

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., VEINTIOCHO (28) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

PROCESO. 11001-4003-034-2011-00419-00

Procede el Despacho mediante este auto a resolver el recurso de reposición y en subsidio el recurso de súplica (folios 466 a 495 C. 2) interpuesto por el adjudicatario de la cuota parte (50%) del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. **50N – 852579** contra el auto fechado el 25 de febrero de 2022 (folio 462 C 2) por medio del cual se ordenó reintegrar al recurrente, señor **RONALD STIVEN VANEGAS PINZÓN**, la suma de **\$9.616.536.00**, del dinero reservado, correspondiente al 50% que debió cancelar, en razón a que lo adjudicado, corresponde únicamente al porcentaje de la totalidad del bien.

ANTECEDENTES:

Básicamente, aduce el recurrente, que el Juez en la almoneda funge como representante del vendedor (ejecutado) y, en consecuencia, tiene la obligación de sanear la cosa vendida. Que, en el plenario, en ningún momento se advirtió que se realizaría únicamente el pago del 50% de los gastos contenidos en el numeral 7 del artículo 455 del Código General del Proceso.

Advierte que, para la enajenación del derecho de cuota, se requiere que el bien se encuentre al día en impuestos, servicios y cuotas de administración, pues para realizar la tradición se requiere estar a paz y salvo.

Manifiesta que el Despacho impone una carga al adjudicatario, toda vez que es al ejecutado a quien le asiste el derecho de exigirle a la comunera el retorno de lo pagado, no al adjudicatario, pues a éste, se le debe entregar el bien saneado.

Por último, indica que el impuesto predial no puede fraccionarse cada año, por el contrario, el mismo se cancela en su totalidad o no se cancela.

En ese orden, solicita se revoque la decisión y en consecuencia se ordene el pago total de los gastos que se encuentran comprobados en el valor pagado.

Para apoyar su inconformidad, presenta copia del fallo No. **STC8034-2017** proferido por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, dentro del **radicado No. 11001-22 - 10 - 000 - 2017 - 00252 - 01** aprobado en sesión del 07 de junio de 2017, en el cual, finalmente se amparó el debido proceso.

Dentro del término de traslado las partes guardaron silencio.

CONSIDERACIONES:

La reposición es un instrumento que tienen las partes y los terceros habilitados para intervenir dentro de un proceso y restablecer la normalidad jurídica cuando consideren que ésta fue alterada, ya sea por fallas en la aplicación de normas sustanciales o procesales o por inobservancia de las mismas.

Este medio de impugnación requiere de unos requisitos de viabilidad para asegurar que sea resuelto, tales como capacidad y oportunidad para interponerlo, procedencia del recurso y sustentación del mismo, los cuales en el presente caso se encuentran totalmente satisfechos.

Delanteramente y, en forma desfavorable, se resuelve el recurso de reposición, pues considera este funcionario que la actuación censurada se encuentra ajustada a derecho y se enmarca dentro de la Constitución Política, pues no se vulnera ningún derecho fundamental,

Para empezar, el remate es considerado en el ordenamiento jurídico colombiano como una forma de las "*ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta*", en los términos del artículo 741 del Código Civil, cuyos trámites y ritualidades propias se regulan mediante el Código General del Proceso.

En ese orden, y como bien lo indica el recurrente, el Juez al actuar como representante del vendedor (demandando) en la almoneda, dicha facultad no se limita únicamente a dirigir el remate, efectuar la audiencia y proferir la posterior aprobación, sino por el contrario, debe velar por los derechos y garantías de los extremos procesales de la litis, y en mayor sentido, **del demandado junto con su**

familia (artículos 5 y 42 de la Constitución Política), quien desde un principio se establece como la parte débil de la relación y quien se está viendo despojado de su propiedad.

En el presente caso, como se indicó en el auto recurrido, al demandado solo le corresponde una cuota parte del bien inmueble rematado, por lo que no tendría sentido que este de manera individual tenga que asumir la totalidad de las acreencias que el bien posea.

Comprobado está que existe una comunera, esto es, la señora Aura Ruth Caicedo Meléndez, quien debe asumir su parte correspondiente a los impuestos, gastos de administración y servicios que adeude el bien, la cual, por no tener legitimación en la parte pasiva, no fue convocada al proceso.

Adicional a lo anterior, debe tener presente el recurrente, que no estamos en presencia de una compraventa consensuada entre comprador y vendedor, tanto es así, que el interesado en rematar, tiene la opción de ofertar por la base de la licitación, esto es, el 70% del avalúo del bien, situación que cercanamente ocurrió en este proceso, en la que el demandado, no tiene otra opción que acogerse a lo ofrecido por el interesado en quedarse con el porcentaje del inmueble de su propiedad.

Ahora, conforme con el artículo 2322 del Código Civil, la comunidad de una cosa sea universal o singular es una especie de cuasicontrato existente entre dos o más personas a quienes les pertenece aquella, sin que ninguna de ellas haya celebrado un contrato de sociedad u otra convención relativa a la cosa.

Respecto de las deudas de la comunidad, el artículo 2325 del Código Civil establece: *"A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.*

Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda".

Por otro lado, se encuentra que las normas que regulan el impuesto predial no consagran una obligación solidaria entre los comuneros, sino por el contrario

establecen una obligación a prorrata, es decir, los propietarios son responsables cada uno en proporción a su cuota.

Así las cosas, al adjudicatario haber cancelado la totalidad de las acreencias por concepto de impuestos, servicios públicos y administración, realizó un pago de lo no debido respecto de la otra copropietaria, por lo que deberá iniciar las acciones ordinarias para lograr el reembolso de los mismos.

Ahora bien, frente al fallo de tutela No. **STC8034-2017** proferido por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, dentro del **radicado No. 11001- 22 – 10 – 000 – 2017 – 00252 – 01** aprobado en sesión del 07 de junio de 2017, en el cual, finalmente se amparó el debido proceso, este funcionario se aparta de los argumentos allí expuestos por varias razones que no fueron consideradas en aquella providencia entre las cuales destaco las siguientes:

En primer lugar, la manifiesta debilidad del demandado dentro del proceso que no solamente lo afecta a él, sino también a su núcleo familiar, debe ser protegida tal conforme lo garantiza la Constitución nacional (artículos 5 y 42) y, es que, no resulta en lo más mínimo, una verdadera equidad, obligar al demandado, que debió ver su propiedad subastada por un precio que él no discutió, que ahora tenga que asumir unos gastos que no le corresponde pagar, pues la otra comunera Aura Ruth Caicedo Meléndez, es quien debe asumir la deuda y si bien es cierto que el demandado José María Monroy González, tiene la acción de repetir contra aquella, esa carga debe asumirla quien sustituye al demandado, que para el caso sería el rematante.

En segundo lugar, obsérvese que el rematante, en su afán de salvaguardar su derecho y quizás pensando únicamente en su interés personal, sacrificó el principio de solidaridad para con el demandado en el sentido de no negociar la deuda del inmueble, que sin mayor esfuerzo se observa ya estaba prescrita, si no toda, al menos un porcentaje considerable, es decir pagó una obligación natural a sabiendas de que tanto el demandado como la otra comunera tenían el derecho legal de proponer por vía de excepción o de acción, la prescripción extintiva de una obligación, por ende, el recurrente, no debe ser premiado con este comportamiento, so pretexto de alegar un debido proceso presentando la copia del fallo de la Corte Suprema de Justicia.

En tercer lugar, no debe perderse de vista que la persona que acude a una subasta, debe, entre muchas actividades que son propias del devenir de la adjudicación, investigar si existen deudas y cuál será su forma de afrontar las vicisitudes, análisis que, al parecer, el rematante dejó pasar por alto y que ahora pretende encontrar el camino más fácil pasando por encima del más débil de la relación procesal (el demandado) haciéndole pagar una obligación natural por las razones ya mencionadas.

En cuarto lugar, al rematante, con la decisión atacada, no se le está vulnerando ningún derecho fundamental, pues él, tiene todas las herramientas legales para ejecutar el dinero que no puede recaudar al interior de este proceso, concluyéndose de esta manera que el juzgado ha sido garante tanto de los derechos del propio rematante como los del demandado y por contera del mismo acreedor.

Este ejercicio de ponderación no fue analizado en el precitado fallo de tutela de la Corte Suprema de Justicia, precisamente por cuanto se trata de una decisión inter partes, por lo cual, para el caso que nos ocupa no puede ser tomado per se para aplicarlo a este proceso, pues con ello se estaría desconociendo también principios fundamentales del demandado que no pueden ceder ante el debido proceso como lo consideró la alta Corporación de Justicia.

Así las cosas, considero que lo anterior es suficiente para mantener la decisión atacada sin que haya necesidad de entrar a entregar más explicaciones del por qué me aparto del luengo fallo de la Corte Suprema de Justicia mentado en esta providencia.

Dicho lo anterior y al encontrarse ajustada legal y Constitucionalmente la decisión adoptada por este despacho en providencia de fecha 25 de febrero de 2022 (folio 462 C.2) el juzgado niega el recurso de reposición presentado por el adjudicatario, y tampoco se concederá el recurso de súplica que invoca el recurrente, toda vez que el mismo, únicamente procede en contra de los autos dictados por el magistrado sustanciador y este no es el caso (artículo 331 Código General del Proceso).

DECISIÓN:

De lo brevemente discurrido, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ, D. C.**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto del 25 de febrero de 2022 por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: No conceder el recurso de súplica propuesto por el recurrente, conforme se explicó.

NOTIFÍQUESE

JAIRO CRUZ MARTÍNEZ
JJEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

Por anotación en el **ESTADO No. 124 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2022** fue notificado el auto anterior. Fijado a las 08:00 A.M.

CIELO JULIETH GUTIÉRREZ GONZÁLEZ
PROFESIONAL UNIVERSITARIO