediente.

SEXTO: ORDENAR a la parte demandada, Brayan Leandro Reinosca Castrillón, hacer entrega al rematante de todos los títulos de propiedad que posea respecto del bien rematado.

SÉPTIMO: OFICIAR por secretaria al Consejo Superior de la Judicatura, enviando copia de la consignación del cinco por ciento (5%) de ley realizada por la parte adjudicataria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrés Felipe López Gómez', is written over a faint rectangular stamp. The signature is stylized and cursive.

ANDRÉS FELIPE LÓPEZ GÓMEZ

Juez

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

En la fecha, 14 de febrero de 2024
Se notifica la providencia por Estado No. 013

LinaMorenoCastro

LINA PAOLA MORENO CASTRO
Secretaria