JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

Valledupar – Cesar, 11 de agosto de 2026

| | |
|---|---|
| REFERENCIA | PROCESO DIVISORIO |
| DEMANDANTE | YONIS DE JESÚS FLÓREZ MENDOZA |
| DEMANDADO | JOJEVA S.A.S. |
| RADICADO | 20001-31-03-005-2022-00197-00 |
| ASUNTO | RESUELVE SOLICITUDES – ADOPTA MEDIDAS RESPECTO DEL BIEN SECUESTRADO Y FIJA NUEVA FECHA DE REMATE |

## I. ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Despacho a efectuar el control de legalidad de la actuación y a resolver las solicitudes pendientes relacionadas con la situación material y administrativa del inmueble objeto de división, así como con el señalamiento de nueva fecha para su venta en pública subasta, luego de que la diligencia celebrada el

veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiséis (2026) fuera declarada desierta por falta de postores.

## II. ANTECEDENTES

Mediante providencia de veintidós (22) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) se declaró la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 14-98 de Valledupar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-10639, y se tuvo como avalúo del bien la suma de SEIS MIL TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS ($6.035.394.148).

Posteriormente, la parte demandante solicitó requerir al auxiliar de la justicia encargado de la custodia y administración del inmueble, poniendo de presente que en la diligencia de secuestro este había sido dejado en depósito al señor JESÚS ALBERTO RODRÍGUEZ BARRIGA, pero que actualmente funcionaba allí el establecimiento denominado CENTRO DE GASTROENTEROLOGÍA Y CIRUGÍA LAPAROSCÓPICA DOCTOR JOSÉ RODRÍGUEZ CECILE S.A.S., persona distinta de los comuneros. Solicitó establecer el título de dicha ocupación y si se estaban percibiendo cánones de arrendamiento.

Mediante providencia de dieciséis (16) de abril de dos mil veintiséis (2026), el Despacho constató que en el acta de secuestro practicado el 26 de julio de 2024 se dejó el inmueble en calidad de depositario al señor JESÚS ALBERTO RODRÍGUEZ BARRIGA, quien manifestó ser propietario y demandado, pese a que no ostentaba la calidad de parte dentro del proceso. Por ello se consideró procedente requerir al secuestre.

En el numeral noveno de aquella providencia se ordenó al auxiliar informar el estado del inmueble y precisar en qué calidad y a qué título funcionaba allí el establecimiento antes mencionado.

En respuesta, AUXILIARES GENERALES DEL PROCESO S.A.S. informó que el inmueble había sido entregado en depósito provisional y gratuito, sin autorización para que el depositario lo cediera, arrendara, subarrendara o dispusiera de él en favor de terceros. Señaló que, en visita posterior, constató que el depositario inicial ya no lo ocupaba y que, en su lugar, se encontraba un tercero ajeno al proceso, sin autorización del auxiliar.

Agregó que no ejerce actualmente la administración material efectiva del inmueble, que eventualmente podrían estarse percibiendo frutos civiles por terceros y que requirió al actual

ocupante para que acreditara el título de su permanencia y procediera a la entrega voluntaria.

Con fundamento en lo anterior, solicitó al Despacho ordenar la entrega del inmueble al secuestre y librar despacho comisorio para hacer efectiva dicha determinación.

De otra parte, mediante el mismo auto de dieciséis (16) de abril de dos mil veintiséis (2026) se había señalado el día veintisiete (27) de mayo de ese año, a las diez de la mañana (10:00 a. m.), para llevar a cabo la diligencia de remate, teniendo como base el avalúo aprobado de $6.035.394.148.

Llegada la fecha, la diligencia fue instalada; se verificaron la publicación del aviso y la incorporación del certificado actualizado de tradición y libertad. Transcurrida una hora sin que se presentara postura alguna y previa certificación del Centro de Servicios Judiciales en ese sentido, el Despacho declaró desierta la licitación por falta de postores.

Finalmente, la parte demandante solicitó señalar nuevamente fecha para la venta en pública subasta y adoptar las medidas necesarias frente a la situación informada por el secuestre.

## III. CONSIDERACIONES

1. Control de legalidad

Conforme al artículo 132 del Código General del Proceso, agotada cada etapa procesal corresponde al juez efectuar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que puedan comprometer la validez de la actuación. De manera específica, el artículo 448 dispone que en el auto que ordena el remate debe realizarse dicho control con el propósito de sanear las irregularidades susceptibles de producir nulidad.

En los procesos divisorios, el artículo 411 del mismo estatuto establece que decretada la venta de la cosa común y practicado el secuestro, se procederá al remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, sin perjuicio de las reglas especiales previstas por la propia disposición para esta modalidad de venta.

Examinada la actuación, no se advierte causal de nulidad ni irregularidad procesal que impida continuar con la venta judicial.

En efecto, la venta de la cosa común se encuentra decretada; el inmueble fue objeto de secuestro; existe avalúo aprobado; y la diligencia celebrada el 27 de mayo de 2026 fue instalada y culminó válidamente con la declaratoria de licitación desierta ante la ausencia de postores.

La situación relacionada con la pérdida de administración material efectiva por parte del secuestre tampoco constituye, por sí sola, causal de nulidad ni determina la ineficacia de la medida previamente practicada. Se trata de una circunstancia que exige adoptar medidas para restablecer la efectividad de la custodia judicial del bien, pero que no impide continuar con el trámite dirigido a materializar la venta decretada.

En consecuencia, efectuado el control de legalidad, no se encuentra obstáculo procesal que impida señalar nueva fecha para el remate.

2. Situación material del inmueble secuestrado

El expediente pone de presente que el inmueble, pese a encontrarse jurídicamente sometido a secuestro, no se encuentra actualmente bajo la administración material efectiva del auxiliar de la justicia.

El secuestre informó que quien había sido dejado inicialmente como depositario dejó de ocuparlo y que posteriormente ingresó un tercero, sin que hubiese otorgado autorización para la cesión, arrendamiento, subarrendamiento o disposición del inmueble.

Tal situación hace necesario restablecer la efectividad material de la medida ya practicada y, por tanto, disponer que la custodia y administración material del inmueble sean restituidas al auxiliar de la justicia encargado del secuestro.

Sin embargo, ello no comporta declarar ilegal la ocupación actual ni anticipar decisión alguna acerca de los derechos que eventualmente pueda invocar el tercero que allí se encuentre.

El artículo 596 del Código General del Proceso contempla las oposiciones que pueden presentarse respecto del secuestro y regula la situación de quien invoque un derecho sobre el bien, preservando el contradictorio correspondiente.

En consecuencia, se dispondrá la entrega material al secuestre y se advertirá a la autoridad comisionada que cualquier oposición o título invocado durante la diligencia deberá ser documentado y tramitado conforme a las reglas procesales aplicables.

3. Informe sobre la gestión del secuestre

Existen, además, aspectos de la gestión del auxiliar que requieren esclarecimiento. Debe establecerse, entre otros puntos, por qué el inmueble fue dejado en depósito a una persona que manifestó ostentar calidades que no correspondían a su posición dentro del

proceso; cuándo perdió el auxiliar el control efectivo del bien; cómo se produjo el ingreso del actual ocupante; y si durante ese período se generaron frutos civiles y quién los percibió.

Por ello se requerirá un informe circunstanciado y documentado.

El Despacho se abstendrá, por ahora, de anticipar cualquier determinación sancionatoria o de relevo del auxiliar, hasta contar con los elementos necesarios para valorar integralmente su gestión.

4. Nueva licitación. Base para hacer postura

Este punto exige distinguir las reglas de los artículos 411 y 451 del Código General del Proceso.

El artículo 411, aplicable específicamente al proceso divisorio, determina la base para hacer postura. Para la primera licitación esta corresponde al total del avalúo. Sin embargo, la misma disposición establece que, frustrada la licitación por falta de postores, deberá repetirse cuantas veces sea necesario y la base será entonces el setenta por ciento (70 %) del avalúo.

En este caso la licitación del 27 de mayo de 2026 fue efectivamente abierta y declarada desierta por falta de postores.

En consecuencia, la nueva base para hacer postura será el setenta por ciento (70 %) del avalúo, equivalente a CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TRES PESOS CON SESENTA CENTAVOS ($4.224.775.903,60).

Distinta es la regla contenida en el artículo 451 del Código General del Proceso. Esta disposición no fija la base de la licitación, sino el depósito previo necesario para habilitar al interesado para hacer postura, correspondiente al cuarenta por ciento (40 %) del avalúo del respectivo bien.

Por tanto, el interesado deberá consignar previamente el cuarenta por ciento (40 %) del avalúo, esto es, DOS MIL CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS ($2.414.157.659,20).

Si quien pretende hacer postura es uno de los comuneros, se observará la regla especial prevista para este supuesto en el artículo 411 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR,

RESUELVE

PRIMERO: TENER POR EFECTUADO EL CONTROL DE LEGALIDAD de la actuación, de conformidad con los artículos 132 y 448 del Código General del Proceso, sin que se adviertan nulidades o irregularidades procesales que deban ser saneadas y que impidan continuar con la etapa de remate.

SEGUNDO: TENER POR ATENDIDO el requerimiento efectuado al auxiliar de la justicia en el numeral noveno de la providencia de dieciséis (16) de abril de dos mil veintiséis (2026), conforme al informe rendido por AUXILIARES GENERALES DEL PROCESO S.A.S.

TERCERO: ORDENAR la restitución de la custodia y administración material efectiva del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 14-98 de Valledupar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-10639, al auxiliar de la justicia encargado del secuestro dentro del presente proceso.

CUARTO: Para hacer efectiva la anterior determinación, ORDENAR la entrega material del referido inmueble al secuestre, a efectos de que continúe ejerciendo las funciones de custodia y administración inherentes al cargo.

Por Secretaría, LÍBRESE DESPACHO COMISORIO a la autoridad competente, por conducto de la oficina de reparto correspondiente, para que practique la diligencia.

El comisionado queda facultado para identificar a las personas naturales o jurídicas que se encuentren ocupando el inmueble; establecer la calidad en que manifiestan hacerlo; requerir la exhibición de los documentos que invoquen como fundamento de su ocupación; y adoptar las demás medidas legalmente procedentes para el cumplimiento de la comisión.

Si durante la diligencia alguna persona formula oposición o invoca título o situación jurídica respecto del inmueble, deberá dejarse constancia detallada de ello, incorporarse los documentos y pruebas que se presenten y darse a la oposición el trámite que legalmente corresponda.

La presente determinación no constituye pronunciamiento acerca de la existencia, validez u oponibilidad de los derechos que eventualmente invoque el actual ocupante.

QUINTO: REQUERIR al auxiliar de la justicia encargado del secuestro para que, dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación de esta providencia, rinda informe detallado, cronológico y documentado acerca de su gestión respecto del

inmueble desde la diligencia de secuestro practicada el 26 de julio de 2024, precisando:

a) las circunstancias en que fue dejado en depósito provisional a JESÚS ALBERTO RODRÍGUEZ BARRIGA;

b) las calidades que dicha persona manifestó ostentar y las verificaciones realizadas al respecto;

c) las instrucciones, limitaciones y prohibiciones que le fueron impartidas;

d) la fecha y circunstancias en que tuvo conocimiento de que había dejado de ocupar el inmueble;

e) la forma y oportunidad en que ingresó el actual ocupante;

f) si conoce de contratos de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o cualquier otro negocio relacionado con el inmueble;

g) si desde la práctica del secuestro se han generado frutos civiles, en particular cánones de arrendamiento, indicando su cuantía, periodicidad, persona que los haya percibido y destinación;

h) las consignaciones efectuadas a órdenes del proceso por tales conceptos, allegando los respectivos comprobantes; e

i) las actuaciones desplegadas para conservar o recuperar la administración efectiva del inmueble.

Rendido el informe, vuelva el expediente al Despacho para resolver lo que corresponda respecto de la gestión del auxiliar.

SEXTO: SEÑALAR el miércoles nueve (9) de septiembre de dos mil veintiséis (2026), a las diez de la mañana (10:00 a. m.), para llevar a cabo nuevamente la diligencia de remate del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 14-98 de Valledupar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-10639 y código catastral No. 20001010102360067000.

SÉPTIMO: TENER COMO AVALÚO del inmueble la suma de SEIS MIL TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS ($6.035.394.148).

Comoquiera que la anterior licitación fue declarada desierta por falta de postores, SERÁ POSTURA ADMISIBLE la que cubra como mínimo el SETENTA POR CIENTO (70 %) del referido avalúo, esto es, la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TRES PESOS CON SESENTA CENTAVOS

($4.224.775.903,60), de conformidad con el artículo 411 del Código General del Proceso.

OCTAVO: ADVERTIR que todo interesado en hacer postura deberá consignar previamente, en dinero y a órdenes de este Juzgado, el CUARENTA POR CIENTO (40 %) DEL AVALÚO DEL INMUEBLE, equivalente a DOS MIL CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS ($2.414.157.659,20), de conformidad con el artículo 451 del Código General del Proceso, y acompañar el correspondiente comprobante.

Cuando el postor sea uno de los comuneros se observarán las reglas especiales contempladas para dicho supuesto en el artículo 411 ibidem.

NOVENO: DISPONER que el remate se anuncie al público mediante publicación por una sola vez, el día domingo, con la antelación legalmente prevista, en un periódico de amplia circulación en la localidad, conforme al artículo 450 del Código General del Proceso.

Con la constancia de publicación deberá allegarse certificado de tradición y libertad del inmueble expedido dentro del mes anterior a la fecha prevista para la diligencia.

Por Secretaría, expídase oportunamente el correspondiente aviso de remate.

DÉCIMO: ADVERTIR que la diligencia se llevará a cabo de manera virtual, a través de la plataforma tecnológica dispuesta por la Rama Judicial.

Las ofertas serán reservadas y permanecerán bajo custodia hasta la oportunidad procesal prevista para su apertura.

La postura deberá presentarse en documento digital legible y debidamente suscrito y, junto con todos sus anexos, incorporarse en un único archivo digital protegido con contraseña.

La contraseña será suministrada por el postulante únicamente durante el desarrollo de la audiencia, en la oportunidad correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO: La postura deberá indicar y acompañar, según corresponda:

a) individualización del inmueble;

b) valor ofrecido; c) nombre completo e identificación del postor;

d) número telefónico y dirección de correo electrónico; e) tratándose de persona jurídica, razón social, NIT e identificación de su representante legal; f) documento de identidad del postor;

g) certificado de existencia y representación legal cuando corresponda, expedido con antelación no superior a treinta (30) días; h) poder y documento de identidad del apoderado, cuando se actúe por intermedio de este, con las facultades legalmente requeridas; e i) comprobante del depósito judicial efectuado para hacer postura.

DÉCIMO SEGUNDO: Las posturas electrónicas deberán remitirse exclusivamente al correo institucional del Juzgado:

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

En el asunto del mensaje deberá indicarse:

“POSTURA DE REMATE 2022-00197-00”.

La oferta y sus anexos deberán estar contenidos en un solo archivo digital protegido con contraseña, de manera que su contenido permanezca reservado hasta el momento de su apertura.

DÉCIMO TERCERO: ORDENAR a Secretaría que, una vez ejecutoriada esta providencia:

a) publique esta decisión en el módulo de remates del micrositio del Juzgado;

b) mantenga disponible para consulta la información pertinente del expediente digital;

c) publique la identificación del proceso, las partes, el inmueble objeto de remate, su avalúo y la base para hacer postura;

d) publique oportunamente el enlace de acceso a la audiencia virtual; y

e) adelante las demás gestiones necesarias para garantizar la publicidad y efectiva realización de la diligencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

EL JUEZ



ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA

**Firmado Por:**

Alberto Enrique Ariza Villa

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 005**

**Valledupar - Cesar**

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: **1a04f1268ed8edd82fc8da2ef57441d93a9d59e52d046a8a5805f74fb34e8f37**

Documento generado en 11/08/2026 09:13:19 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica