

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso ejecutivo informándole que la Administradora del Conjunto Cascadas del Rodadero 1 y 2 y la Alcaldía Distrital de Santa Marta, emitieron respuesta al requerimiento efectuado a través de auto de 10 de febrero de 2022. Así mismo le indico que se encuentra pendiente de resolver la solicitud de devolución de dineros efectuada por el rematante en este asunto. Ordene.

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de Dos Mil Veintidós (2022)

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA

Santa Marta, trece (13) de Julio de dos mil veintidós (2022)

En atención al informe secretarial que antecede, y previo a resolver lo atinente a la solicitud de devolución de los dineros pagados por el señor PABLO PONCH FIGUEROA, en su calidad de rematante en este asunto, se hace necesario verificar y contrastar las distintas respuestas emitidas por quienes fueran requeridos en tal sentido, tomando, primeramente la suministrada por la apoderada judicial de la copropiedad demandante, allegada el día 24 de febrero de 2022, mediante la cual manifestó lo siguiente:

Antes de pasar a la relación detallada del tema es importante que el despacho revise el expediente y pueda verificar que Cascadas del Rodadero no hizo ningún doble cobro. Recuérdese que el título de este remate sale para entregar al señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS comprador del crédito y no al Edificio Cascadas del Rodadero, que son dos partes distintas.

El Edificio Cascadas del Rodadero solo tiene que ver con la propiedad horizontal y las expensas comunes y al vender el crédito dejó al día el pago de las expensas hasta el mes de octubre de 2019, posteriormente cuando el comprador en remate pregunto en la administración del Edificio Cascadas del Rodadero cuanto se debía

de administración, se le informó que la administración era adeudada desde el mes de noviembre de 2019 a la fecha de la pregunta. Se le entregó el dato del valor porque la deuda con la administración existía, el pago lo realizó el comprador en remate y quedó al día con la administración razón por la cual se le expidió el paz y salvo para que obtuviera la respectiva devolución de su dinero.

Quien pudo llegar a recibir un dinero que no le correspondía fue el señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS, quien compró el crédito generado hasta el día octubre de 2019 y el valor generado desde esa fecha hasta el remate claramente debía ser destinado para que el bien inmueble que supuestamente se adjudicaría el sr Rodolfo quedara al día, sin embargo, el plan jurídico trazado no le salió como pensaba siendo desplazado por otro rematante.

En todo caso debe quedar claro que la propiedad horizontal no recibió ese dinero, de lo cual obran pruebas en el despacho, que es quien entrega títulos judiciales y esos títulos no se los entregaron al Edificio Cascadas sino seguramente al comprador del crédito RODOLFO ACUÑA HIGGINS, razón por la cual es a él a quien deben solicitarle la devolución en caso de que lo hayan entregado, no a la propiedad horizontal que en ningún caso lo recibió doble., solo recibió el valor de la venta del crédito dejando a paz salvo la administración hasta el mes de octubre de 2019 y posteriormente el rematante preguntó a la propiedad horizontal cuanto se debía y se le entregó el valor que realmente se debía y con ese valor se cubrió la administración adeudada desde noviembre de 2019 hasta la fecha del paz y salvo. En conclusión, el dinero se recibió una sola vez por parte del Edificio Cascadas del Rodadero.

Por otra parte, la Alcaldía Distrital de esta ciudad explico que:

En ampliación de la información contenida en el oficio 00903 de 22 de noviembre de 2021 remitida electrónicamente en la misma fecha, muy respetuosamente me permito resumir de la siguiente manera:

Los pagos efectuados sobre el predio identificado con Referencia Catastral 010700060040901, actualmente 010700000060901900000040 registrado en nuestro sistema con la Matrícula Inmobiliaria 080-0054658 a nombre de PULIDO SALGADO JHON-FREDY ubicado en Calle 4 # 1 OCC A 12 AP 6B TO B, son los siguientes:

AÑO GRAVABLE	TOTAL FACTURADO	DESCUENTO	VALOR PAGADO	FECHA DE PAGO
2021	\$3.665.000	\$586.400	\$3.078.600	18/03/2021/10:29 a.m.
2013 A 2020	\$48.695.007	\$28.685.046	\$20.009.961	08/07/2020/11:19 a.m.
TOTAL	\$52.360.007	\$29.271.446	\$23.088.561	

Los descuentos aplicados corresponden a alivios tributarios legales que estaban vigentes en el momento de la cancelación.

En relación con los años gravables 2009 a 2012 **no hubo pago alguno** toda vez que se resolvió una solicitud de declaratoria de prescripción de la acción de cobro de la deuda del impuesto predial unificado por dichos años, suscrita por el señor SAUL KLIGMAN CERVANTES en su condición de secuestre del inmueble, la cual fue otorgada mediante Resolución No.0262 de 06 de febrero de 2020.

Así las cosas, es evidente para el despacho, que en este proceso la parte demandante (copropiedad y/o cesionario) recibió por concepto de pago de las cuotas de administración, el valor correspondiente a los meses comprendidos en el periodo desde noviembre de 2019 a febrero de 2021, los cuales valga la pena recalcar, ya se encontraban incluidos en la liquidación que fuera modificada por el despacho, y aprobada mediante auto de fecha 11 de febrero de 2021, tal y como se registra a continuación:

Diciembre de 2019	\$1.167.200,00		-----	\$ 362.975,40
Enero de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 334.239,91
Febrero de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 307.357,19
Marzo de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 278.787,54
Abril de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 252.350,46
Mayo de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 224.923,59
Junio de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 197.649,98
Julio de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 170.331,66
Agosto de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 142.756,45
Septiembre de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 115.978,54
Octubre de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 88.700,39
Noviembre de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 62.671,83
Diciembre de 2020	\$1.167.200,00		-----	\$ 36.348,55
Enero de 2021	\$1.167.200,00		-----	\$ 10.236,34
Febrero de 2021	\$1.167.200,00		-----	\$ 0
Total.....	\$ 88.921.948,00	\$ 13.721.619,31	\$ 43.366.586,35	\$ 31.279.922,09

CAPITAL TOTAL.....	\$ 88.921.948,00
Intereses Moratorios al 19/10/2016.....	\$ 13.721.619,31
Intereses Moratorios al 5/09/2019.....	\$ 43.366.586,35
Intereses Moratorios al 12/02/2021.....	\$ 31.279.922,09
TOTAL LIQUIDACIÓN.....	\$ 177.290.075,75

Este pago se realizó mediante el título 442100001016753, el que fue cobrado por el cesionario, en el que se incluyó la liquidación de costas¹, según el reporte emitido por el Banco Agrario de Colombia:

Número Título:	442100001016753
Número Proceso:	47001400300120140026800
Fecha Elaboración:	09/06/2021
Fecha Pago:	29/07/2021
Fecha Anulación:	SIN INFORMACIÓN
Cuenta Judicial:	470012041001
Concepto:	REMATE DE BIENES(POSTURA)
Valor:	\$ 177.699.075,75
Estado del Título:	PAGADO CON CHEQUE DE GERENCIA
Oficina Pagadora:	4210 SANTA MARTA - SANTA MARTA - MAGDALENA
Número Título Anterior:	442100001004327
Cuenta Judicial título anterior:	470012041001
Nombre Cuenta Judicial título Anterior:	001 CIVIL MUNICIPAL SANTA MART
Número Nuevo Título:	SIN INFORMACIÓN
Cuenta Judicial de Nuevo título:	SIN INFORMACIÓN
Nombre Cuenta Judicial de Nuevo título:	SIN INFORMACIÓN
Fecha Autorización:	18/06/2021
Datos del Demandante	
Tipo Identificación Demandante:	NIT (NRO.IDENTIF. TRIBUTARIA)
Número Identificación Demandante:	9002856773
Nombres Demandante:	CONDOMINIO CASCADEA
Apellidos Demandante:	DEL RODADERO 1 Y 2
Datos del Demandado	
Tipo Identificación Demandado:	CEDULA DE CIUDADANIA
Número Identificación Demandado:	18496939
Nombres Demandado:	JHON FREDY
Apellidos Demandado:	PULIDO SALGADO
Datos del Beneficiario	
Tipo Identificación Beneficiario:	CEDULA DE CIUDADANIA
Número Identificación Beneficiario:	72172889
Nombres Beneficiario:	RODOLFO
Apellidos Beneficiario:	ACUNA HIGGINS
No. Oficio:	2021000083

¹ Liquidación de costas ascendió a la suma de \$409.000, la cual fue aprobada por medio de proveído del 26 de enero de 2015

En este punto, es imperioso recalcarle tanto a la apoderada demandante, como al señor ACUÑA HIGGINS, que, en virtud de la cesión de crédito efectuada entre ellos, la cual fue atendida por el despacho mediante auto de fecha 14 de noviembre de 2019, se dispuso tener **como litisconsorte facultativo al señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS del extremo demandante, en los siguientes términos:**

Por lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

1. Se toma atenta nota de la cesión de crédito que hace CONDOMINIO CASCADAS DEL RODADERO 1 Y 2, de los derechos y obligaciones que le correspondan involucradas dentro del presente proceso, así como las garantías hechas efectivas en el mismo, por lo tanto RODOLFO ACUÑA HIGGINS, puede actuar una vez en firme esta decisión como litisconsorte facultativo del demandante aquí conocido.
2. Notifíquese personalmente al demandado, señor JHON FREDY PULIDO SALGADO, por ser la intención de sustitución procesal total, como lo prescribe el inc. 3 del art. 68 del C.G.P.

En dicho proveído en su numeral 2, se dispuso que se notificara personalmente al demandado, para efectos de que operara la sucesión procesal, actuación que en el curso del proceso no se efectuó, por lo que la calidad de litisconsorte facultativo² no varió, prueba de ello, es el hecho, de que los apoderados judiciales, tanto de la copropiedad demandante como del señor ACUÑA HIGGINS, **actuaron de manera concomitante en el proceso, toda vez que esta figura jurídica así lo permite, motivo por el cual, las actuaciones desplegadas tanto por el demandante como por el litisconsorte, son válidas.**

En ese orden de ideas, y aclarada la situación procesal del extremo demandante, se hace necesario reiterar que los dineros pagados por el señor PABLO PONCH FIGUEROA, en su calidad de rematante, por concepto de las cuotas de administración en el periodo comprendido entre noviembre de 2019 a febrero de 2021, (así como los meses de marzo, abril y mayo de 2021) sería por valor de **\$26.067.000,00**, no le correspondía cancelarlos de su patrimonio, como quiera que los meses **de noviembre de 2019 a febrero de 2021** se encontraban incluidos en la liquidación de crédito modificada por el despacho, mediante auto emitido el 11 de febrero de 2021, hasta **la cuota del mes de febrero de aquella anualidad, cuyo monto total ascendió a \$177.290.075,75 (ver fl. 95 y 96).** Y en lo que respecta al periodo pagado por el rematante corresponde de ese total a \$21.652.799.00 M/L.

² **Artículo 60.** Litisconsortes facultativos:

Salvo disposición en contrario, los litisconsortes facultativos serán considerados en sus relaciones con la contraparte, como litigantes separados. Los actos de cada uno de ellos no redundarán en provecho ni en perjuicio de los otros, sin que por ello se afecte la unidad del proceso.

Así las cosas, le corresponde al extremo demandante devolver las cuotas de administración **cobradas doblemente**, y que fueron recibidas inicialmente por el señor ACUÑA HIGGINS y posteriormente por la administración del CONDOMINIO CASCADAS DEL RODADERO 1 Y 2.

Ahora bien, en el presente caso no podemos perder de vista, que este proceso se encuentra pagado en su totalidad respecto de la obligación, lo que se declaró mediante auto de fecha 14 de mayo de 2021 Numeral 4°, y adicional a ello, se encuentra pendiente decidir la solicitud de devolución de dineros **por concepto del pago de impuesto predial del inmueble rematado por valor de \$20.009.961,00, efectuado por al señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS, pago que en efecto fue acreditado luego de una insistente indagación por parte de esta agencia judicial.**

En auto de fecha 27 de abril de 2021 se aprobó el remate y en ese orden de ideas, atendiendo lo establecido en el en el numeral 7 del artículo 455 del C.G.P, de lo pagado por la subasta se debe retener un porcentaje para cubrir gastos como pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado, por lo que de manera prudente **se reservó la suma de \$10.000.000,00, para saldar estas obligaciones, de caras a entregar el bien inmueble debidamente saneado.**

En el caso que ocupa la atención del despacho se tiene que, el rematante señor PABLO PONCH acreditó el pago de las siguientes **sumas de \$31.494.010** por concepto de impuesto predial, cuotas de administración y servicios públicos, adjuntando los respectivos recibos, las consignaciones que él hizo e incluso una certificación de la administradora del edificio (pago de cuotas de administración), de la siguiente forma,

- ❖ Impuesto predial **\$3.078.600,00** (Correspondiente al año 2021)
- ❖ Cuotas de administración **\$26.067.000,00** (cuotas de administración de noviembre de 2019 a febrero de 2021)
- ❖ Pago a ESSMAR ESP **\$363.710,00**
- ❖ Pago a AIR-E **\$1.984.700,00**

Tal y como lo hemos manifestado, las cuotas de administración se encontraban canceladas por cuenta del crédito en este asunto, hasta el mes de febrero de 2021, y la entrega del bien se efectuó el día 11 del mes de mayo de 2021, motivo por el cual el despacho debe garantizar la devolución de lo pagado por cuotas de administración

de los meses de **marzo, abril y mayo**, a razón de \$1.471.400,00, lo que corresponde a la suma: **\$4.414.201,00 M/L., valor que no fue pagado al litisconsorte del ejecutante en la liquidación del crédito.**

Más lo pagado por concepto de impuesto correspondiente al año 2021, por valor de \$3.078.600,00, y servicios públicos \$363.710,00 + \$1.984.700,00. Todo ello será pagado de la reserva para gastos de \$10.000.000 M/L, ya mencionada

Ahora, frente a lo cancelado por el rematante por conceptos de las cuotas de administración de **noviembre de 2019 a febrero de 2021**. De la referida suma pagada se canceló en la liquidación del crédito al litisconsorte del extremo activo la suma de **\$21.652.799**, dicho valor debe ser cancelado por el extremo demandante (Condominio Cascadas del Rodadero 1 y 2 y el señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS), toda vez que ellos realizaron **doblemente el cobro.**

Frente a este punto, tenemos que se encuentra pendiente resolver la solicitud de devolución de dineros por concepto del pago de impuesto predial del inmueble rematado por valor **de \$20.009.961,00**, realizada por el señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS, por lo que el despacho, accederá a realizar dicha devolución, no obstante, los dineros serán entregados al señor **PABLO PONCH**, para reponer lo cancelado por concepto de cuotas de administración faltando de la suma total adeudada, doblemente cobrada, **el monto de \$1.642.828.00 M/L.,**

En cuanto a los gastos asumidos por el rematante, se cancelará de la siguiente manera, **de la reserva efectuada**

Las cuotas correspondientes a **marzo, abril y mayo de 2021** – fecha de entrega del inmueble, esto es **\$4.414.201,00 M/L..**

- ❖ Impuesto predial **\$3.078.600,00** (Correspondiente al año 2021)
- ❖ Pago a ESSMAR ESP **\$363.710,00**
- ❖ Pago a AIR-E **\$1.984.700,00**

PARA UN TOTAL DE **\$9.841.211.00 M/L.**, de la reserva destinada a pagos.

El restante **\$1.642.828.00 M/L.** deberá ser descontados **directamente por el ejecutante (y su litisconsorte facultativo) de las cuotas futuras por cancelar a la administración del Conjunto Cascadas de Rodadero 1 y 2, de lo cual se deberá informar oportunamente al despacho, debidamente certificado como pagos de los meses futuros recibidos, so pena, que en firme esta providencia, la misma pueda ser ejecutada por esta cifra por el rematante PABLO PONCH.**

En vista de lo anterior, se dispone que por secretaría se realice el respectivo fraccionamiento de los títulos a disposición de este proceso para hacer la devolución de los dineros que el rematante acreditó haber cancelado a las empresas en mención, al ente distrital y a la administración del edificio ejecutante por la suma de **\$29.851.172.00 M/I.**

De conformidad a lo anterior, aquí indicamos como se efectuará el fraccionamiento, teniendo en cuenta los resultados obtenidos y la reserva efectuada por esta dependencia.

La suma \$31.494.010 **cancelados por el rematante PABLO PONCH** se distribuirán así:

\$20.009.961,00, a cargo del litisconsorte facultativo (Dinero correspondiente al pago de impuesto, reclamado por éste).

\$\$9.841.211.00 M/L., de la reserva destinada a pagos.

El restante **\$1.642.828.00 M/L.** . **deberá ser descontados directamente por el ejecutante (y su litisconsorte facultativo) de las cuotas futuras por cancelar a la administración del Conjunto Cascadas de Rodadero 1 y 2, de lo cual se deberá informar oportunamente al despacho, debidamente certificado como pagos de los meses futuros recibidos, so pena, que en firme esta providencia, la misma pueda ser ejecutada por esta cifra por el rematante PABLO PONCH.**

Así las cosas el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO ACCEDASE a la solicitud de devolución de dineros por concepto del pago de impuesto predial del inmueble rematado por valor de **\$20.009.961,00**, realizada por al señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS. No obstante, los dineros serán entregados al señor PABLO PONCH FIGUEROA, para reponer lo cancelado por concepto de cuotas de administración, para evitar un doble cobro por ese concepto a cargo del rematante, de acuerdo a lo dicho precedentemente.

SEGUNDO: Por secretaría procédase a realizar el fraccionamiento del título judicial N° 442100001016754 a disposición de este proceso, para hacer la devolución de **\$29.851.172.00 M/I.**, que el rematante acreditó

haber cancelado, atendiendo las razones en la parte motiva de este auto.

TERCERO: Ordenar a la Administradora del Condominio Cascadas del Rodadero 1 y 2, y a al señor RODOLFO ACUÑA HIGGINS descontar la suma de **\$1.642.828.00 M/L.** de las cuotas de administración futuras, situación que deberá ser informada a esta dependencia, **debidamente certificado como pagos de los meses futuros recibidos, so pena, que en firme esta providencia, la misma pueda ser ejecutada por esta cifra por el rematante PABLO PONCH a cargo de los ya mencionados.**

CUARTO: Ejecutoriado este auto vuelva al archivo.

Notifíquese y cúmplase,



MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ.
JUEZA



Firmado Por:
Monica Del Carmen Castañeda Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Santa Marta - Magdalena

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: **4e2bdeddf3d48b3c776aca91ec451a61ce3a993cbe5491219174176fecf029e0**

Documento generado en 13/07/2022 04:43:16 PM

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