



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-810

Victoria, Caldas, ocho (08) de noviembre 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:

Se allega pronunciamiento realizado por parte del señor FABIO HERNANDO MÉNDEZ ALMONACID, como representante legal de la sociedad codemandada en el proceso de la referencia INVERSONES KAJUBY MG SAS, quien presenta oposición legal frente a lo manifestado por parte de la señora MARCELA ARANGO BOTERO, en memorial del 02 de octubre de 2023, quien adujo la existencia de un acuerdo supuestamente celebrado entre el arrendador y la arrendataria, consistente en el pago del canon de arrendamiento mediante la construcción de unas mejoras realizadas al inmueble trabado dentro de la presente litis, por un valor de \$281.650.000, lo cual advierte el codemandado, es totalmente falso.

Expresa el codemandado que la tenedora-arrendataria pretende el cobro de unas sumas inexistentes; resaltando, además, que en la cláusula quinta, párrafo único del contrato de arrendamiento adosado al proceso, se dispuso: “...cualquier tipo de mejora que se realizará al inmueble debía ser autorizada por escrito por parte de la sociedad arrendadora”, expresando que tal hecho no ha existido, señalando que la demandante busca burlar el pago de los cánones de arrendamiento a que tiene obligación contractual.

Por consiguiente, deprecó ante la mora en el pago de los cánones de arrendamiento sobre el bien trabado dentro de la presente litis que se encuentra debidamente secuestrado, se requiera al auxiliar de la justicia para que adelante la restitución del inmueble arrendado en favor del proceso de la referencia.

Igualmente, solicitó se desestime la pretensión de cobro de mejoras hechas por la señora MARCELA ARANGO BOTERO, por no obedecer a la realidad y a los términos del contrato de arrendamiento y se realice entrega real y material del bien inmueble secuestrado.

Finalmente, manifestó que, de considerar el Despacho, se compulse copias a la Fiscalía General de la Nación, por cuanto con las manifestaciones hechas se pretende inducir a error, investigación que le compete al ante fiscalizador como titular de la acción penal.

Puestos en antecedente, el Despacho para resolver considera:

En primera medida, debe señalar esta Agencia Judicial que mediante Auto No. 691 del 02 de octubre de 2023 se concedió recurso de apelación en el efecto suspensivo contra el Auto No. C-616 del 30 de agosto de 2023, por medio del cual se negó la solicitud de declaratorio de nulidad, propuesta por el apoderado judicial del codemandado SEBASTIÁN SANABRIA NIÑO.

Sobre el particular, señala el artículo 323. *“EFECTOS EN QUE SE CONCEDE LA APELACIÓN. Podrá concederse la apelación:*

*1. En el efecto suspensivo. En este caso, si se trata de sentencia, la competencia del juez de primera instancia se suspenderá desde la ejecutoria del auto que la concede hasta que se notifique el de obediencia a lo resuelto por el superior. **Sin embargo, el inferior conservará competencia para conocer de todo lo relacionado con medidas cautelares**”.*

De una lectura detenida de la norma se desprende diáfano que, pese a encontrarse el proceso ante el superior funcional del Despacho para decidir sobre la alzada propuesta, tal aspecto no priva al a-quo de continuar conociendo sobre todo lo relacionado con medidas cautelares.

Ahora bien, decantado lo anterior, se advierte que tanto el informe de mejoras presentado por la tenedora-arrendataria reconocida dentro del presente proceso, como la oposición legal interpuesta por el representante legal de la empresa INVERSIONES KAJUBY S.A., codemandada dentro de esta litis, recaen exclusivamente sobre el inmueble objeto de garantía real trabado con medida de embargo y secuestro, cuya administración actualmente, fue encomendada al secuestra RAMIRO QUINTERO MEDINA.

En lo que respecta a la solicitud de requerimiento elevada por el extremo pasivo INVERSIONES KAJUBY S.A. debe advertir esta Agencia Judicial que mediante Auto C-652 del 8 de septiembre de 2023 reiterada mediante Auto No. -692 del 02 octubre de 2023, se requirió al secuestro para que, en cumplimiento de sus funciones como administrador, mandatario y arrendador verificara si efectivamente existe un incumplimiento en las obligaciones contractuales consignadas en el contrato de arrendamiento que milita dentro de la actuación y, a efectos que 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; sin embargo, no se ha presentado informe sobre dicha gestión; motivo por el cual, esta Célula Judicial procederá a requerirlo nuevamente para que rinda el informe respectivo, recordándole sus deberes como auxiliar de la justicia.

Frente a la solicitud tendiente a desestimar la pretensión del cobro de mejoras hechas por la señora MARCELA ARANGO BOTENERO, se tiene que de, una lectura detenida del memorial adosado por el apoderado de la citada, el mismo no se presentó como solicitud sino como informe; no obstante, frente a tal manifestación y de cara a la oposición formulada por el arrendatario INVERSIONES KAJUBY MC SA, se debe aclarar por esta jugadora que tales mejoras deberán ser alegadas dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que debe adelantar el auxiliar de la justicia, siendo este el escenario propicio para entrar a verificar tal situación, una vez agotado el debate probatorio y las formas procesales propias de ese tipo de trámites.

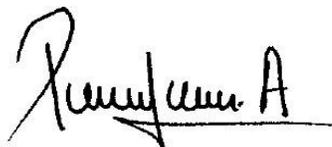
Igualmente sucede en lo que respecta a la compulsión de copias formulada, frente a lo cual considera este Despacho Judicial que la manifestación hecha por la tenedora-arrendataria no tiene la entidad suficiente para inducir en error al juez, puesto que dichas mejoras deben ventilarse en otro escenario judicial, esto es, dentro del proceso de Restitución de Bien Inmueble arrendado donde se deberá estudiar el tema de la existencia o no de pacto posterior frente a tales mejoras.

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

RESUELVE:

1. REQUERIR al secuestro para que dé cumplimiento a lo ordenado mediante Auto C-652 del 8 de septiembre de 2023 reiterada mediante Auto No. -692 del 02 octubre de 2023, donde se le instó para 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, presentando informe de su gestión dentro de los cinco (05) días siguientes, recordándole sobre el cumplimiento de sus deberes como auxiliar de la justicia.
2. ABSTENERSE de realizar pronunciamiento sobre las mejoras puestas de presentes por parte de la tenedora-arrendataria puesto que las mismas escapan a la orbita de este proceso, las cuales deben ser ventiladas en el escenario propicio, de conformidad con lo expuesto en la motiva.
3. NO COMPULSAR copias de conformidad con lo esgrimido en la considerativa.
4. ORDENAR a la Secretaría libre las comunicaciones a que haya lugar con destino al secuestro.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



PAULA LORENA ALZATE GIL
Juez

