

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación –Divisorio AV- 110013103029-2013-00232-00

Revisando a detalle las diligencias el Despacho encuentra no satisfactorio el informe de la gestión que efectúa la sociedad Administraciones Ricaher S.A.S., con relación al inmueble objeto del presente asunto (pdf. 64 Cdno. 1), no sólo porque no ha acreditado en forma efectiva el adelantamiento de actuaciones jurisdiccionales o policivas que se encaminen a evitar el deterioro del inmueble dejado en su custodia y administración, en el sentido de precisar quienes lo habitan, usufructúan o ejercen algún tipo de ocupación sobre el mismo, sino además a garantizar la consecución en el pago de los cánones de arrendamiento del bien respecto de contratos de renta suscritos previamente, en la medida que revisando el acta de la diligencia de secuestro del inmueble (pdf. 23 Cdno. 1), se percata el Despacho que el secuestre no dijo nada respecto de contratos de renta suscritos con anterioridad, pese a quien allí atendió la diligencia (Héctor Daniel García Moreno), adujo ser “inquilino” del predio, deduciéndose que mediaba para esa época, un contrato de arrendamiento al respecto con dicha persona.

Téngase en cuenta que la actividad del secuestre está regida por diferentes disposiciones normativas; por un lado, el artículo 2278 del C.C., dispone expresamente que *“Perdiendo la tenencia podrá el secuestre reclamarla contra toda persona, incluso cualquiera de los depositantes, que la haya tomado sin el consentimiento del otro, o sin decreto del juez, según el caso fuere”*, mientras que el artículo 2279 ibídem preceptúa que *“El secuestro de un inmueble tiene relativamente a su administración, las facultades y deberes de mandatario, y deberá dar cuenta de sus actos al futuro adjudicatario¹”*.

Dentro de las acciones para reclamar la tenencia del inmueble tenía el secuestre a su bien adelantar el proceso previsto en los artículos 384 y 385 del C.G.P., lo mismo que para el cobro de los cánones podía haber hecho las peticiones para reivindicar el contrato de renta y proceder al cobro de los valores respectivos; sin haberlo hecho y pese a que las partes han señalado que el inmueble posee pasivos como lo son deudas de servicios públicos, la firma auxiliar de la justicia, ni justificó, desvirtuó o acreditó la normalización de dichas obligaciones², incumpliendo sus deberes en el sentido de ser negligente en la administración del fundo que debía administrar con la calidad, idoneidad y experiencia que se espera de su labor para el cometido que desarrolla conforme el ejercicio de tal servicio, el inciso tercero y siguientes del numeral primero del artículo 48 del C.G.P. Es por ello que para el ejercicio de su encargo, no podía excusarse salvo caso fortuito o fuerza mayor en el despliegue de sus actividades la secuestre y tampoco estaba condicionado su obrar a

¹ Así, el artículo 2158 del C.C., relativo al mandato señala que *“El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.”*

² Máxime cuando a pdf. 54 Cdno. Este Despacho ordenó a la secuestre *“...que en el término de 3 días contados a partir de la notificación por estado del presente proveído, indique si teniendo en cuenta las advertencias realizadas en auto del 31 de agosto de 2022, ha iniciado algún tipo de acción legal tendiente a obtener el recaudo por concepto de cánones de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto del litigio o a recuperarlo, allegando en todo caso prueba idónea que soporte tales afirmaciones, so pena incidente de sanción por la desatención de las órdenes impuestas por esta instancia judicial...”*

autorización judicial, la que se requiere solo para determinadas labores específicamente enlistadas en la legislación adjetiva vigente (art. 51 Ibíd.).

El denominado “contrato de conciliación” allegado a pdf. 64 Cdn. 1, no posee ningún valor desde el punto de vista de las acciones afirmativas que la compañía auxiliar debía desplegar para el adecuado ejercicio de sus funciones, pues además de no constar ningún compromiso escrito, ningún resultado de fondo a lo que debía llegar consiguió, transcurriendo inexplicablemente un término de un año, cuatro meses y ocho días sin agotar un contundente obrar probo, inteligente y eficiente para que pudiera honrar los estándares de la que se espera de un encargo de semejantes magnitudes como lo es el oficio desplegado, buscando el buen recaudo de los frutos civiles del predio que desde que le fue entregado pudo anticipar, precaviendo la elusión de obligaciones de tal talante al pretermittir el suscribir nuevos contratos de arrendamiento con los ocupantes del predio, indagando juiciosamente qué obligaciones podía tener el bien por servicios públicos para poder dar aviso de la existencia de esas obligaciones y buscar hasta donde le fuera posible cumplir esos compromisos y en general, prever por demás el pago de impuestos, tasas y contribuciones de las que en nada se ha referido durante el interregno de la administración que dice ejercer, incumplió con los deberes que su cargo le imponía.

El oficio del secuestre entonces no puede reducirse al desempeño de actividades “*de papel*”, ejercidas desde lo ajeno de un escritorio o de una oficina o mediante tímidas visitas al bien y toma de fotografías de su fachada, pues tal obrar deja entrever que quien obra de esa manera, se desconecta de la realidad del inmueble (quien lo ocupa, cómo está y en qué condiciones están sus ocupantes), lo que es sumamente grave pues estando en litigio ese bien, toda particularidad que sobre el mismo suceda sin autoridad y anárquicamente en provecho o desventura de un tercero para con la cosa, siempre irá en perjuicio de la justicia y de los derechos de las personas que disputan su titularidad o los derechos que sobre el bien orbitan, como en este caso acontece con los condueños del mismo y específicamente quien en su momento lo rentó. Puede que en cualquier momento suceda una situación de un tercero frente al inmueble, inclusive de la misma parte que sobre él tiene derechos, pero precisamente la labor del secuestre es saber ejercer su papel y adoptar no sólo las decisiones sino acciones afirmativas para evitar que el paso del tiempo escale en consecuencias perniciosas para quienes esperan ver reflejados sus derechos con la suerte de lo secuestrado.

Ante lo referido y como quiera que desde el pasado 31 de agosto del año avante se le requirió a la compañía auxiliar de la justicia que procediera a cumplir su encargo y no obstante ello, no se honró esa obligación por todo lo acabado de mencionar, se **dispone**:

Primero.- Conforme el parágrafo final del artículo 44 del C.G.P., en concordancia con el artículo 59 de la Ley 270 de 1996, se le concede a la compañía Administraciones Ricaher S.A.S., el término de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la comunicación de esta decisión, exprese las razones de su defensa y haga las peticiones de pruebas al respecto, como quiera que lo motivado en esta providencia permite establecer con gran probabilidad, la desatención de los deberes impuestos en el numeral tercero del artículo 44 del C.G.P.

Segundo.- Ordenar remitir copia de esta decisión y del acceso al expediente virtual al Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá y Cundinamarca, a fin de que adelante los trámites de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia de la compañía Administraciones Ricaher S.A.S., y proceda a establecer la inhabilidad de que trata el parágrafo primero del artículo 51 del C.G.P., además que, de excluir a dicha firma, proceda a enterar de dicha exclusión a todas las autoridades judiciales de esta ciudad donde la compañía funja como secuestre.

Tercero.- Relevar del cargo de secuestre para este proceso, a la sociedad Administraciones Ricaher S.A.S., por las razones esgrimidas en las motivaciones aquí plasmadas.

Cuarto.- Por secretaría ofíciase a los destinatarios señalados en los anteriores ordinales y remítaseles la comunicación por la vía más expedita y eficaz posible.

Quinto.- Se nombra como auxiliar a quien figura en acta anexa como secuestre en el presente asunto. Líbrese comunicación por correo electrónico a fin de comunique su aceptación dentro del término de cinco (5) días siguientes a la recepción de la comunicación (art. 49 C.G.P.).

A su posesión por secretaría infórmese al secuestre saliente para que entregue la administración del inmueble al auxiliar entrante en un término no mayor a 5 días, siendo de su responsabilidad continuar rindiendo informe de su gestión entre tanto; en su defecto elabórese Despacho Comisorio dirigido a la Alcaldía Local de Kennedy, Inspección de Policía, Juzgado Civil Municipal de Bogotá – Reparto - y/o Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad – Reparto - , a fin de que se proceda a efectuar la entrega del predio, el cual deberá radicar la secuestre en el término de diez (10) días siguientes a su elaboración, so pena de las sanciones legales respectivas. Insértese con el comisorio aquí ordenado, copia de esta providencia.

Sexto.- Respecto de las manifestaciones de los apoderados de la parte demandante y demandada (pdf's 56, 57 y 62 Cdno. 1), sobre la gestión de la firma secuestre, deberán estarse a lo aquí resuelto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ
(2)

Je

Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 21d2cd4431ddea07846f7365d8c8cb937f1cdd3f40922ed055927107fdd91b90

Documento generado en 25/11/2022 03:56:30 PM

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