



Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, Diecinueve (19) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO SUMAS DE DINERO
RADICACIÓN: 2018-00249-00
DEMANDANTE: JACQUELINE CAMARGO POSADA - JAIRO ERNESTO ROBAYO GALVIS CESIONARIO
DEMANDADO: FRANCISCO RODRÍGUEZ GRANADOS Y OTROS

Ingresa el proceso al Despacho, con diferentes actuaciones realizadas por; la parte ejecutante del proceso y la adjudicataria del inmueble denominado "LOS PINOS" identificado con el F.M.I. 154-1803 de la O.R.I.P. de Chocontá.

En primer lugar, obra actualización de la liquidación del crédito allegada por la parte demandante (Rótulo 057) por la suma total de \$285.428.308. De la anterior liquidación de crédito se corrió traslado a la parte ejecutada (Rótulo 0062) vencido el mismo en silencio.

Por otro lado, se aportó por parte del abogado del cesionario JAIRO ERNESTO ROBAYO GALVIS, copia de recibos de consignación de los valores correspondientes al impuesto de remate de cada uno de los 4 inmuebles adjudicados por cuenta del crédito, pago realizado el 14 de marzo de 2022 (Rótulo 0055).

Por último, fue presentada solicitud de improbación del remate, por parte de la apoderada de la adjudicataria del predio denominado "LOS PINOS"; solicitud referida a la adjudicación que se realizara de los inmuebles denominados: "LOTE MANACA", "EL TRIUNFO", "EL RECUERDO" y "LA VEGUITA" en favor del cesionario del crédito ejecutado, esto es, JAIRO ERNESTO ROBAYO GALVIS, la cual fue fundamentada, en que el valor de la última liquidación del crédito aprobada dentro del proceso asciende a la suma de \$242'300.125, y el monto total por el que fueron adjudicados los inmuebles antes mencionados, equivale a la suma de \$244'000.000 (superior), y comoquiera que dentro de los cinco días posteriores al remate no se aportó consignación por el valor de la sustracción de las sumas antes indicadas, y por tanto, debía improbarse el remate de acuerdo con el artículo 453 del Código General del Proceso.

Argumentación que se sustenta en la consideración de que, al momento de aprobarse el remate, solo puede tenerse en cuenta el valor de la liquidación del crédito aprobada dentro del diligenciamiento, para efectos pago de saldos por parte del rematante por cuenta de su crédito; lo anterior, debido a que, según la solicitante, de conformidad

CFA

con el artículo 448 del Código General del Proceso, solo la liquidación del crédito aprobada, habilita al acreedor a hacer postura por cuenta del crédito.

- De la aprobación del remate

De conformidad con el artículo 453 del Código General del Proceso, el rematante contará con cinco días, para consignar el saldo de la postura del remate y aportar el correspondiente recibo del pago del impuesto de remate de ser el caso, so pena de que sea improbadado el remate y se le condene al pago de una multa por tal omisión.

Por otro lado, el inciso 3° del mencionado artículo, indica que tratándose de rematantes por cuenta del crédito *“y este fuere inferior al precio de remate”*, deberán consignar el precio del saldo, restante y los recibos de consignación del impuesto de remate, dentro de los mismos cinco días, imponiendo para este caso, como sanción por el incumplimiento al deber de pagar el restante, del valor de la postura y el impuesto de remate, la pérdida de una suma equivalente al 20% del avalúo de los bienes por los cuales se hizo postura.

En el presente asunto, tenemos que efectivamente el cesionario JAIRO ERNESTO ROBAYO GALVIS hizo postura por cuenta de su crédito, y con posterioridad a la audiencia de remate del 9 de marzo de 2022, allegó consignaciones del pago del impuesto de remate de los 4 inmuebles adjudicados y actualización de la liquidación de su crédito.

En tales condiciones, pasa el Despacho a analizar si la conducta desplegada por el señor ROBAYO GALVIS satisface las obligaciones derivadas del artículo 453 citado supra (pago del valor completo de la postura y pago del impuesto de remate), o por el contrario debe darse razón a la adjudicataria del inmueble denominado “LOS PINOS” que solicita la improbación por el no pago de los saldos del remate.

La tesis del Despacho frente al anterior cuestionamiento, será positiva, con fundamento en que el crédito del rematante supera holgadamente el valor por el cual le fueron adjudicados la totalidad de los inmuebles, como se pasa a explicar.

En primer lugar, haciendo uso de una interpretación exegética de los artículos 448 a 457 del Código General del Proceso, tenemos que en las señaladas normas, el legislador se refiere constantemente, “al valor del crédito”, de manera irrestricta, es decir, cuando indica que el rematante por cuenta de la acreencia, debe tener en cuenta el valor de su crédito, jamás impone la obligación de observar exclusivamente la liquidación del crédito en firme, motivo suficiente para descartar que el rematante no pueda presentar una liquidación del crédito con el propósito de corroborar, que no debía cancelar ningún saldo por

superar el valor de la postura de los bienes adjudicados en el remate, como sucedió en este caso.

Por otro lado, ahora aterrizando en una interpretación teleológica del artículo 453 del Código General del Proceso, es claro, que la sanción derivada del incumplimiento de las obligaciones allí contenidas, busca castigar al rematante descuidado, que se sustrae al cumplimiento de los pedimentos legales para finiquitar el remate, como lo son, se itera, el pago de los saldos de la postura y la consignación del impuesto de remate, en tal sentido, luce del todo desproporcionado aplicar tal sanción a quien verdaderamente y de buena fe, da por cumplidas dichas obligaciones, realizando conductas incluso con el propósito de acreditar la señalada circunstancia ante el Juzgado, como el señor JAIRO ERNESTO ROBAYO GALVIS, quien aportó liquidación del crédito dentro del término de cinco días de que trata la norma en cita, para demostrar su cumplimiento de las obligaciones legales, en concreto, el pago de la totalidad de su postura por cuenta del crédito.

Por último, realizando una interpretación sistemática, y en aplicación de los principios que rigen nuestro ordenamiento, es claro que debe darse prevalencia a los aspectos sustanciales del asunto, y en este caso, se tornaría injustificado aplicar una interpretación estricta e infundada, de las normas de procedimiento para derivar consecuencias tan nocivas como la sanción de la pérdida del 20% del avalúo de los bienes rematados en contra del crédito ejecutado, sin verificar si para el caso concreto, el rematante a la fecha de la realización de la diligencia, contaba con un crédito superior a la postura realizada.

Máxime, cuando por el contrario hay suficientes razones para en pretérito concluir que, el crédito del ejecutante supera holgadamente el valor de su postura, y es que fácil resulta llegar a dicho razonamiento, teniendo en cuenta que la aprobación de la última actualización del crédito fue realizada mediante proveído del 19 de enero de 2021, es decir, con más de un año de antelación a la realización del remate, y aun así el saldo que faltaría teniendo en cuenta la cifra estimada hace más de un año, no supera el monto de dos millones de pesos, sin embargo, para verificar el valor del crédito al momento de realizar la postura y pagar el precio de esta, es menester actualizar el crédito, a lo que se procederá a continuación.

Así las cosas, y por encontrarse procedente, previo a resolver sobre la aprobación del remate de los inmuebles denominados "LOTE MANACA", "EL TRIUNFO", "EL RECUERDO" y "LA VEGUITA", se pasará a darle aprobación o rehacer la liquidación del crédito efectuada por el ejecutante, en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

Ahora, frente a la solicitud de improbación, se declarará improcedente, teniendo en cuenta los argumentos que anteceden, y sumado a ello, que la argumentación dada a tal solicitud incumbe a un error de interpretación, pues el artículo 448 *Ibidem*, de hecho, permite realizar el remate sin que obre liquidación del crédito en firme, lo que restringe, es la legitimidad para solicitar la fecha de remate, pues en caso de no haber liquidación en firme, solo puede solicitar su realización, el ejecutante, es decir la mentada norma, jamás ata al rematante a una liquidación aprobada y en firme.

- **De la liquidación del crédito aportada**

De conformidad con la argumentación que precede, corresponde al Despacho en los términos del numeral 3° del artículo 446 del Código General del Proceso, decidir sobre la actualización de la liquidación de crédito, y aterrizando en la misma, se observa que no se ajusta a derecho por contener una equivocada liquidación de intereses.

Por ello, el Despacho rehízo la liquidación de crédito y la actualizó a 9 de marzo de 2022, la cual hace parte integral de la presente providencia y cuyo resumen se muestra a continuación:

RESUMEN	
Capital	\$150.000.000,00
Intereses de mora de 21/11/2018 a 30/06/2020	\$67.774.500,00
Intereses de mora de 01/07/2020 a 31/01/2021	\$23.525.625,00
Intereses de mora de 01/02/2021 a 09/03/2022	\$37.743.477,00
TOTAL	\$279.043.602,00

En mérito de lo expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá,

RESUELVE:

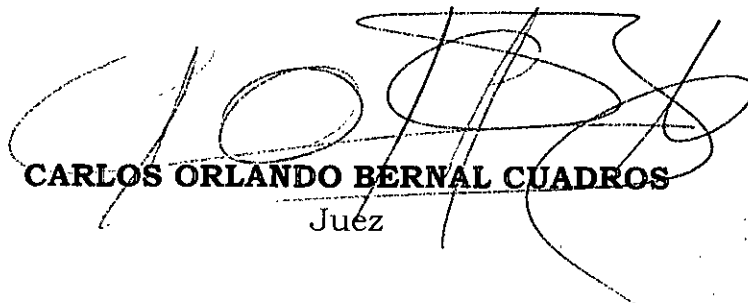
PRIMERO: NEGAR la solicitud de improbación del remate, presentado por la adjudicataria del inmueble denominado "LOS PINOS".

SEGUNDO: POSPONER la decisión respecto de la aprobación del remate de los bienes "LOTE MANACA", "EL TRIUNFO", "EL RECUERDO" y "LA VEGUITA", por lo brevemente expuesto.

TERCERO: REHACER la liquidación de crédito por la suma de **\$279.043.602,00** a 9 de marzo de 2022 conforme la liquidación anexa que hace parte integral de esta providencia.

CUARTO: en firme **INGRESAR** el expediente al Despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS
Juez

