



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 1824

PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Néstor Barón Carrillo
DEMANDADO: Pijao Empresas Constructoras S.A.
RADICACIÓN: 760013103003-2009-00564-00

Santiago de Cali, cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. Objeto del Pronunciamiento

Previo traslado a las partes, procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, formulado por el apoderado judicial de la adjudicataria Ana Milena Belalcázar Salazar, contra el auto No. 1860 de fecha 08 de noviembre de 2021, en concreto frente al numeral primero en el que se resolvió «*NEGAR la entrega de títulos a favor del representante legal del Conjunto Monticello Pijao*».

II. Fundamentos del Recurso

Luego de citar numeral 7º del artículo 455 del Código General del Proceso, aduce que en cumplimiento de dicha norma y en la oportunidad procesal, allegó al proceso las constancias de los dineros que adeuda el inmueble que le fue adjudicado, por concepto de impuestos, cuotas de administración y servicios públicos, para que su despacho, con el producto de los dineros recaudados, proceda a realizar los correspondientes pagos, dado que es clara la norma en exigir únicamente que se demuestre el monto de los valores adeudados por tales conceptos, mas no se debe acreditar el pago de los mismos, como se indicó en la providencia censurada. Agrega que es deber del vendedor entregar el bien objeto del negocio, debidamente saneado, en aras de garantizar el uso, goce y disposición de la cosa al comprador, que, para este caso, corresponde al despacho que realizó la subasta.

III. Traslado a la Parte Demandante y Demandada

En el término del traslado las partes guardaron silencio.

IV. Consideraciones

El recurso de reposición tiene como objeto que el Juez que profirió la providencia someta nuevamente a estudio la decisión adoptada a fin de que se revoque o reforme y debe ser presentado expresando los motivos en los cuales funda el recurrente su inconformidad, y para darle trámite al mismo la oportunidad procesal para presentarlo es durante el término de tres días contados a partir del día siguiente de la notificación de la providencia que se a de atacar. Una vez interpuesto el recurso, si se formula por escrito, del mismo se dará traslado de tres días de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P.

Para el caso en ciernes, debe anotarse que es procedente la interposición del recurso de reposición contra el auto atacado, por cuanto no existe norma que establezca disposición contraria; igualmente el recurso fue presentado con el sustento de las razones que motivan la inconformidad dentro del término que la ley concede para hacerlo, y a la fecha se halla vencido el traslado de lo interpuesto, razón que implica consecuentemente pronunciamiento frente al mismo.

Así las cosas, ha de advertirse que el objeto de estudio de esta providencia se contrae en determinar si efectivamente se encuentra acreditado por parte de la adjudicataria, el cumplimiento de la carga que le es imputable de acuerdo a lo previsto en el numeral 7º del artículo 455 del Código General del Proceso, con miras a disponer la distribución de la entrega del producto del remate.

Establece el numeral 7º del citado artículo que: *“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. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo constituye falta disciplinaria gravísima...”*.

Extracto normativo que fue objeto de demanda de constitucionalidad definida en la Sentencia C-156 de 2016, en la que la Corte Constitucional se inhibió de emitir un pronunciamiento sobre la expresión subrayada en párrafo anterior, al concluir que *“13. La demanda carece de certeza al asumir que la expresión demandada del numeral 7º del artículo 455 de la Ley 1564 de 2012, faculta al juez que se encarga de aprobar el remate para que le ponga fin o resuelva de manera atípica cualquier controversia objeto de conocimiento judicial, relacionada con el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado. La disposición normativa establece una regla de cierre que conmina al juez a aprobar el remate en corto tiempo y, a su vez, le ofrece al rematante la seguridad de que la*

adquisición del bien no se dilatará injustificadamente, así, solo impacta el proceso ejecutivo en el cual tuvo lugar el remate de los bienes perseguidos por el ejecutante y no otros procesos ejecutivos adelantados en contra del sujeto ejecutado, en donde se pretenda el pago de las obligaciones descritas. También, carece de suficiencia porque no logra despertar siquiera una duda mínima sobre la exequibilidad de la disposición normativa demandada...”, no obstante, y para llegar a dicha conclusión indicó que es el legislador quien impone como carga del rematante una vez aprobado el remate que dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del bien “...este deberá demostrar el monto de las deudas por tales conceptos, so pena de que el juez ordene entregar a las partes el dinero reservado del producto del remate.

Lo anterior implica que una vez el rematante reciba el bien rematado, este deberá acudir ante las autoridades y oficinas respectivas para averiguar si sobre el bien pesan obligaciones causadas hasta su entrega, relacionadas con impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito, y solicitar los respectivos soportes de los montos adeudados para acreditarlos ante el juez, con la finalidad de que reserve las sumas necesarias para su pago. El legislador fija un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la entrega del bien al rematante, para que este demuestre el monto de las deudas por dichos conceptos, de tal forma que si no lo hace el juez pueda ordenar la entrega a las partes del dinero reservado. Ello, no obsta para que el ejecutado, incluso el rematante en caso de saberlo, ponga de manifiesto ante el juez encargado de tramitar la aprobación del remate, la existencia de un proceso ejecutivo adelantado para el cobro de dichas obligaciones, en cumplimiento del deber de proceder con lealtad y buena fe...”, significando lo anterior, que el deber del rematante es acreditar el monto de los pasivos a cargo del inmueble y del juez reservar lo necesario para su pago, una vez sea informado de ellos por el adjudicatario dentro de los diez días siguientes a la entrega del inmueble.

A fin de dirimir lo planteado, debe referirse que del estudio del expediente se constata que: (i) a índice digital 20, se carga documento con fecha 30/11/2020, en el cual se allega certificación de la deuda por cuotas de administración expedida por la “Unidad Residencial Monticello”; (ii) a índice digital 22, se carga documento del 11/12/2020, en el que se incorpora al expediente en copia los siguientes documentos “Copia de la factura de impuesto predial unificado correspondiente al año 2020”, “Copia de la factura de Contribución por Valorización correspondiente al año 2020” y “Certificación expedida por el Conjunto Residencial Monticello P. H. sobre las cuotas de administración que al 30 de noviembre de 2020, adeuda el inmueble adjudicado a mi mandante, por valor de \$225.000.000.00”; (iii) en el índice digital No. 24, obra auto No. 282 de 2021, en el que entre otros se aprobó el remate y se dispuso “NOVENO: AGREGAR a los autos el escrito contentivo del certificado de deuda presentado por la representante legal del Conjunto Residencial Monticello Pijao, para que sea de conocimiento de las partes y sea tenido en cuenta en su momento

oportuno. Como también los documentos aportados por el apoderado judicial de la parte actora para que obren y consten"; (iv) a índice digital No. 37, se observa constancia del acta de entrega del bien inmueble por parte del secuestre Jhon Jerson Jordan Viveros a la adjudicataria Ana Milena Belalcázar Salazar, calendada 18 de enero de 2021.

Ahora bien, confrontada la actuación surtida con lo previsto en el numeral 7° referido, se tiene que la adjudicataria Ana Milena Belalcázar Salazar previo al vencimiento del término previsto por el legislador acreditó el monto de las deudas del bien rematado, correspondiendo entonces proceder, previo a la distribución de los dineros, a realizar la reserva del producto en las sumas que pasan a discriminarse, así:

Impuesto predial unificado, valor causado hasta el año 2020 dado que el bien fue entregado al adjudicatario el 18 enero de 2021.	\$96.001.042
Valorización	\$ 18.479.609
Cuotas de administración	\$225.000.000
TOTAL	\$339.480.651

Es necesario resaltar que el valor del impuesto predial y de valorización fue actualizado de manera oficiosa por parte del Despacho, descargando las facturas correspondientes con el ID del predio, las que se agregarán al expediente. Para el caso del impuesto predial, revisada la factura se observa que debido al denominado "Papayazo Tributario", por medio del cual se redujo el cien por ciento (100 %) en los intereses moratorios, solo se cobran los valores de las columnas Impuesto predial unificado, CVC y sobretasa bomberil, valores que al 2020 ascienden a la suma de 96.001.042 (se descontaron \$11.034.000 de impuesto predial unificado, más \$1.182.000 de CVC, más \$408.000 se sobre tasa bomberil causados en el 2021).

En ese orden se revocará el numeral primero del auto No. 1860 de fecha 08 de noviembre de 2021, disponiendo la reserva del producto del remate por valor de \$339.480.651, y el excedente se dejará a disposición de la Dirección de Impuestos Nacionales, una vez se encuentre ejecutoriada la presente providencia, atendiendo el embargo del crédito visible a ID 71 y 72, y como efecto de ello no se concederá la apelación que en subsidio fue alegada.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el numeral “primero” del auto No. 1860 de fecha 08 de noviembre de 2021, atendiendo las razones dadas en precedencia.

SEGUNDO: RESERVAR del producto del remate la suma de \$339.480.651, correspondiente a los valores que a continuación se describen:

Impuesto predial unificado, valor causado hasta el año 2020 dado que el bien fue entregado al adjudicatario en enero de 2021	\$96.001.042
Valorización	\$ 18.479.609
Cuotas de administración	\$225.000.000
TOTAL	\$339.480.651

TERCERO: ORDENAR que el excedente se deje a disposición de la Dirección de Impuestos Nacionales, atendiendo el embargo del crédito visible aID 71 y 72, conforme con lo expuesto.

CUARTO: NEGAR el recurso de apelación que en subsidio al de reposición se formuló, por lo expuesto en precedencia.

QUINTO: EJECUTORIADO el presente auto INGRESAR el expediente para materializar la distribución respectiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:

Adriana Cabal Talero

Juez

Juzgado De Circuito

Ejecución 003 Sentencias

Cali - Valle Del Cauca

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: **63e3006b4ae4fd4fe3b5ae370951704e3143e37d790d43a8506d4a6c75690838**

Documento generado en 06/10/2022 02:21:49 PM

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