

 Libertad y Orden	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Distrito Judicial de Manizales Juzgado Promiscuo Municipal de San José, Caldas Código No.17-665-40-89-001 Carrera 3 # 3 – 33 - Celular. 3223083049	SIGC
---	---	-------------

CONSTANCIA DE SECRETARÍA:

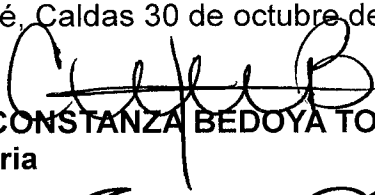
A Despacho el proceso ejecutivo, informándole que el rematante allegó constancia de gastos

La entrega del inmueble se realizó el día 15 de octubre de 2020 y el término para presentar los gastos venció el 29 de octubre de 2020.

El interesado allegó constancia de gastos el día 28 de octubre de 2020.

Se indica que se encuentran reservados dos títulos por valor de 3'600.000 y 5'000.000. Sírvasse proveer.

San José, Caldas 30 de octubre de 2020.


LEIDY CONSTANZA BEDOYA TORO
Secretaria

Juzgado Promiscuo Municipal
San José – Caldas

Tres (03) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicado Nro. 2018-129
Auto Sust. No. 507

Vista la constancia secretarial que antecede, se tiene que el señor **JHON JAIRO RIVERA GIRALDO**, en calidad de rematante del inmueble al cual se contrae el presente proceso EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL promovido por medio de apoderado judicial por la señora ALBA CECILIA ALZATE RODRÍGUEZ contra la señora SOR ÁNGELA QUESADA, presentó dentro del término establecido en el numeral 7 del artículo 455 del C.G.P, relación de gastos que se causaron hasta la entrega del bien inmueble rematado.

Al efecto, el interesado allegó constancia de pago del impuesto predial por valor de \$ 150.259; pago de cuotas de administración por valor de \$ 7'782.000 y gastos por concepto de cancelación de hipoteca por valor de \$172.441.

CONSIDERACIONES

Es bien sabido que el remate es la venta que en el curso de un proceso hace el Juez a nombre del deudor, en este caso del demandado, esto es, una venta forzada realizada judicialmente, en la que el juez reemplaza o sustituye al vendedor, quien no da su consentimiento para tal efecto, constituyéndose aquél, conforme lo expresa el artículo 741 del Código Civil, en el representante legal del tradente, que en el proceso de ejecución como el que nos ocupa es el ejecutado.

Dos características diferentes tiene esta clase de venta: la primera que se trata de un acto jurídico de derecho material que se rige por los principios que

dominan la teoría legal de los actos y declaraciones de voluntad y, en segundo lugar, que se trata de un acto procesal.

Al remate pues, como contrato de venta que es, le son aplicables las disposiciones pertinentes del Código Civil, con la diferencia que el cumplimiento de las obligaciones que al vendedor competen no le han de ser exigibles al Juez sino a la persona de los tradentes, pues aquél interviene tan solo en el acto procesal de venta, cumpliendo las formalidades previstas en los artículos 448 a 455 del C.G.P., vaciando en un acto la diligencia de venta en pública subasta, que conjuntamente con el auto aprobatorio de la misma, una vez registrada y protocolizada en una Notaría, constituye el título traslativo de dominio para el rematante o comprador.

En ese sentido, 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 caso los valores correspondientes al impuesto predial, cuotas de administración y cancelación de hipoteca, dineros adeudados por la demandada SOR ANGELA QUESADA, frente al inmueble subastado, y que fueron hechos por el licitante, señor JHON JAIRO RIVERA GIRALDO, solo pueden ser cubiertos con los dineros producto de la subasta y los cuales serán reconocidos en su totalidad al rematante.

Los dos primeros conceptos (impuesto predial y cuotas de administración), se encuentran expresamente consagrados en el numeral 7 del artículo 455 del CGP como gastos que se deben reconocer al rematante; ahora bien, aunque en dicho canon procedimental no se relacionan los gastos atinentes a la cancelación de gravámenes hipotecarios, también dichos gastos habrán de reconocerse al adjudicatario del bien, no solo por la razones atrás señaladas sino además porque así lo ha reconocido de vieja data la jurisprudencia patria al señalar que:

*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 como adquirente del bien en subasta tiene derecho a que se le entregue el mismo libre de la carga fiscal causada”¹ (Negritas y subrayas fuera de texto original)

Sin más por considerar, el Juzgado Promiscuo Municipal de San José, Caldas

RESUELVE

PRIMERO: RECONOCER en favor del señor **JHON JAIR RIVERA GIRALDO**, rematante del bien inmueble subastado en este proceso **EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** promovido por medio de apoderado judicial por la señora ALBA CECILIA ALZATE RODRÍGUEZ contra la señora SOR ÁNGELA QUESADA, las siguientes sumas de dinero:

- impuesto predial por valor de \$ 150.259; pago de cuotas de administración por valor de \$ 7'782.000 y gastos por concepto de cancelación de hipoteca por valor de \$172.441.

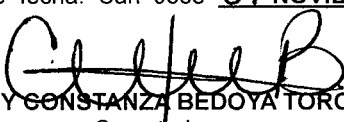
SEGUNDO: Las sumas anteriormente determinadas, se pagarán al señor **JHON JAIR RIVERA GIRALDO** con el mismo producto del remate, una vez en firme la presente decisión.

Al efecto se dispondrá realizar el fraccionamiento correspondiente.

Parágrafo: Cumplido lo anterior, y si es del caso, entréguese a la parte demandante el excedente del dinero que fue reservado.

NOTIFIQUESE


CÉSAR AUGUSTO ZULUAGA MONTES
JUEZ

Juzgado Promiscuo Municipal – San José CERTIFICO Que el auto anterior se notificó en el ESTADO No. 81 de la presente fecha. San José 04 NOVIEMBRE de 2020  LEIDY CONSTANZA BEDOYA TORO Secretaria

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de quince de enero de 2003. Magistrado Ponente: Manuel Ardila Velásquez, Exp. No.13001213000200200134.