



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO
Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo Mixto
Radicado	05001 31 03 005 2013 01199 00
Demandante	Cooperativa San Roque
Demandado	Diana María García Henao y otros
Decisión	Rechaza cuentas del secuestre.
AE. N°	3127V (770) 5

Procede el Despacho a resolver lo pertinente en cuanto a la objeción presentada por el apoderado de la parte demandada frente a las cuentas definitivas rendidas por el secuestre JOSÉ HORACIO SALAZAR MAZO.

ANTECEDENTES.

En virtud a la terminación por pago total de la obligación del presente proceso, El 24 de octubre de 2017, por medio del auto del 19 de febrero de 2018, se puso en conocimiento de las partes la rendición de cuentas presentadas por el secuestre (fl.106 cdno 2), mismas que fueron objetadas por el apoderado de la parte demandada conforme a lo señalado por el artículo 500 del C.G.P.

Como fundamento de su objeción, en síntesis narró el apoderado, que el día 02 de noviembre de 2017 notificó al correo electrónico josehoraciosalazar@gmail.com, del señor JOSÉ HORACIO SALAZAR MAZO, de la terminación del proceso en la que le solicitó la rendición final de cuentas y la consignación a órdenes del despacho, los cánones de arrendamiento del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-5316477, ubicado en la carrera 45 No. 72-27 apto 301 de esta ciudad. De

igual manera, el día 22 de noviembre de 2017, le envió al auxiliar de la justicia el oficio No. 2906 del 24 de octubre de 2017, a la dirección informada por él como la de notificación, esto es, calle 20 B No 80AA-44 de Medellín, mediante la guía de Servientrega número 966060901, el cual fue recibido por el señor SALAZAR MAZO el 23 de noviembre de 2017.

Señaló que en reunión celebrada el 27 de diciembre de 2017, se le entregó al secuestre la suma de \$369.000 por concepto de cancelación de honorarios de su actuación y consecuentemente éste se comprometió a entregar como máximo el 19 de enero de 2018 el informe de rendición de cuentas comprobadas de su administración.

Mencionó que el inmueble en cuestión fue ingresado por el secuestre a la empresa de arrendamientos Integridad Ltda. para que ejerciera actos de administración sobre el mismo, entre ellos, cobrar el canon de arrendamiento; inmueble que ha sido habitado desde agosto de 2016, por los señores Enrique Alejandro Amaya Rivera y María Rodríguez Espinosa.

Luego de hacer un recuento resumido de las cuentas presentadas por el secuestre, indicó que las razones por las que considera se debe dar apertura al incidente obedece a hechos que merecen ser aclarados, pues genera suspicacia el hecho de que haya dos facturas numeradas de igual manera, cuyos trabajos realizados son totalmente diferentes y entre ambas haya una diferencia de 21 días, como son las facturas No. 9044 del 02 y 24 de agosto de 2017 y que exista una factura con una numeración mayor que la factura 9044, en este caso la número 9045, con una fecha anterior al del 2 y 24 de agosto de 2017, esto es, con más de 8 meses de diferencia.

Cuestionó que la factura N-478, es del 17 de agosto de 2016 y la 9045 es del 24 de noviembre de 2016, es decir, entre esas dos fechas, que son algo así como tres meses y siete días, la empresa "Todo Mantenimiento" realizó 8.567 facturas, algo así como 88 servicios por día, y de casualidad

todos le correspondieron al señor Iván Arroyave. Que El Certificado de Registro Mercantil de la empresa registrada con el Nit. 1017166444-2, correspondiente al que aparece en las facturas aportadas por el secuestre, no se renueva del 13 de abril de 2016 y aparece a nombre del señor Oscar Mauricio Gómez García, cuya actividad económica es el "Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería", actividades que en nada corresponde a las labores relacionadas con búsqueda de desagües de lavadero y bajantes de aguas lluvias ni a impermeabilización de terrazas, que fueron algunos de los trabajos realizados por la empresa denominada "Todo Mantenimiento".

Dijo que el canon de arrendamiento para el año 2016, no era de \$401.914 como señaló el secuestre en la rendición de cuentas, sino de \$454.653, lo mismo que el del año 2017, no era \$416.113, sino de \$485.433, tal y como se señala en la constancia del pago del mes de agosto de 2016 y de noviembre de 2017, que la empresa Arrendamientos Integridad generó a nombre del señor Enrique Alejandro Amaya Rivera, razón por la que no debió relacionar un total de \$2.813.398 como lo hizo, sino de \$3.182.572 para el año 2016 y del año 2017 el valor de \$5.825.196 y no de \$4.993.356 como lo hizo. Que tampoco relacionó cánones de arrendamiento del año 2018 cuando el arrendatario canceló a la Arrendamientos Integridad Ltda., por el mes de enero de 2018, la suma de \$513.345.

Expuso que el señor JOSÉ HORACIO SALAZAR MAZO no respetó la orden impartida por el Despacho, pues presentó la rendición de cuentas tan sólo el 18 de febrero de 2018 y no dentro de los 10 días siguientes al recibo del correo electrónico que le envió el 02 de noviembre, ni del oficio número 2906 del 24 de octubre, enviado por Servientrega el 22 de noviembre de 2017.

Respecto de los arreglos al inmueble expresó, que según manifestación de la señora María José Rodríguez, esposa del arrendatario, el desagüe del lavadero y la impermeabilización de un "pedacito" de terraza, se

hicieron a principio de febrero de 2018 por Arrendamientos la Integridad. Sin embargo, el contrato 9044 que menciona desagües de lavadero y el 9044 que menciona impermeabilización de terraza, son del 2 y 24 de agosto de 2017, lo que deja de manifiesto que las dos últimas obras, que incluso son las de más alto valor, se hicieron en un momento en el cual el señor Salazar Mazo debió haber rendido cuentas, pues ya se habían vencido los 10 días otorgados por el Juzgado.

Explicó, que el valor de los materiales y de la mano de obra fue incrementado de manera indiscriminada, razón por la que sus poderdantes procedieron a solicitarle al señor Libardo de Jesús Ribillas Zapata, oficial de obra que les ha realizado trabajos de todo tipo desde hace muchos años, a que elaborara una cotización de los materiales que se utilizaron en el mantenimiento y reparación de daños relacionados, así como la mano de obra dando como resultado:

i) Por la factura N-478 del 17 de agosto de 2016, por materiales y mano de obra se cobró \$1.500.000, mientras que el señor Ribillas Zapata la cotiza en \$815.000; ii) por los materiales y mano de obra de la factura 9045 del 24 de noviembre de 2016, se cobró la suma de \$1.500.000, el señor Ribillas señala que lo allí relacionado, incluyendo mano de obra, da un total de \$150.000; iii) por los materiales y mano de obra de la factura 9044 del 02 de agosto de 2017, se cobró \$1.700.000, mientras que el señor Ribillas Zapata indica que lo allí relacionado, incluyendo mano de obra da un total de \$400.000; iv) por los materiales y mano de obra de la factura No. 9044 del 24 de agosto de 2017, se cobró la suma de \$2.600.000, mientras que el señor Ribillas Zapata señala que lo allí relacionado, incluyendo la mano de obra, da un total de \$900.000. Que sumado lo señalado por el secuestre da un total de \$6.659.551 y lo sumado por el señor Ribillas Zapata da un total de \$2.265.000, lo que da una diferencia de \$4.394.551. Que sumado lo señalado por el secuestre da un total de \$6.659.551 y lo sumado por el señor Libardo de Jesús Ribillas Zapata da un total de \$2.265.000, lo que da una diferencia de \$4.394.551.

Señaló, que el señor JOSE HORACIO SALAZAR MAZO, ingresó el inmueble a la empresa Arrendamientos Integridad Ltda., para que esta ejerciera actos de administración sobre el mismo, entre ellos, cobrar el canon de arrendamiento, delegando en un tercero las funciones que le fueron asignadas y permitiendo perder el control sobre el bien y sobre sus frutos.

Consideró, que está por fuera de toda proporción que en una propiedad de la cual se recoja un total de \$7.806.754 se hagan descuentos por gastos de mantenimiento y reparaciones por \$6.659.551, cifra esta última que corresponde al 85% del total de los cánones de arrendamiento. Que si se suman el canon de arrendamiento que se debió recoger entre los meses de junio y diciembre de 2016 por valor de \$3.182.571, el canon de 2017 por valor de \$5.825.196 y el correspondiente al mes de enero por \$513.345, da un valor de \$9.521.112, cifra a la que se le debe restar las cantidades de \$815.000 y \$150.000, da un valor de \$8.556.112, cifra a la que no se le debe restar la factura No. 9044 del 2 y 24 de agosto de 2017, por duplicidad de facturas y lo que allí se señaló que se hizo no se ejecutó en el mes de agosto de 2017, sino en el mes de febrero de 2018.

Indicó que el señor JOSÉ HORACIO SALAZAR MAZO en su rendición de cuentas debió consignar a órdenes del Juzgado la suma de \$8.556.112, que dista de manera exagerada de los \$1.147.203 que efectivamente consignó.

Del escrito de objeción, se corrió traslado al auxiliar de la justicia, quien no se pronunció frente al particular, en consecuencia, pasa el Juzgado a resolver el asunto, previas las siguientes

CONSIDERACIONES.

El artículo 2273 del Código Civil define el secuestro como el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que

debe restituirla al que obtenga una decisión a su favor. El Depositario se llama secuestre.

Según el artículo 47 del Código General del Proceso, los cargos de auxiliares de la justicia, como el de los secuestres, *“son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas imparciales de conducta intachable y excelente reputación”*, que tienen a su cargo la custodia, es decir, la preservación, vigilancia, cuidado y administración de los bienes puestos a su disposición y, cuando se trata de bienes productivos de renta, cuentan con las facultades previstas en el Código Civil para los mandatarios.

FACULTADES DEL MANDATARIO. Art. 2158 Código Civil: *“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. ...”*

Ahora, reza el artículo 51 del CGP. *“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. (...) En todo caso, el depositario o administrador dará al juzgado informe mensual de su gestión, sin perjuicio del deber de rendir cuentas.”*

A su vez, el artículo 52 de la misma obra dispone: *“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. ...”

Conforme a las normas citadas, puede concluirse que dentro de las obligaciones que se imponen en la condición de secuestre y conforme a las del mandato civil que le son aplicables por expresa remisión del Código General del Proceso, al momento de recibir un bien debe actuar con tal compromiso como si realizará la administración de un bien propio, siendo coherente por ello, dar prioridad a las actuaciones necesarias para la preservación del mismo.

CASO CONCRETO:

En virtud a la terminación por pago total de la obligación del presente proceso, El 24 de octubre de 2017, en escrito presentado el 09 de febrero de 2018 (fl. 99 a 105) el señor JOSÉ HORACIO SALAZAR MAZO rindió cuentas definitivas de su gestión frente a la custodia del bien inmueble ubicado en la carrea 45 No. 72-27 de Medellín, resumida en los siguientes términos:

*“1. Por concepto de Cánones de Arrendamiento 2016, canon mensual CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS M.L. **(\$401.914)** correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2016, suma equivalente a siete (7) meses de cánones, para un total de DOS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L. **(\$2.813.398)**.*

*2. Por concepto de Cánones de Arrendamiento 2017, canon mensual CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO TRECE PESOS M.L. **(\$416.113)**, correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2017, equivalentes a la suma de doce (12) meses, para un total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L. **(\$4.993.356)***

3. Por concepto de gastos de mantenimiento se hace la deducción se hace la deducción de los siguientes mantenimientos y reparaciones por daños:

- 1) agosto 17 de 2016 \$859.551
- 2) noviembre 24 de 2016 \$1.500.000
- 3) agosto de 2017 \$1.700.000
- 4) agosto 24 de 2017 \$2.600.000

Todo lo anterior para un total de deducciones de: SEIS MILLONES SEISCIENTOS CIENCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M.L (\$6.659.551)

CÁNONES	2016	\$ 2.813.398
CÁNONES	2017	\$ 4.993.356
TOTAL CÁNONES		\$ 7.806.754
SALDO CÁNONES		\$ 7.806.754
MENOS GASTOS MANTENIMIENTO		\$ 6.659.551
TOTAL CONSIGNADO BANCO		\$ 1.147.203

Por lo anterior, se hace la respectiva consignación al Banco Agrario, Cuenta No. 050012031700, a cargo de su Despacho, por valor de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M.L. **(\$1.147.203). ..."**

Con el informe anexó las facturas que dan cuenta de los trabajos realizados en el inmueble situado en la carrea 45 No. 72-27, apto 301, números N-478 del 17 de agosto de 2016, por \$ 1.050.000, 9045 del 17 de agosto de 2016, por \$1.500.000, 9044 del 02 de agosto de 2017, por \$1.700.000 y 9044 del 24 de agosto de 2017 por \$2.600.000, al igual que la

consignación por \$ 1.147.203, realizada en el Banco Agrario (fl. 101 al 105).

Mediante auto del 19 de febrero de 2018, se incorporó y se puso en conocimiento de las partes la rendición de cuentas presentadas por el secuestre, mismas que fueron objetadas por el apoderado de la parte demandada como ya se indicó, solicitando la apertura del presente incidente conforme a lo previsto en el núm. 3º del artículo 500 del Código General del Proceso.

El núm. 2º del artículo 500 del Código General del Proceso, dispone:

"2. Rendidas las cuentas se dará traslado de ellas a los herederos por diez (10) días, y si las aceptan expresamente o guardan silencio, el juez las aprobará y ordenará el pago del saldo que resulte a favor o a cargo del albacea, mediante auto que no admite recurso y presta mérito ejecutivo. -3. Quien objete las cuentas deberá explicar las razones de su desacuerdo y hacer una estimación de ellas. La objeción se tramitará mediante incidente y, en el auto que lo resuelva, se impondrá multa de diez salarios mínimos mensuales vigentes (smlmv) al albacea, si las cuentas rendidas difieren en más del treinta por ciento (30%) de la regulación hecha por el juez, o al objetante si se advierte que la objeción fue temeraria. - (...) -4. Si las cuentas fueren rechazadas, el juez declarará terminada la actuación, para que se rindan en proceso separado. (...) Lo dispuesto en este artículo se aplicará, en lo pertinente, a los secuestres."

En el caso sub judice, el objetante refuta las cuentas presentadas por el secuestre, entre otras cosas, por el incremento indiscriminado en los gastos de mantenimiento facturados por la empresa Todo Mantenimiento y al hecho de que existan facturas numeradas de igual manera, cuyos trabajos realizados son totalmente diferentes y entre ambas haya una diferencia de 21 días, como son las facturas No. 9044 del 02 y 24 de agosto de 2017.

Pues bien, sea lo primero advertir, que más allá del análisis de la conducta del secuestro, el incidente de objeción de cuentas del auxiliar de la justicia tiene por objeto revisar los resultados de la gestión en términos cuantitativos, y en ese orden, lo que aquí corresponde resolver es en cuanto a su producto, para lo cual se tiene que, en la factura No. N-478 del 16 de agosto de 2016, por un total de \$1.050.000 (fl. 101 cdno 2), según contrato 10752, lo fue para el "suministro e instalación de dos entrepaños debajo del lavaplatos (96x50 y la otra en V L 65x75 anchox80 y larguero de 4X8 cm para sostener el mesón (Ladrillo Bocadillo), se barnizó trecho afectado, se inmunizó también; se pintó parte exterior del apto donde hubo humedad; suministro y cambio de cerradura en alcoba principal. + reparación, acondicionamiento de chapa candado yale entrada principal; se habilitó llave de lavadero de terraza y se instaló llave de abasto de la misma en el interior de la casa para evitar el robo de agua del vecino" mientras que la cotización por el mismo trabajo, realizada por el señor Libardo de Jesús Rivillas Zapata visible a folio 30 de este cuaderno, tiene un costo de \$550.000.

La factura No. 9045 del 24 de noviembre de 2016 (fl. 102 cdno 2), por valor de \$1.500.000, según contrato 10752 fue "por arreglos electricos y humedades. Materiales y mano de obra", mientras que la cotización por el mismo trabajo, realizada por el señor Libardo de Jesús Rivillas Zapata visible a folio 31, tiene un costo de \$150.000.

La factura No. 9044 del 02 de agosto de 2017 (fl. 103 cdno 2), por valor de \$1.700.000, según contrato 10752 fue para "modificar bajante que perjudica cas de enseguida. Buscar desagues del lavadero y bajante de aguas lluvias, materiales y mano de obra", mientras que la cotización por el mismo trabajo, realizada por el señor Libardo de Jesús Rivillas Zapata visible a folio 32, tiene un costo de \$400.000

La factura No. 9044 del 24 de agosto de 2017 (fl. 104 cdno 2), por valor de \$2.600.000, según contrato 10752, fue para "impermeabilizar terraza más o menos 20 mts. Se lleva un cuñete de broncoelastico, cambio 15 mts de fieltro. Hay que cambiar 20 tejas de barro. 2/4 de elastocil, 2 mts

de tela poliester. Ruana adhesiva, mientras que la cotización por el mismo trabajo, realizada por el señor Libardo de Jesús Rivillas Zapata visible a folio 33, tiene un costo de \$900.000.

Acorde con lo anterior, efectivamente es posible apreciar las inconsistencias puestas de presente por el apoderado objetante, situación que le resta credibilidad al contenido de los documentos aportados por el secuestre y por tanto no resultan confiables para tener por demostrados los gastos allí descritos, pues existen otros soportes documentales que de manera objetiva permiten por lo menos cuestionar la credibilidad de los mismos, con independencia de lo que se pueda demostrar frente el particular en proceso separado, que es el escenario pertinente para tal fin

Ahora, frente a lo manifestado por el secuestre, en cuanto a a que el canon de arrendamiento del inmueble para el año 2016 era de \$401.914 y para el año 2017, era de \$416.113, al comparar los recibos de pago de canon expedidos por Arrendamientos la Integridad Ltda., aportada por la parte objetante obrante a folios 26, 27, se puede constatar que el arriendo para el año de 2016 era de \$454.653 y el de 2017 era de \$485.433, documentos que tampoco fueron refutados por el secuestre y si bien el juzgado entiende que el inmueble se encontraba bajo la administración de la una agencia inmobiliaria, tal supuesto no fue relacionado por el secuestre en su informe, ni aportó copia del contrato celebrado con la inmobiliaria, y tampoco existe prueba que permita extraer el valor cobrado por la administración del inmueble.

Por todo lo anterior concluye el Despacho, que por las incongruencias demostradas frente a las cuentas presentadas por el secuestre, no se pueden aprobar tales cuentas y, conforme los dispone el numeral 4 del artículo 500 del CGP se dispondrá su rechazo para que, si los interesados aspiran alguna reclamación, acudan a un proceso separado.

En ese orden, dado que las cuentas no fueron aprobadas, atendiendo lo dispuesto en el artículo 363 del CGP, no hay lugar de reconocer honorarios al auxiliar de la justicia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

RECHAZAR las cuentas presentadas por el secuestre JOSÉ HORACIO SALAZAR MAZO, por lo dicho en la parte motiva de este auto, sin lugar a reconocerle honorarios.

NOTIFÍQUESE.

BEATRIZ EUGENIA URIBE GARCÍA
JUEZ.

Firmado Por:

Beatriz Eugenia Uribe Garcia
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 03
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: **23ce00955d69cfd197adcc6ed505f517645186829f7d2885bfe71ae0787ef7c**

Documento generado en 14/12/2021 02:53:03 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>