



Ibagué, dieciocho (18) de enero de dos mil veintitrés (2023)

**Radicación** : [73-001-40-03-001-2016-00310-00](#)  
**Clase de proceso** : **Ejecutivo Hipotecario**  
**Demandante** : **Bancolombia S.A.**  
**Demandado** : **Carlos Alfonso Parra Duran**

### **ASUNTO**

Resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada contra el auto de 8 de agosto de 2022 que negó el reconocimiento y pago de cuotas de administración cobradas con posterioridad al remate aprobado, intereses y costas procesales de otro asunto debatido contra el ejecutado en un estrado judicial diferente.

### **EL RECURSO**

El censor para fundar su inconformidad enunció entre otros que el juez al ser el director del proceso y representante del ejecutado en el remate, está en la obligación de entregar saneado el inmueble objeto de remate y por lo tanto del producto del remate debe pagarse la totalidad de la obligación contraída por el demandado por concepto de cuotas de administración, intereses moratorios y costas procesales, las cuales fueron liquidadas y aprobadas por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Ibagué, pues de lo contrario el demandado quedará con obligaciones pendientes de cancelar a favor de la copropiedad y no se podría hacer entrega de paz y salvo por parte de la copropiedad al rematante.

### **CONSIDERACIONES**

Se mantendrá la decisión confutada, pues lo pretendido por la disidente es trastocar injustificadamente la normatividad contemplada por el legislador para este tipo de asuntos.

La disposición legal del numeral 7° del artículo 455 del C. G. del P. aplicada al sub judice regla lo siguiente:

*“...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...”*

En primer lugar, debe aclararse a la togada recurrente que la ejecución con garantía real aquí promovida posee prelación legal respecto al ejecutivo por cuotas de administración adelantado en el juzgado de pequeñas causas y competencia múltiple. Por lo tanto, al pesar el gravamen sobre el predio rematado a favor de la entidad aquí demandante, todas las recaudaciones económicas que se efectúen por la almoneda realizada, se pagarán primeramente al hipotecante y una vez cubierto el pago por concepto de capital, intereses y costas procesales, el excedente, si lo hubiere, pasará por remanente al estrado judicial que así lo haya decretado, como lo fue en este caso.



No obstante, por plena disposición del legislador, existen taxativamente unas excepciones de disponer previamente de esa recaudación el pago de otros conceptos tales como los enunciados en el numeral 7° del citado artículo que comprenden el **pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito**, es decir que, NO se contemplan otras erogaciones diferentes hasta esta oportunidad. Ya si es del caso, una vez cubierto los pagos anteriores, así como el crédito y las costas del acreedor y subsiste un remanente que se encuentre embargado, este se pondrá a disposición de la autoridad que lo requirió.

Sumado a lo anterior, el proceso ejecutivo comprende obligaciones que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él, como lo dispone el artículo 422 del estatuto procesal, por lo cual la obligación contraída entre el Conjunto Cerrado San Remo PH y el demandado Carlos Alfonso Parra Duran estuvo vigente hasta cuando figuró como propietario del bien inmueble, esto es, hasta el 11 de noviembre de 2021, fecha en la que el rematante como nuevo propietario recibió de manera real y material el inmueble adjudicado y desde allí fue este quien adquirió las obligaciones que ello deriva con la propiedad horizontal.

En conclusión, resulta meridianamente claro para las partes y el Despacho, la previsión de dinero que se realizó oportunamente en la aprobación del remate, dando aplicación estricta a lo regulado por la Ley 1564 de 2012, donde no existe ningún asomo de legalidad para reconocer los gastos procesales que se hayan generado en otro asunto judicial ajeno al que aquí se tramita, salvo que después de aplicar el pago de las acreencias mencionadas exista dinero excedente para poner a disposición del juzgado que decretó el embargo de esos remanentes, quien deberá imputar ese dinero como pago al capital, intereses y costas procesales que se encuentren impagos. De lo contrario, si no existen dineros excedentes, la parte ejecutada deberá adelantar las actuaciones pertinentes que crea convenientes para lograr el recaudo de lo adeudado y no trasladar al rematante obligaciones que no tiene el deber de soportar, pues ello se tornaría improcedente e ilegal.

Sean las anteriores razones suficientes para no reponer la decisión cuestionada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de 8 de agosto de 2022 que negó el reconocimiento y pago de cuotas de administración cobradas con posterioridad al remate aprobado, intereses y costas procesales de otro asunto debatido contra el ejecutado en un estrado judicial diferente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ**  
Juez