



Este Despacho, en auto del diez (10) de febrero de esta anualidad, reconoció los gastos en que incurrió el rematante así: "i). Por concepto de cuotas de administración, la suma de \$24.258.571 (fl. 331); ii). Por concepto de servicios públicos, la suma de \$605.412 (fl. 332); iii). Por pago de impuesto predial se le reconocerá la suma proporcional de \$13.173.712, atendiendo que al valor efectivamente pagado de \$13.502.412 (fl. 333-334), se le descontará la suma de \$328.700, por cuanto el remate fue celebrado el 28 de septiembre del 2021, y por ende, al rematante le corresponde asumir con posterioridad a la fecha de remate hasta que culmine el 4º trimestre de 2021."

Carrera 50 # 50-23 Piso 3, Edificio Mariscal Sucre, Medellín (Antioquia).
Tel: (604) 251 1813.





Del recurso se corrió traslado a la parte demandada, sin pronunciamiento alguno frente al particular, por lo que procede el Despacho a resolver previa las siguientes

CONSIDERACIONES.

De conformidad con el artículo 318 del Código General del proceso el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

Descendiendo a la inconformidad del recurrente ha de indicarse que el numeral 7° del artículo 455 del Código General del Proceso dispone que: *“...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: (...) 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.”* (Negritas propias), ahora, tratándose de una venta forzada, como es el caso de la subasta o el remate, la norma aplicable es el artículo 455 del CGP, especialmente el numeral 7, ya citado, y no la norma que esgrime el apoderado de la parte demandante, en cuanto esta norma: artículo 29 de la ley 675 de 2001, prevé situaciones generales en ventas de propiedad horizontal, mientras que el numeral 7° del artículo 455 del Código General del Proceso, regula una situación especial y en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 57 de 1887, la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general.

Carrera 50 # 50-23 Piso 3, Edificio Mariscal Sucre, Medellín (Antioquia).

Tel: (604) 251 1813.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-de-ejecucion-civil-del-circuito-de-medellin/inicio>





Frente a lo anterior, el Juzgado advierte que no han variado las circunstancias que lo llevaron a proferir la providencia impugnada, toda vez que existe una norma legal que autoriza al Juez reconocer del producto del remate, entre otros gastos, **el pago de cuotas de administración** dentro de los diez (10) siguientes a la entrega del bien al rematante, presupuesto que se cumple en este caso, si se tiene en cuenta que los inmuebles subastados, según respuesta dada por el secuestre visible a folio 357, la cual se incorpora al expediente, le fueron entregados al rematante el 27 de octubre de 2021 y el pago de los gastos fueron reportados el 03 de noviembre de 2021 (fl. 329-335), de ahí que no sean de recibo los argumentos expuestos por el recurrente. En ese contexto, no se repondrá la decisión atacada. Tampoco se concederá el recurso de apelación en subsidio, por no estar expresamente autorizado en el artículo 321 del Código General del Proceso.

Sobre este asunto particular, la Corte Constitucional, en sentencia T216 de 2005, expresó:

*“Para efectos del presente caso, la Sala ha tenido oportunidad de recordar que el remate de bienes corresponde a una venta en la que, por fuerza de ley, el juez actúa en representación del vendedor, y como tal debe velar porque, al igual que en cualquier enajenación, el objeto sea entregado al comprador libre de todo gravamen o carga, cuyos costos, salvo pacto en contrario, **deben ser cubiertos por el vendedor, pagos que para estos peculiares eventos pueden efectuarse con el producto de la explotación económica de los bienes o de la respectiva subasta.***

Y tanto más cabe predicar lo anterior cuando del pago de los impuestos de la cosa rematada se trata, como es el impuesto predial, que no es un gasto de administración cualquiera sino una carga fiscal de claro origen legal, que no admite esguinces y debe quedar a salvo en cualquier negociación que llegare a efectuarse respecto de los inmuebles sujetos al mismo

(...)

Así puestas las cosas, afora que la decisión aquí cuestionada, consistente en negarse el juez accionado a autorizar el pago del impuesto predial con el dinero producto del remate, según criterio que reiteró al replicar esta acción, transita por el sendero de arbitrariedad, ya que conlleva el desconocimiento de las reglas legales sobre el remate de bienes secuestrados y las cargas fiscales ciertas que los gravan. Y con ello generó una vulneración del debido proceso del accionante, quien

Carrera 50 # 50-23 Piso 3, Edificio Mariscal Sucre, Medellín (Antioquia).

Tel: (604) 251 1813.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-de-ejecucion-civil-del-circuito-de-medellin/inicio>





como adquirente del bien en subasta tiene derecho a que se le entregue el mismo libre de la carga fiscal causada” (negrillas propias)

Sin más consideraciones, el Juzgado

RESUELVE,

PRIMERO: No reponer auto recurrido por lo indicado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: No conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio por no estar consagrado en el artículo 321 del Código General del Proceso.

TERCERO: De otro lado, por ser procedente lo solicitado por el adjudicatario, se ordena la cancelación de la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, constituida mediante escritura pública 12778 del 12/09/2016 de la Notaría Quince de Medellín, sobre el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 01N-5355373. A través de la Oficina de Ejecución Civil del Circuito, expídase el exhorto respectivo.

CUARTO: Revisadas las liquidaciones presentadas por el apoderado de la parte demandante, visibles a folios 337-342, advierte el Despacho que las mismas no se encuentran ajustadas a derecho, toda vez que no se realizaron conforme se ordenó en el auto que ordenó seguir adelante la ejecución (fl. 126-130), razón suficiente para que el Despacho proceda a **MODIFICARLAS y APROBARLAS** (art. 446 CGP) y dejar como definitiva las que se observan en el cuadro adjunto a este auto, actualizadas a la fecha.

QUINTO: De la rendición definitiva de las cuentas presentadas por el secuestre JOSÉ YAKELTÓN CHAVARRIA A., se les corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, de conformidad con lo previsto en el artículo 500 del Código General del Proceso.





SEXTO: En firme este auto, a través de la Oficina de Ejecución Civil del Circuito, se ordena la entrega a la entidad demandante, el excedente producto de la subasta como abono al crédito ejecutado.

NOTIFÍQUESE

MICHAEL ANDRÉS BETANCOURT HURTADO
JUEZ





JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO												
LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO												
Medellín, catorce de marzo de dos mil veintidós												
RADICADO: 007-2018-00501												
Plazo TEA pactada, a mensual >>>		11,70%	0,926%	Plazo Hasta	26-sep-18	01-jun-19 14-mar-19 01-ene-19 14-mar-19						
Tasa mensual pactada >>>		0,926%										
Resultado tasa pactada o pedida >>		0,926%										
Mora TEA pactada, a mensual >>>		17,55%	1,357%	Mora Hasta (Hoy)	14-mar-22							
Tasa mensual pactada >>>				Comercial	X							
Resultado tasa pactada o pedida >>		1,357%		Consumo								
Saldo de capital, Fol. >>				Microc u Otros								
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. >>												
Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO						
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Intereses en esta Liquidación	Abonos		Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
18-jun-18	30-jun-18		1,5			0,00			Valor	Folio	0,00	0,00
18-jun-18	30-jun-18	20,28%	2,24%	0,926%	137.423.605,70	137.423.605,70	13	551.624,70			551.624,70	137.975.230,40
01-jul-18	31-jul-18	20,03%	2,21%	0,926%		137.423.605,70	30	1.272.980,08			1.824.604,78	139.248.210,48
01-ago-18	31-ago-18	19,94%	2,20%	0,926%		137.423.605,70	30	1.272.980,08			3.097.584,86	140.521.190,56
01-sep-18	26-sep-18	19,81%	2,19%	0,926%		137.423.605,70	26	1.103.249,40			4.200.834,26	141.624.439,96
27-sep-18	30-sep-18	19,81%	2,19%	1,357%		137.423.605,70	4	248.565,51			4.449.399,76	141.873.005,46
01-oct-18	31-oct-18	19,63%	2,17%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			6.313.641,05	143.737.246,75
01-nov-18	30-nov-18	19,49%	2,16%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			8.177.882,34	145.601.488,04
01-dic-18	31-dic-18	19,40%	2,15%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			10.042.123,63	147.465.729,33
01-ene-19	31-ene-19	19,16%	2,13%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			11.906.364,92	149.329.970,62
01-feb-19	28-feb-19	19,70%	2,18%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			13.770.606,21	151.194.211,91
01-mar-19	31-mar-19	19,37%	2,15%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			15.634.847,50	153.058.453,20
01-abr-19	30-abr-19	19,32%	2,14%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			17.499.088,79	154.922.694,49
01-may-19	31-may-19	19,34%	2,15%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			19.363.330,08	156.786.935,78
01-jun-19	30-jun-19	19,30%	2,14%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			21.227.571,37	158.651.177,07
01-jul-19	31-jul-19	19,28%	2,14%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			23.091.812,66	160.515.418,36
01-ago-19	31-ago-19	19,32%	2,14%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			24.956.053,95	162.379.659,65
01-sep-19	30-sep-19	19,32%	2,14%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			26.820.295,24	164.243.900,94
01-oct-19	31-oct-19	19,10%	2,12%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			28.684.536,53	166.108.142,23
01-nov-19	30-nov-19	19,03%	2,11%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			30.548.777,82	167.972.383,52
01-dic-19	31-dic-19	18,91%	2,10%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			32.413.019,11	169.836.624,81
01-ene-20	31-ene-20	18,77%	2,09%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			34.277.260,40	171.700.866,10
01-feb-20	29-feb-20	19,06%	2,12%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			36.141.501,69	173.565.107,39
01-mar-20	31-mar-20	18,95%	2,11%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			38.005.742,98	175.429.348,68
01-abr-20	30-abr-20	18,69%	2,08%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			39.869.984,27	177.293.589,97
01-may-20	31-may-20	18,19%	2,03%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			41.734.225,56	179.157.831,26
01-jun-20	30-jun-20	18,12%	2,02%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			43.598.466,85	181.022.072,55
01-jul-20	31-jul-20	18,12%	2,02%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			45.462.708,14	182.886.313,84
01-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			47.326.949,43	184.750.555,13
01-sep-20	30-sep-20	18,35%	2,05%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			49.191.190,72	186.614.796,42
01-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			51.055.432,01	188.479.037,71
01-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			52.919.673,30	190.343.279,00
01-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			54.783.914,59	192.207.520,29
01-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			56.648.155,88	194.071.761,58
01-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			58.512.397,17	195.936.002,87
01-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			60.376.638,46	197.800.244,16
01-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			62.240.879,75	199.664.485,45
01-may-21	31-may-21	17,22%	1,93%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			64.105.121,04	201.528.726,74
01-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,93%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			65.969.362,33	203.392.968,03
01-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			67.833.603,62	205.257.209,32
01-ago-21	31-ago-21	17,24%	1,94%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			69.697.844,91	207.121.450,61
01-sep-21	30-sep-21	17,19%	1,93%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			71.562.086,20	208.985.691,90
01-oct-21	31-oct-21	17,08%	1,92%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			73.426.327,49	210.849.933,19
01-nov-21	30-nov-21	17,27%	1,94%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			75.290.568,78	212.714.174,48
01-dic-21	31-dic-21	17,46%	1,96%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			77.154.810,07	214.578.415,77
01-ene-22	31-ene-22	17,66%	1,98%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			79.019.051,36	216.442.657,06
01-feb-22	28-feb-22	18,30%	2,04%	1,357%		137.423.605,70	30	1.864.241,29			80.883.292,64	218.306.898,34
01-mar-22	14-mar-22	18,47%	2,06%	1,357%		137.423.605,70	14	869.979,27			81.753.271,91	219.176.877,61
								81.753.271,91	0,00		81.753.271,91	219.176.877,61

