



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL.- San Zenón-Magdalena, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintidós (2022).-

Ref: PROCESO DE DIVISIÓN MATERIAL Y VENTA COMÚN PROMOVIDO POR BENJAMÍN, GEOVANNI Y CLAUDIA MARIA DIFILIPPO ECHEVERRI MEDIANTE APODERADO JUDICIAL DRA ANTONIA MARIA ALEMAN ECHEVERRIA CONTRA LEONARDO DIFILIPPO Y OTROS.-
Rad.: 2017-00094.-

Visto el informe Secretarial, en donde se pone de manifiesto el memorial presentado por la apoderada de los demandantes, solicitando: aclaración del auto proferido el día 14 de diciembre del 2021. A) por la inexistencia de **cultivos de palma africana** y B) para el pronunciamiento sobre la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio del 2021 hasta el mes de diciembre del 2021; se entra a resolver sobre este memorial así:

ANTECEDENTES

La apoderada de los demandantes, requirió a este despacho para que decidiera sobre unos temas en particular, como son: permiso para limpiar las zonas de la finca enmontadas con maleza de palma de curumita y otras; que no se trata de palma africana sino de palma de curumita; sobre el estado de los pagos del canon de arrendamientos de la Finca Los Colchones; y de otra parte el Juzgado tomara decisión sobre la solicitud del arrendatario para que se le crucen las cuentas del transformador y gastos de maquinaria y arreglo de cercas.

CONSIDERACIONES

Sobre la aclaración de no tratarse de cultivos de palma africana sino de maleza llamada palma de curumita; mediante auto aclaratorio del día quince (15) de diciembre del 2021, se hizo la respectiva aclaración; y sobre la erradicación de este tipo de malezas y del desmonte por parte de la peticionaria demandante; ya se resolvió en numeral quinto del auto del 14 de diciembre del 2021 aclarado oficiosamente mediante auto del día 15 de diciembre de 2021; donde se le ordena al secuestre SEÑOR ARTURO ALVAREZ MOLINA, mediante numeral quinto lo siguiente:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

QUINTO: ORDENAR AL SECUESTRE *que le indique formalmente al arrendatario que debe mantener en buen estado la finca LOS COLCHONES y que así como se le incrementó el tiempo de arriendo para recuperar su inversión; este debe velar para que los potreros y demás áreas de cultivo de palma se mantengan limpias y sin enmontar, así como las cercas y demás elementos e instalaciones que la conforman.* (en el auto aclaratorio quedó excluida la expresión “de cultivo de palma” refiriéndose este despacho a la inexistencia de la palma africana.)

SEXTA: NEGAR *la solicitud a la señora CLAUDIA DI FILIPPO ECHEVERRI de permitirle desmontar la finca LOS COLCHONES, ya que dicha obligación de sostenimiento y buen mantenimiento corresponde al arrendatario, tal cual como está acordado en el contrato de arrendamiento.*

Como segundo pedimento de la apoderada de los demandantes, donde reclama “*que el día 8 de noviembre del 2021*” anexó liquidación presentada por contador profesional y en la cual el señor concluye que no se han pagado los cánones de arrendamiento desde el mes de julio hasta el mes de noviembre del 2021. Insistiendo sobre este punto en el mes de diciembre del 2021 y el mes de enero del 2022.

Ya el Juzgado había tomado una decisión previa en el auto con fecha del catorce (14) de diciembre del 2021, numeral séptimo de la parte resolutive donde se le requiere al secuestre, lo siguiente:

SEPTIMA: REQUERIR al Secuestre para que le haga formalmente las exigencias legales al arrendatario señor JAVIER TRONCOSO de cumplir con el pago del canon de arrendamiento y el mantenimiento del predio rural LOS COLCHONES siendo la primera el desmonte de las áreas que están viéndose afectadas por la maleza.

Esta orden junto con las demás del auto del catorce (14) de diciembre del 2021 fue notificada al secuestre, Arturo Manuel Álvarez Molina mediante oficio No. 003 de fecha 21 de enero del 2022; después del término de ejecutoria el cual concluyó el día 12 de enero del 2022.

A raíz del memorial presentado el ocho (8) de noviembre del 2021, por la apoderada de los demandantes, en donde se anexo el informe del



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MU MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Contador Público señor: RAMÓN PEDROZA VILLAFANE, y corrido el traslado al secuestre, este respondió de la siguiente forma:

5° Si bien es cierto, que el señor TRONCOSO viene atrasado con uno o dos meses, también es cierto que él tomó la finca en el peor momento de la pandemia, también se le murieron 6 novillas repentinamente en el mes de noviembre del 2020, por intoxicación de una hierba, y ahora se le suma el fuerte invierno que azota a la región con la creciente, pues, eso es lo que me viene manifestando el señor TRONCOSO.

Cotejada estas dos informaciones con las consignaciones realizadas por el secuestre en el Banco Agrario por concepto de cánones de arrendamiento en el año 2021, las fechas de constitución de cada título, y la información que reposa en el despacho de la fecha de pago cancelados por fraccionamientos, tenemos que esos cobros de títulos judiciales se hicieron en las siguientes fechas

4 de agosto del 2021	\$1.792.000
5 de agosto del 2021	\$1.792.000
21 de octubre de 2021	\$1.592.000
Dando un total consignado de.....	\$5.176.000

Los cuales según reporte del Banco fueron cobrados de acuerdo al porcentaje por la señora Claudia Di Filippo E.

Se debe entender que el informe del Contador de fecha posterior al cobro de esos títulos judiciales descarga cada cobró al correspondiente mes consecutivo por lo tanto si es concordante con la información dada por la entidad bancaria y las copias de los títulos judiciales que reposan en el despacho, donde hacen falta ocho meses por pagar de cánones de arrendamiento.

De otra parte; manifiesta la apoderada de los demandante que solo la que ha retirado títulos judiciales es su poderdante señora Claudia Di Filippo, porque según sus propias palabra *“Aquí no están incluidos los pagos de mis poderdantes, los Demandantes, GIOVANNI Y BENJAMIN DIFILIPPO ECHEVERRI, ya que ellos no han hecho retiros de los dineros que proporcionalmente y mes a mes, les corresponden como comunero y demandantes que son, en el Predio Los Colchones,...”*

No es totalmente cierto lo afirmado por el Secuestre Arturo Manuel Álvarez Molina, ya que efectivamente los títulos pagados por



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

fraccionamiento a la señora Claudia Di Filippo desde el primero que se hizo con fecha del 27 de agosto del 2018; hasta el último con fecha del 21 de octubre del 2021 suman 33 meses de canon de arrendamiento a prorrata de los que le correspondía recibir a la señora Claudia Di Filippo, De acuerdo a todos los títulos judiciales cobrados por la señora Claudia María Di Filippo estos suman \$25.737.315.92; ultimo cobro los hizo el día 25 de octubre del 2021, pero haciendo la salvedad que hay una déficit por falta de pago desde el mes de julio del 2021. En la actualidad hay dos títulos fraccionados a nombre de la señora Claudia Di Filippo consignados uno el 17 de enero del 2022, reportado como pago del señor Leonardo Di Filippo y otro del 8 de febrero de 2022 que según informe del secuestre, equivale a 4 meses de arriendo del actual arrendatario, para un total de 38 meses. Pero los cánones de arrendamiento comenzaron el día 27 de agosto o sea hace 42 meses cumplidos lleva el secuestre el bien inmueble; por tal razón el actual arrendatario se ha atrasado con cuatro (4) meses en el canon hasta la fecha.

Ahora bien, la diligencia de Secuestro en donde se le dio la administración del bien inmueble rural Los Colchones, al señor Arturo Manuel Álvarez Molina; se hizo con fecha de 10 de agosto del 2018; arrendándolo al señor Leonardo Di Filippo; hay que advertir que mientras el señor Leonardo Di Filippo era el Arrendatario de la Finca Los Colchones, varios de sus hermanos, al igual que él, renunciaron a la cuota parte que le correspondía siendo el caso de los señores Margarita, María Esperanza, Patricia y Beatriz Di filippo; por lo cual este no pagaba la totalidad del valor del arriendo suscrito en el contrato.

Desde la fecha de inicio hasta el día de hoy han transcurrido 42 meses de arrendamiento, los primeros 19 meses fue arrendatario el señor Leonardo Di Filippo; esta primera relación contractual terminó cuando el señor Leonardo Di Filippo resolvió entregar el predio adeudando el mes de marzo del 2020 y luego la segunda etapa inició desde el día 2 de abril del 2020; de acuerdo al contrato de arrendamiento suscrito por el secuestre con el señor JAVIER TRONCOSO, convirtiéndose en el nuevo arrendatario. Los cánones de arrendamiento se pactaron en la suma de \$1.800.000.

De acuerdo al informe del Secuestre, el señor Leonardo Di Filippo quedó adeudando la suma correspondiente al mes de marzo del 2020, la cual ya se pagó el día 17 de enero de 2022, valor del arriendo de los demandantes que según acuerdo, correspondía el valor de \$967.500.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Continuando con el informe del Secuestre Arturo Manuel Álvarez Molina, cuando contrató con el actual arrendatario de la Finca Los Colchones; como ya se manifestó, la fecha de inicio del arriendo por parte del señor Troncoso fue el día 2 de abril del 2020; desde esa fecha hasta el día de hoy han transcurrido veinte y dos (22) meses. Se debe tener en cuenta que al momento de cambiar el arrendatario a un particular los demandantes que le habían cedido al señor Leonardo Di Filippo su alícuota del canon solo aplicaba a su familiar y a nadie más, por lo cual el valor de \$1.800.000 mensual debe cancelarse en su totalidad; ya que la renuncia a buena parte de estos solo se hizo en favor del señor Leonardo Di Filippo.

Siendo así y revisando los informes del Banco Agrario desde la fecha del contrato de arrendamiento al señor Javier Troncoso han transcurrido 22 meses de los cuales ha pagado dieciséis (16) completos así:

Titulo No.	Fecha Consignación.	Fecha Pago	Valor
442630000013567	15/04/2020	04/06/2020	\$1.754.000
442630000013749	12/06/2020	18/06/2020	\$1.768.450
442630000013840	09/07/2020	16/07/2020	\$1.768.450
442630000013944	26/08/2020	27/08/2020	\$1.768.450
442630000014027	17/09/2020	18/09/2020	\$1.768.450
442630000014110	23/10/2020	26/10/2020	\$1.768.450
442630000014271	03/12/2020	10/12/2020	\$1.768.450
442630000014271	15/12/2020	15/02/2021	\$1.768.450
442630000014408	22/02/2021	03/03/2021	\$1.463.000
442630000014535	12/04/2021	13/04/2021	\$1.792.000
442630000014608	18/05/2021	19/05/2021	\$1.792.000
442630000014617	20/05/2021	08/07/2021	\$1.792.000
442630000014772	09/07/2021	04/08/2021	\$1.792.000
442630000014773	09/07/2021	05/08/2021	\$1.792.000
442630000014941	28/09/2021	21/10/2021	\$1.592.000
442630000015048	26/10/2021	02/11/2021	\$1.792.000
442630000015292	17/01/2022	No aplica	\$967.500
TOTAL CONSIGNADO			\$27.115.650

EN EL AÑO 2020, SE CONSTATA SIETE (7) PAGOS DE CANONES DE LOS NUEVE MESES DE ABRIL A DICIEMBRE. ADEUDANDO DOS MESES esto es, abril y mayo de 2020.

EN EL AÑO 2021, SE CONSTATAN NUEVE (9) CONSIGNACIONES. ADEUDANDO TRES MESES, enero, junio y diciembre de 2021.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co**

EN EL AÑO 2022 HASTA LA FECHA SE TIENE CONSTANCIA DE UNA CONSIGNACION EN EL MES DE FEBRERO 2022 LO EQUIVALENTE A CUATRO MESES DE ARRIENDO, SEGÚN INFORME DEL SECUESTRE.

QUEDAO PENDIENTE EN TOTAL DE TRES MESES DE DEUDA.

De lo anterior se concluye sin hesitación alguna que el señor Javier Troncoso adeuda los cánones de diciembre de 2021, enero, y febrero de 2022, por lo que el informe del señor Secuestre no es correcto cuando manifestó que el señor Troncoso se había atrasado solo dos meses y todo esto puesto que en el mes de febrero de 2022 pagó cuatro meses.

En ese orden de ideas la deuda del señor Javier Troncoso, por concepto de cánones de arrendamiento para el 2021 es de 1.800.000X3= \$5.400.000.

Así mismo se hace necesario resolver el informe de la compra que hizo el arrendatario de un transformador por haberse el dañado por la descarga de un rayo el día 24 de diciembre del 2020; se solicitó informe al IDEAM sobre las condiciones climáticas de ese día en la zona de San Zenón y sus alrededores, respondiendo la entidad que para ese día el estado del tiempo era de lloviznas leves pero que respecto a tormentas eléctricas los equipos instalados en el municipio no leen esos comportamientos atmosféricos, al no ser rebatido por las partes ni por el secuestre y con las facturas allegadas; bajo el principio de la buena fe y la afirmación indefinida de que los hechos ocurrieron, se descontará de lo adeudado en cánones por el señor Javier Troncoso, el gasto en que incurrió el arrendatario teniendo en cuenta que este transformador pasara a ser un activo de la Finca, el otro transformador quedará en a disposición del juzgado en un lugar seguro de la finca hasta que este despacho lo determine.

Después de lo anterior; y autorizando al secuestre señor, Arturo Manuel Álvarez Molina que se crucen las cuentas del valor del transformador y su instalación que suman \$2.340.000; con los meses adeudados hasta el 31 de diciembre del 2021 por valor de \$5.400.000; existe aún un saldo a favor de los copropietarios por valor de \$3.060.000; los cuales deben ser cancelados inmediatamente por el arrendatario; y se reitera al Secuestre que está obligado a ejercer todas las acciones legales para garantizarle a los demandantes que no sea ilusorio su derecho a recibir la renta que produce su bien inmueble.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Artículo 52 del CGP

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.»

En cuanto a la solicitud del arrendatario de descontarse de los cánones de arrendamientos el mantenimiento de la finca; este despacho no accederá a esa solicitud, ni le está permitido al secuestre acordar ese beneficio; so pena de responder con su propio pecunio si llegase hacer esa concesión; y no se accede a lo pedido, en el entendido de que en el Contrato de Arrendamiento suscrito por el señor Javier Troncoso este aceptó recibir la finca en el estado en que se encontraba y además aceptó que ningún mantenimiento de los que son comunes para el funcionamiento de la misma se iban a descontar de los cánones de arrendamiento. CLAUSULAS TERCERA, QUINTA Y SEXTA; obligándose además a entregar la finca en el estado en que la encontró. O sea, los gastos en que incurrió por valor de \$6.000.000, no se demostraron que se hicieron con la autorización del Secuestre; simplemente forma parte del mantenimiento normal que debe hacerse a la finca para que no se vuelva rastrojo y se mantenga apta para la ganadería.

En vista de todo lo anterior; el Juzgado Promiscuo del Municipio de San Zenón, en nombre de la Republica de Colombia.

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR al secuestre señor Arturo Manuel Álvarez Molina, que como administrador o mandatario de la FINCA LOS COLCHONES inicie todas las acciones legales correspondientes para que, en el término de 10 días hábiles, proceda a demandar la restitución del bien inmueble arrendado, solicitando dentro de la demanda, las medidas cautelares pertinentes, y el derecho de retención a que haya lugar para salvaguardar las rentas y bienes de los demandantes en este proceso, so pena de que responda con su pecunio los déficit que tenga su administración.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA
jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

SEGUNDO: ORDENAR al secuestre, señor Arturo Manuel Álvarez Molina que allegue a este proceso la póliza correspondiente que debió entregar al momento de haber sido aceptado como auxiliar de la justicia.

TERCERO: ORDENAR al Secuestre señor Arturo Manuel Álvarez Molina que dentro de los futuros informes sobre pago de cánones de arrendamiento se haga el descuento de los gastos en que incurrió el Arrendatario señor Javier Troncoso al reemplazar el transformador dañado por un rayo que cayó sobre el que existía, así mismo se advierte que no podrá retirar de la finca el transformador reemplazado.

CUARTO: NIEGESE el reconocimiento de pago de cánones de arrendamiento por compensación por los gastos de mantenimiento en que ha incurrido e incurrirá el arrendatario en la Finca LOS COLCHONES, por no estar así contemplado en el contrato de arrendamiento suscrito con el secuestre el día 2 de abril del 2020.

QUINTO: REITERESE AL SECUESTRE que rinda los informes correspondientes notificado mediante oficio No. 003 el día 21 de enero del 2022.

SEXTO: ORDENESE AL SECUESTRE que le indique al Arrendatario que debe limpiar todos los potreros de la Finca LOS COLCHONES que estén cubiertos de maleza y de la palma de curumita; y mantener las cercas, el corral para el ganado y el resto de la finca, en buen estado de conservación; adviértase, que de negarse le corresponde al Secuestre contratar la limpieza y proceder al recobro de esos gastos al Arrendatario. O iniciar las acciones correspondientes por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

SEPTIMO: REITERESE AL SECUESTRE que cada dos meses debe rendir un informe detallado sobre la gestión y mandato que le ha sido conferido con la designación, aceptación y posesión en calidad de secuestre de la FINCA LOS COLCHONES.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

SERGIO DAVID PARODI CARRILLO