

## CONSTANCIA DE SECRETARÍA:

A Despacho del señor Juez el proceso Ejecutivo con Disposiciones Especiales para la Efectividad de la Garantía Real, informando que de conformidad con lo previsto en el numeral 7 del artículo 455 del Código General del Proceso, los términos corrieron de la siguiente manera:

**Acta de entrega definitiva:** 10 de febrero del 2022.

**Termino para entregar relación de gastos:** 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22,23 y 24 de febrero de 2022.

**Presentación de gastos:** 22 de febrero del 2022. Sírvese proveer.

San José, Caldas, marzo 03 de 2022.



**VANESSA SALAZAR URUEÑA**  
Secretaria

*Juzgado Promiscuo Municipal*

**San José – Caldas**

Tres (03) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Rad. 2019-150  
Auto Inter. 0076

Vista la constancia secretarial que antecede, se agrega al dossier el comprobante de pago de la cancelación de la hipoteca, recibo de pago de saldo de la factura del servicio de energía CHEC, dos recibos de caja por concepto de pago de cuota de administración parcelación campestre Rio Bravo y comprobante de recaudo de impuesto de registro.

De cara a lo anterior, debe precisarse que de conformidad con las prerrogativas previstas en el numeral 7 del artículo 455 del Código General del Proceso, del producto del remate se debe reservar el pago para los siguientes gastos:

*“(…) ARTÍCULO 455. SANEAMIENTO DE NULIDADES Y APROBACIÓN DEL REMATE. Las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación.*

*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. (Negrilla fuera del texto)**

En razón a ello, el legislador de manera concreta ha previsto que gastos se deben cubrir con el producto del remate, los cuales, como fue señalados en líneas anteriores, hacen relación a “(...) *impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado.*”.

Atendiendo lo dicho, se avizora que a folio 183 y 186 del dossier, se aportaron los recibos de recaudo sobre el impuesto de registro por la cancelación de la hipoteca, la cuales, hacienden a la suma de **DOSCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS PESOS (\$202.700)**.

En similar sentido, se arrimaron dos recibidos de caja por concepto de cuotas de administración de la Parcelación Campestre Río Bravo, el primero de los meses de enero del 2019 a diciembre del 2021, y el segundo, el restante hasta el mes de diciembre del 2021. Sobre el particular se debe precisarse que la primera se reconocerá en su totalidad, suma que asciende a **TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$3.400.000)**, y la segunda, por la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$440.000)**, por cuanto, la entrega definitiva del bien secuestrado se produjo el 10 de febrero de 2022.

Por otro lado, se advierte que la factura de servicio público de energía CHEC no suministra el periodo de cobro de la prestación del servicio; razón por la cual, este Despacho Judicial no la podrá tener en cuenta.

De este modo se tiene que, el artículo 1881 del C.C. dispone que al “(...) **vendedor tocan naturalmente los costos que se hicieron para poner la cosa en disposición de entregarla, y al comprador los que se hicieron para transportarla después de entregada**”, y el artículo 1862 ibídem, por su parte, indica que **“Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa”**.

En el presente trámite, los valores correspondientes al impuesto de registro, cuotas de administración y cancelación de hipoteca, adeudados por el demandado PEDRO EMILIO HENAO CRUZ, frente al inmueble subastado, y que fueron cancelados por el demandante, señor JAIME ALEXANDER CORREO MANZO, solo pueden ser cubiertos con los dineros producto de la subasta y los cuales serán reconocidos en su totalidad al acreedor.

Finalmente y como quiera que mediante auto No. 0035 del 17 de enero del año avante, se ordenó el pago por concepto de las costas adicionales aprobadas mediante auto No. 0035 del 17 de enero del año avante, se dispondrá su sumatoria en el fraccionamiento correspondiente.

Por lo expuesto, el **JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSÉ-CALDAS,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: RECONOCER** en favor del señor **JAIME ALEXANDER CORREO MANZO**, acreedor del bien inmueble subastado en este proceso **EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL** promovido por medio de apoderada judicial por el señor JAIME ALEXANDER CORREO MANZO contra el señor PEDRO EMILNIO HENAO CRUZ, las siguientes sumas de dinero:

- **CANCELACIÓN DE HIPOTECA E IMPUESTO DE REGISTRO:** Doscientos dos mil setecientos pesos (\$202.700).
- **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Tres millones ochocientos cuarenta mil pesos. (\$3.840.000).
- **COSTAS ADICIONALES: \$400.000**

**SEGUNDO:** Las sumas anteriormente determinadas (\$4.442.700), se pagarán al señor **JAIME ALEXANDER CORREO MANZO** con el mismo producto del remate, una vez en firme la presente decisión.

**TERCERO: ORDENAR** el pago del dinero restante, es decir, la suma de UN MILLÓN CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$1.107.420) al demandado PEDRO EMILIO HENAO CRUZ.

Al efecto se dispondrá realizar el fraccionamiento correspondiente.

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**CÉSAR AUGUSTO ZULUAGA MONTES**  
**JUEZ**

Juzgado Promiscuo Municipal – San José  
**CERTIFICO**

Que el auto anterior se notificó en el **ESTADO** No. **23** de la presente fecha. San José **04 de Marzo DE 2022.**

  
**VANESSA SALAZAR URUEÑA**  
**SECRETARIA**

**Firmado Por:**

**Cesar Augusto Zuluaga Montes  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
San Jose - Caldas**

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: **d7f2cfe84c9b686adc4db496ad62017eff727da800a09b57a9826e5ea7db8ad0**

Documento generado en 03/03/2022 03:25:23 PM

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