

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de febrero de dos mil veintidós.

| | |
|-------------|------------------------------------|
| Proceso | Divisorio por Venta |
| Demandante | Lizeth Yessenia Valencia Jaramillo |
| Demandado | Leobardo de Jesús Gómez y otro |
| Radicado | 05001 40 03 028 2019 00296 00 |
| Providencia | Resuelve solicitudes |

Pasa el Despacho a proveer sobre las anteriores solicitudes, de la siguiente manera:

- **Entrega del bien**

El Juzgado emitió el Oficio No. 950 del 12 de octubre de 2021 dirigido al secuestre CAMPO ELÍAS VALENCIA VILLA comunicándole el levantamiento del secuestro y ordenándole la entrega del bien al rematante.

De dicho oficio no se allegó la respectiva prueba de entrega, no obstante, el 30 de noviembre de 2021 (Doc. 142) el secuestre informa:

“Con respecto a la entrega del inmueble al señor Duque, solicitado en el oficio de la referencia, informo al despacho que el día 29 de noviembre de los corrientes me desplazé al inmueble referido, allí fue atendido por el señor Leobardo de Jesús Gómez Muños, quien se niega a entregar el inmueble, aduciendo tener unos derechos adquiridos en el mismo, a los cuales no piensa renunciar.

Con base en lo anterior, respetuosamente recomiendo al despacho, ordenar a una autoridad competente la restitución del inmueble”

Igualmente, el 2 de diciembre de 2021 (Doc. 144), el rematante JHONNATAN ALEXIS DUQUE solicita que se proceda con la entrega del inmueble, así:

“(…) me ha informado (el secuestre) que se acercó al bien inmueble a fin de constatar la situación del mismo para realizar la entrega y solicitarle al señor LEOBARDO GÓMEZ la entrega del mismo para lo cual debería desocupar la parte que ocupa, pero que mencionado señor se ha negado a entregar o salir del bien, y que en su lugar nota que ha hecho un techo y está haciendo una especie de pieza donde se pretende instalar (..)”

Como se puede observar, tanto el secuestre como el rematante centran sus manifestaciones en la parte que habita, ocupa o usa el señor LEOBARDO GÓMEZ que, según ellos, se niega a entregar y sobre la cual está haciendo unas construcciones o mejoras. Se trata de una TERRAZA o tercer piso, es decir, por encima de la loza que sirve de techo al segundo piso adjudicado.

El 30 de noviembre de 2021 (Doc. 143), el señor LEOBARDO GÓMEZ reitera su relación con dicha terraza: *“Vivo en la terraza de la segunda planta aproximadamente hace alrededor 15 años*

y construida con mis propios recursos y este no es el escenario para ventilar este asunto. La diligencia que quiere unir la segunda planta con la terraza está plagada de falsedades (...)"

Es claro que el objeto del presente proceso divisorio desde su inicio fue la división por venta del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-5052263 ubicado en la Carrera 50 No. 77 – 34, Segunda Planta, de Medellín. Este segundo piso fue el que se avaluó, el que se ordenó dividir mediante venta, el que se secuestró, el que se remató y finalmente el que se adjudicó.

Ahora bien, la controversia gira en torno a los derechos sobre la terraza y las mejoras que el señor LEOBARDO GÓMEZ ha construido allí. El secuestro y el rematante le exigen su entrega.

En la diligencia secuestro, el Juez comisionado hizo alusión a la misma, así:

*“De manera externa y por escalas en concreto y pasamanos metálico se asciende a un tercer nivel, donde encontramos un principio de construcción con 2 alcobas con ventanas y una de ellas con puerta de ingreso en madera, cocina sencilla, lavadero prefabricado, baño sencillo sin enchapar con puerta en madera, piso en concreto, techo en Eternit y zinc, paredes parte en adobe a la vista, y otra parte revocada, el resto de la terraza descubierta con muro a media altura y pasamanos metálico hacia el costado que da a la carrera 50; **de esta terraza solo se secuestra el 50% por ser de dominio común con el primer nivel;** cuenta con servicios de energía, acueducto y red de gas compartida con el segundo nivel”* (subrayas nuestras).

Debe decirse que la TERRAZA, el “aire” o espacio aéreo que se encuentra de forma vertical por encima del segundo piso, NO cuenta con una individualidad jurídica. Tal vez tiene unas divisiones materiales, según las alcobas, cocina y baño que describió el Juez comisionado, pero no cuenta con una matrícula inmobiliaria asignada.

En Colombia no existe el derecho real de superficie para bienes urbanos, y por lo tanto el dueño del terreno también lo será de lo que en él se construya por el modo de la **acesión**.

Ese aire o espacio aéreo no es individualizable; por eso se entiende que el Juez comisionado haya secuestrado el “50% por ser de dominio común con el primer nivel”, es decir, sin referirse – materialmente – ese porcentaje a qué parte de la terraza corresponde. Es un derecho en común y proindiviso que tienen los propietarios del primer y segundo piso.

Así, la entrega que debe realizar el secuestro se refiere única y exclusivamente al segundo piso, como de hecho se ordenó.

Es que NO fue parte de la división unas mejoras en la terraza: no fueron enunciadas en la demanda ni avaluadas ni mucho menos rematadas. Tampoco los demandados las reclamaron en la oportunidad procesal pertinente (art. 412 del C.G.P.)

Igualmente, este no es el escenario para ventilar disputas en cuanto a los derechos que los propietarios y poseedores crean tener sobre dicha terraza. Al respecto el rematante ya se

encuentra adelantando acciones ante Inspección de Policía de Medellín por la aparente construcción sin licencia que está adelantando el señor LEOBARDO GÓMEZ allí.

Es claro que el o los propietarios del primer piso y el nuevo propietario del segundo piso – pese al trámite de venta acá adelantado - conservan indemnes sus derechos y pueden adelantar las acciones que consideren pertinentes.

En conclusión, el Juzgado NIEGA la solicitud de entrega deprecada.

Ahora bien, en cuanto a la entrega del segundo piso, no existe ninguna controversia al respecto. Desde la diligencia de secuestro el mismo fue dejado en depósito del demandado JHONNATAN ALEXIS DUQUE, quien igualmente es su arrendador.

Igualmente, en el informe que presentó al secuestro da a entender que el inmueble ya le fue entregado (Doc. 142): “*Así mismo, informo que el inmueble del segundo piso se encuentra en el estado que me fue entregado (...).*”

Por lo tanto, para todos los efectos, se entiende ENTREGADO el inmueble rematado.

- **Medida cautelar**

Solicita el rematante como medida cautelar que se retengan los dineros que le puedan corresponder al señor LEOBARDO GÓMEZ “*hasta tanto se falle de fondo Dicho proceso y saber la cantidad y quién debe pagar las sanciones, pues en caso que se las impongan al inmueble, deberá el señor Leobardo asumirlas con dicho dinero*” (Docs. 145 y 147)

En el mismo sentido de lo argumentado en el punto anterior, no interesa a este proceso el trámite administrativo por las construcciones sin licencia que se puedan estar adelantando, ni mucho menos es su objeto garantizar eventuales multas o costo de demoliciones por dicho motivo.

Por lo tanto, se NIEGA dicha medida cautelar.

- **Registro de Escritura Pública**

Mediante auto del 12 de octubre de 2021 se aprobó la diligencia de remate efectuada dentro del presente asunto, ordenándose, entre otras cosas, la expedición de copia del acta de remate y del auto aprobatorio para efectos de su inscripción y protocolización en la Notaría Correspondiente al lugar del proceso.

El 20 de enero de 2022 (Doc. 146) el rematante JHONNATAN ALEXIS DUQUE allega la escritura pública No. 6.941 del 1 de diciembre de 2021 mediante la cual se protocolizan los referidos documentos.

No obstante, para la inscripción de la escritura pública en la matrícula inmobiliaria del bien, el señor DUQUE informa ciertas dificultades, así:

“he tenido algunos problemas en la oficina de registro pues se han negado a registrar dicha escritura, aduciendo que ello no registran esas protocolizaciones y que debe llegar la orden directamente desde el juzgado, me dieron cita para el 19 de enero ir a hablar con el registrador y el de jurídica a ver si puedo solucionar, en caso que no, espero ellos me den por escrito su negativa para que ya el juzgado analice entonces que toca hacer para poder registrar el remate del inmueble.” (Doc. 145)

“(…) no ha sido posible que en registro me la reciban para registrar, insisten que ellos no registran esas protocolizaciones, que debe el juzgado oficiarlos. Si bien anteriormente manifesté que estaba a la espera de hablar con el jurídico, ha sido imposible, pues anda incapacitado. Por tal motivo solicito al despacho que si es del caso oficie a registro e instrumentos públicos, para que les ordene registrar la escritura o los autos de adjudicación”. (Doc. 146)

Para adoptar una determinación al respecto, se REQUIERE al demandado JHONNATAN ALEXIS DUQUE a fin que aporte la prueba de dicha negativa por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

- **Informe secuestre**

De la rendición de cuentas presentada por el auxiliar de la Justicia (Secuestre) el 30 de noviembre de 2021 (Doc. 142), el Juzgado le corre traslado a las partes por el término legal de diez (10) días para lo pertinente, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 51 y 52 en concordancia con el Art. 500 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego

Juez

Juzgado Municipal

Civil 028 Oral

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: **2ed46abcc16f1f4a664769f0c6397e4ae55fb2cfba39f2867097af59de8deb6a**

Documento generado en 07/02/2022 06:02:27 AM

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