



Libertad y Orden

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Manizales, Caldas
Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas
Código No.17-867-40-89-001

Auto No. C-652

Victoria, Caldas, ocho (08) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO:

Proceso: EJECUTIVO – Hipotecario
Radicado No.: **2022-00131-00**
Demandante: FERNANDO KUAN MEDINA
Demandados: ALBA STELLA NIÑO USME
SEBASTIÁN SANABRIA NIÑO
INVERSIONES KAJUBY MB SAS

ii. Dentro del presente proceso el despacho para resolver considera:

Mediante Auto No. C-617 del 30 de agosto de 2023, se dispuso agregar formalmente y poner en conocimiento de las partes e intervinientes, dentro del presente proceso ejecutivo con garantía real, el informe del secuestre designado, quien manifestó que a partir del 26 de julio de 2023, fecha en que se realizó la entrega del mismo a la SEÑORA MARCELA LIZETH ARANGO BOTERO, en calidad de arrendataria-tenedora, aquella no ha cancelado el valor por concepto de arrendamiento, puesto que la mencionada ha expresado que celebró un acuerdo firmado con el arrendador donde se estipuló que con el arriendo se realizarían arreglos al predio, tales como cercas y los demás que se requieran.

Ahora bien, dentro de la misma providencia, se instó a las partes para que en el término de ejecutoria realizaran las manifestaciones respectivas, el cual corrió en silencio, alcanzando ejecutoria el día 06 de septiembre de los corrientes.

Agotados los anteriores trámites, se dispone por parte del Despacho entrar a decidir sobre la manifestación realizada por el secuestre, a saber:

Ab initio, se procedió a revisar con detenimiento el expediente, donde se observa que al momento de elevarse solicitud de reconocimiento como tenedora-arrendataria por parte de la señora MARCELA ARANGO BOTERO, se aportó únicamente el contrato de arrendamiento celebrado el día 30 de octubre de 2020, en la ciudad de Bogotá, con la empresa INVERSIONES KAJUBY, en calidad de arrendadora, representada legalmente por el señor FABIO HERNÁNDO MÉNDEZ ALMONACID, el cual tiene una vigencia de 4 años, con vencimiento el día 30 de octubre de 2024; sin embargo, de su lectura no se extrae la existencia del acuerdo supuestamente celebrado entre los sujetos contractuales, donde se hubiese estipulado que con el canon de arrendamiento se realizarían arreglos al predio, tales como cercas y demás que se requieran, como fue puesto en conocimiento por parte del auxiliar de la justicia, que en la actualidad tiene el bien en custodia y administración, como consecuencia de la entrega hecha en diligencia de secuestro celebrada otrora.

Bajo tales condiciones, no puede entonces la señora MARCELA ARANGO BOTERO, eludir su obligación del pago de los cánones de arrendamiento,

puesto que no obra prueba que acredite tal pacto, por lo que, no existiendo prueba en contrario, deberá proceder a consignar al secuestre los dineros adeudados; lo anterior, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 596 del CGP, establece que el secuestre ejercerá los derechos del demandado, dada su calidad de arrendador, en tanto la arrendataria se entenderá con aquel en punto del cumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato de arrendamiento, siendo uno de los principales el pago de los cánones mensuales.

Ahora bien, en el evento que la señora MARCELA ARANGO BOTERO no cancele los dineros por concepto de cánones de arrendamiento y continúe sustrayéndose de sus obligaciones contractuales frente al secuestre, tal situación, por sí sola, facultará a dicho auxiliar de la justicia para que ejerza las acciones civiles pertinentes propias de su calidad de administrador, como lo es la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento y las ejecutivas propias para obtener el pago de las mesadas en mora; lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 51 y 52 del CGP, que le brindan dicha facultad y que a su tenor literal pregonan:

“ARTÍCULO 51. CUSTODIA DE BIENES Y DINEROS. *Los auxiliares de la justicia que como depositarios, secuestres o administradores de bienes perciban sus productos en dinero, o reciban en dinero el resultado de la enajenación de los bienes o de sus frutos, constituirán inmediatamente certificado de depósito a órdenes del juzgado.*

El juez podrá autorizar el pago de impuestos y expensas con los dineros depositados; igualmente cuando se trate de empresas industriales, comerciales o agropecuarias, podrá facultar al administrador para que, bajo su responsabilidad, lleve los dineros a una cuenta bancaria que tenga la denominación del cargo que desempeña. El banco respectivo enviará al despacho judicial copia de los extractos mensuales.

En todo caso, el depositario o administrador dará al juzgado informe mensual de su gestión, sin perjuicio del deber de rendir cuentas”.

“ARTÍCULO 52. FUNCIONES DEL SECUESTRE. *El secuestre tendrá, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo. Bajo su responsabilidad y con previa autorización judicial, podrá designar los dependientes que requiera para el buen desempeño del cargo y asignarles funciones. La retribución deberá ser autorizada por el juez.*

Cuando los bienes secuestrados sean consumibles y se hallen expuestos a deteriorarse o perderse, y cuando se trate de muebles cuya depreciación por el paso del tiempo sea inevitable, el secuestre los enajenará en las condiciones normales del mercado, constituirá certificado de depósito a órdenes del juzgado con el dinero producto de la venta, y rendirá inmediatamente informe al juez.

A su vez, el artículo 2279 del Código Civil expresa:

“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 adjudicatario.”

De un análisis detenido de las anteriores disposiciones procesales, se desprende que el secuestre tiene la calidad de administrador y, aunado a ello, en los casos en que se le ha entregado en custodia un bien productivo de renta, posee las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil; por consiguiente, está legitimado en la causa por activa para ejercer las acciones necesarias para obtener la restitución del bien inmueble secuestrado que cuenta con arrendamiento; lo anterior, en los eventos de llegarse a verificar el incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato celebrado, puesto que, de conformidad con lo establecido en el

artículo 596 ídem, ejerce los derechos de los demandados arrendadores; lo anterior en armonía con lo señalado en el artículo 2023 del Código Sustantivo Civil que pregona:

“Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo de la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador.”

Es así como en el *sub lite* se presentó simplemente una sustitución entre el arrendador y el secuestre, quedando vigentes las normas generales y particulares que gobiernan el contrato de arrendamiento, debiendo resaltarse, además, que en el instrumento negocial aportado no obra, en ninguno de sus apartes, clausula a través de la cual se hubiese pactado que con el pago del canon se realizaría mantenimiento al predio objeto de garantía real; por consiguiente, el secuestre como administrador del bien inmueble arrendado, tiene la obligación de adelantar las acciones legales a su alcance para hacer cumplir el contrato de arrendamiento y, de presentarse incumplimiento, entablar la demanda de restitución a que haya lugar.

Huelga aclarar que el auxiliar de la justicia, no puede dar por terminado unilateralmente el contrato sin que exista una justa causa, en tanto las disposiciones traídas a cuento en la presente providencia van enfiladas principalmente al respeto de las disposiciones que rigen el contrato de arrendamiento que se encontraban vigentes antes de la realización de la diligencia de secuestro; igual situación aplica para este Despacho Judicial, en tanto esta juzgadora no tiene las facultades legales para terminar con el arrendamiento dentro del presente proceso ejecutivo hipotecario, únicamente se puede ordenar la restitución dentro del proceso establecido para tal fin, el cual como se ha dicho múltiples veces en este proveído corresponde adelantar al secuestre.

Bajo tales posturas, se instará al secuestre par que, en cumplimiento de sus funciones como administrador, mandatario y arrendador, verifique efectivamente si existe incumplimiento de las obligaciones contractuales consignadas en el contrato de arrendamiento que milita dentro de la actuación y adelante las acciones civiles que tiene a su alcance para obtener su cumplimiento o, en su defecto ejerza la acción de restitución del bien inmueble arrendado, conforme a las normas sustanciales y procedimentales que regulan la materia, puesto que es una facultad que le es propia debido a la naturaleza de su cargo.

Por su parte, se instará a la arrendataria para que cumpla con las obligaciones contractuales pactadas en el contrato de arrendamiento arribado al proceso.

III. Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas,

RESUELVE:

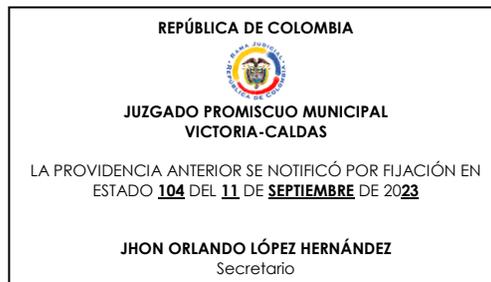
1. INSTAR al secuestre par que, en cumplimiento de sus funciones como administrador, mandatario y arrendador, verifique efectivamente si existe incumplimiento de las obligaciones contractuales consignadas en el contrato de arrendamiento que milita dentro de la actuación y adelante las acciones civiles que tiene a su alcance para obtener su cumplimiento o, en su defecto ejerza la acción de restitución del bien inmueble arrendado, conforme a las

normas sustanciales y procedimentales que regulan la materia, puesto que es una facultad que le es propia debido a la naturaleza de su cargo.

2. INSTAR a la arrendataria para que cumpla con las obligaciones contractuales pactadas en el contrato de arrendamiento arrojado al proceso.
3. ORDENAR a la Secretaría libre las comunicaciones a que haya lugar con destino al secuestre y a la arrendataria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PAULA LORENA ALZATE GIL
Juez



Firmado Por:

Paula Lorena Alzate Gil

Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Victoria - Caldas

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: **da4837081c8d225f85961fedeeef497b270078b11f0222d5222a0515fc7281cba**

Documento generado en 08/09/2023 11:28:46 AM

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