



## **JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín, diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 40 03 07 2013 00805 00
Proceso	Divisorio
Demandante	Mónica Giraldo Moreno
Demandado	Guillermo León Murillo Agudelo
Decisión	Remite a providencias-Requiere

Se resuelven, en su orden, las peticiones que eleva la señora MÓNICA MARÍA GIRALDO MORENO, en documento que antecede:

1- Mediante providencia del 27 de septiembre de 2021, se determinó la distribución del producto de la división y al respecto se consideró lo que a continuación se transcribe:

*“(...) Siendo así, de los gastos acreditados por la rematante ha de reconocérsele la suma de \$14’410.396,5 por concepto de retención en la fuente, pago de impuestos, paz y salvos de catastro y valorización debidamente cancelados, más \$504.281, pagados por la rematante a la Secretaría de Movilidad de Medellín, **pero como el monto primeramente indicado será pagado por los condueños en proporción a sus derechos, acorde a lo normado por los artículos supracitados, el señor Guillermo León Murillo Agudelo al ser propietario del 59.285%del inmueble, debe asumir la suma de \$8’543.203,57,y Mónica Giraldo Moreno, al ser la dueña del 40,715%, el valor de\$5’867.192,93.** En consecuencia, una vez efectuado el descuento de las sumas referidas en líneas precedentes, **se tiene que de los \$146’650.750, habrá de entregarse a la comunera- rematante Mónica Giraldo Moreno la suma de \$8’543.203,57, más \$504.281,oo. Igualmente, a la rematante se hará entrega de la suma de \$1’839.025,** conforme se explicó en auto proferido el 5 de mayo de 2021 (...)”.*

El Despacho, si bien admitió desde el auto de 18 de febrero de 2021, aprobatorio del remate, aquellos gastos efectuados por la memorialista **en condición de rematante**, por valor de \$14.914.677; advirtió también **su condición de conducteña** del bien rematado, en la oportunidad de concretar las distribuciones de rigor, momento en el cual se precisó que, efectuadas las deducciones que en esta última calidad debía pagar y que correspondían al equivalente a su antiguo porcentaje de dominio (40,715%); lo procedente era reconocer a su favor, el valor de \$10.886.509, mismos que fueron retornados desde el 5 de octubre de 2021, tal como lo evidencian las constancias anexas del Banco Agrario.

Es que, recuérdese: lo subastado fue el 59,285% del dominio del bien, perteneciente en su momento al demandado Guillermo León Murillo Acevedo. La demandante antes de obtener el dominio pleno, por vía del remate, era propietaria de la fracción de un derecho dosificado en el 40,715%, que implicaba también a su cargo, unas obligaciones dosificables con base en ese porcentaje.

Habida cuenta de lo anterior, debe concluirse que no restan a favor de la accionante, sumas de dinero originadas en los primigenios gastos de remate, por lo que no tiene el Despacho ningún pago pendiente en tal sentido.

2.-Con respecto al pago que presuntamente efectuaron los inquilinos del inmueble en el mes de marzo del año 2021, al demandado, por un valor de \$2.100.000; debe recordarse al respecto que, desde el 4 de marzo de esa anualidad, el Despacho profirió un auto mediante el cual,

*“(…) se ordenó oficiar a los inquilinos del bien inmueble que le fue adjudicado, para que a partir del recibo de la comunicación respectiva, cancelen a favor de aquella, y por el medio que ésta indique, el valor de los cánones de arrendamiento. Dicho bien que se distingue con el folio de matrícula 001-221262 y se encuentra ubicado en la calle 44 No. 74-60 de Medellín. Por información de la señora Giraldo Moreno los inquilinos son los señores Gabriel Hidalgo y Ricardo Antonio Pacheco, respecto del segundo piso, y el señor Bertilio Salas quien ocupa el tercer piso. En consecuencia, líbrense por Secretaría los oficios a que haya lugar, incluso para enterar de lo aquí resuelto al antiguo*

*propietario, quien conforme se indicó en el acta aprobatoria del remate debe proceder con la entrega del inmueble (...)*”.

Y respecto del mismo, el Juzgado no recibió respuesta. Así mismo mediante providencia del 5 de mayo de esa anualidad, se requirió al señor Murillo Agudelo para que informara hasta qué fecha recibió los cánones de arrendamiento y para entonces solo aportó una constancia de la inmobiliaria Santa Fe, en la que se indicó que, por petición suya, la agencia estaba promocionando el arriendo del inmueble.

Y nunca se conoció más información en tal sentido.

Pues bien. Debe ponerse al tanto a la memorialista, que, con la aprobación del remate, la competencia del Juzgado alcanza hasta la orden de entrega del bien subastado. Los contratos sin vocación traslativa que venían en curso, como lo sería el de arriendo, podrían terminarse con el cambio de propietario o podrían continuar si las partes a bien lo tienen, operándose simple y llanamente un cambio de parte arrendadora, que no sería contrario a derecho. De hecho, eso es un asunto del resorte de las partes en el que el Juzgado no tiene injerencia, salvo que hubiese quedado establecido que la parte arrendataria, aun admitiendo y conociendo el cambio de arrendador, haya continuado pagando a quien ya no lo es.

De ahí, que el Juzgado haya requerido las clarificaciones necesarias, en los autos precitados.

Ahora, cierto es que aún cuando esto se solicitó, el Despacho, se itera, no obtuvo respuesta y a la fecha, desconoce los pormenores del contrato de arrendamiento y de la operancia del cambio de parte; como también ignora lo que se pactó sobre el tiempo, modo y lugar del pago de los cánones.

Así las cosas, dada la segunda petición de la memorialista y con miras a verificar su procedencia, habrá de requerirse, mediante oficio, a las partes de este proceso y a la inmobiliaria SANTA FE para precisen qué ha sucedido en torno a lo anterior, a partir del día siguiente al auto aprobatorio del remate. Oficiese.

3-Teniendo presente que no se tiene claridad sobre el modo en que estaba establecido el pago de los servicios, antes de que la demandante adquiriera el pleno dominio del bien en la almoneda, no se puede ordenar en esta providencia, la entrega del único título que reposa en el sistema de depósitos judiciales, reservado precisamente para este pago, de conformidad con la providencia del 27 de septiembre de 2021. No obstante, el dinero debe entregarse a quien legítimamente corresponda, por lo que el Despacho ordena, en aras de hacerlo correctamente, lo siguiente:

Oficiar a EPM para que precise cada uno de los valores adeudados por período de consumo, uno a uno, en el inmueble litigado, a partir del 25 de marzo de 2021, que es el día siguiente al último facturado y pagado, de acuerdo a las constancias procesales y hasta el 9 de agosto de 2021, fecha de la inscripción de la venta judicial. También indicará si existió entre la entidad y el demandado, algún acuerdo de pago y en caso afirmativo, en qué términos y condiciones y si sobre el mismo hubo cumplimiento.

Requerir a la parte demandante para que aporte en fotografía nítida, los mismos documentos que anexa con la petición que aquí se resuelve (consignación y factura), ya que el Despacho debe constatar tanto el pago efectivo, como lo que se paga, desde y hasta cuándo; pues recuérdese que a partir del 10 de agosto de 2021, día siguiente a la inscripción del dominio pleno en el registro; esta obligación pasa a estar a cargo, en su totalidad de la accionante.

Una vez se tenga toda la información, el Despacho procederá al pago que legalmente corresponda.

**Notifíquese**

**Omar Vásquez Cuartas  
Juez**

P.

**Firmado Por:**

**Omar Vasquez Cuartas**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 020**  
**Medellin - Antioquia**

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: **a84206c301e2f641dca238decd23d52115853394473bb4926cd76fab0928e007**

Documento generado en 10/05/2022 01:19:02 PM

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