



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

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL.- San Zenón-Magdalena, catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).-

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 que corrido el traslado del memorial presentado por la señora CLAUDIA DI FILIPPO y contestado por los demandados y el secuestre del predio rural LOS COLCHONES; se entra a resolver después de los siguientes

ANTECEDENTES

El día veinticuatro de julio de 2018 tomó posesión del cargo de SECUESTRE el señor ARTURO MANUEL ALVAREZ MOLINA.

En el expediente no se observa que al momento de hacerse la entrega del predio LOS COLCHONES, se haya hecho el inventario correspondiente.

Solo existe un memorial elaborado por el señor LEONARDO DI FILIPPO ECHEVERRI, que le indica al secuestré y a groso modo el estado en que estaba el bien inmueble LOS COLCHONES, cuando se hizo la diligencia.

El día uno (1) de octubre de 2021, la parte demandante por medio de su abogada presentó memorial quejándose del estado en que se encontraba la finca LOS COLCHONES.



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

Se le corrió traslado al secuestre, el cual respondió informando las novedades que se han presentado; el estado del bien, el actual arrendatario, estado de los cánones de arrendamiento y demás informes; soportándolo con pruebas fotográficas.

El día nueve (9) de noviembre de 2021, nuevamente los demandantes presenta memorial quejándose del estado de la finca LOS COLCHONES y solicitó que se le permitiera hacer la limpieza del 50% del área de la finca ya que según ella se encuentra enmontada.

El día veintiséis (26) de octubre de 2021, se corrió traslado de los memoriales anteriormente enunciado incluyendo informe presentado por el secuestre.

Se describió traslado del mismo por los demandados y el secuestre los días diez (10) de noviembre y nueve (9) de noviembre de 2021, respectivamente.

CONSIDERACIONES

El artículo 52 del CGP establece que 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.

Así mismo el artículo 2279 del Código Civil determina que las facultades y deberes del SECUESTRE son las mismas que del mandatario; ora bien el mismo ordenamiento sustancial define como facultades y deberes del mandatario entre otras las de ceñirse rigurosamente al mandato artículo 2157 del CC. Y como facultad legal esta la consagrada en el artículo 2158 ibidem, que al tenor establece que:



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

“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.

Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.”

Cuando un juez designa un secuestre para un bien inmueble, es para que lo administre, lo custodie y rinda las cuentas del caso.

Las funciones del Secuestre están dadas como ya se dijo por el artículo 52 del CGP.

Cuando un bien o propiedad es embargada y secuestrada, el propietario es despojado de su posesión y la administración pasa a manos del secuestre, quien en adelante será el administrador y responsable de dicha propiedad.

CASO CONCRETO

La apoderada de los demandantes informa que existe un subarriendo del predio rural objeto de este proceso por parte del señor LEONARDO DI FILIPPO ECHEVERRI quien era el arrendatario de la finca LOS COLCHONES; así mismo que se está incumpliendo con el pago de los cánones de arrendamiento; que el transformador que colocaron por el daño del que estaba siendo utilizado es de segunda; y por último que existe un deterioro o abandono de la finca, la cual según la abogada del demandante esta enmontado, que el cultivo de palma al no hacérsele mantenimiento desde hace más de 18 meses puede verse afectado y pide que se le permita entrar a la finca para hacer el desmonte o limpieza del



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

área enmontada; solicita que el Secuestre rinda informe sobre el estado de cuenta de los cánones de arrendamiento del nuevo arrendatario y además se queja de que este último está en calidad de subarrendatario del predio.

El apoderado de los demandados; a su vez manifestó que no está probado que el primer arrendatario no le haya hecho mantenimiento a la finca, y no acepta que el señor JAVIER TRONCOSO esta en calidad de subarrendatario, lo cual está respaldado por el contrato de arrendamiento que directamente suscribieron el secuestre y el señor Troncoso y que reposa en el expediente.

Se opone a que la señora CLAUDIA DI FILIPPO ECHEVERRI, sea la persona que le haga mantenimiento a la finca ya que, según su decir, esto es responsabilidad del arrendatario y el secuestre los cuales deben asumir los gastos de mantenimiento y reparaciones de la finca; que ningún propietario debe verse afectado por esto.

El secuestre en memorial presentado el día nueve (9) de noviembre de 2021, rindió informe en los siguientes términos:

- 1) negó que los potreros hayan desaparecidos; defiende la gestión que supuestamente ha hecho el señor JAVIER TRONCOSO de “...levantó las cercas, compró alambre de cercado eléctricos, (que no le corresponde), se colocaron nuevos nacederos, se hicieron cierto tipo de limpieza y fumigación de naranjos.” Respecto a este punto en el informe no se prueba lo dicho por el señor Secuestre por lo cual se le solicitará que arrime al proceso las pruebas fotográficas y/o filmicas que así lo corroboren.
- 2) Sobre el transformador manifestó que no era de segunda, que había sido adquirido legalmente que aportó las facturas de compra, postura, accesorios como para rayos; afirma, que el que había costado dicha compra y reemplazo, había sido el señor JAVIER TRONCOSO y que al señor arrendatario se le adeudan dichos valores. Esa misma información la dio en el informe del mes de junio de este año.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA

jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

- 3) Manifiesta en su escrito que el día del secuestro se tomaron unas fotografías de la casa, el corral de vareta el cultivo de naranjos y de unos potreros que están detrás de la casa; y que esas son las fotografías que muestra la demandante en su memorial. Además, manifestó que el estado de deterioro de la finca LOS COLCHONES era grave, de acuerdo al WhatsApp que le envió el antiguo arrendatario LEONARDO DI FILIPPO el día 10 de agosto del 2018. Pero lo cual no pudo ser corroborado ni siquiera por el mismo secuestré que reconoce que no fue a verificar lo dicho por el señor Leonardo Di Filippo.
- 4) Informó que se ha encontrado entre personas que permanentemente están en conflicto. Explica porque arrendó la finca al señor JAVIER TRONCOSO e informó que el señor LEONARDO DI FILIPPO terminó unilateralmente el contrato de arriendo adeudando el último mes y la cláusula de incumplimiento.
- 5) Afirmó que actualmente el señor TRONCOSO está adeudando dos meses de arrendamiento, justificándole el incumplimiento por varias razones, muerte de ganado; fuerte invierno el cual quedó constatado en los videos que aportó.
- 6) No acepta que se le señale como la causa por la cual no se ha vendido la finca, que él también está proponiendo la finca, que está interesado en ganarse la comisión, y explica que el señor TRONCOSO le ha solicitado que cuando vayan a mostrar la propiedad se le informe para que su administrador sepa y los pueda recibir sin miramientos o sospechas ya que en la zona están robando ganado.
- 7) Manifiesta que la demandante desconoce los informes que ha entregado anteriormente y otras apreciaciones que no son del resorte de sus funciones.
- 8) Reprocha la insinuación que hace la demandante por el hecho de consignar él directamente los cánones de arrendamiento y da su explicación del porqué de esas consignaciones.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA

jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

De acuerdo a las consideraciones legales transcritas en el respectivo acápite y las pruebas que existen en el plenario; para este despacho es claro: 1) que el Señor ARTURO MANUEL ALVAREZ MOLINA, no ha iniciado, teniendo el deber legal de hacerlo; las acciones legales pertinentes en contra del señor LEONARDO DI FILIPPO ECHEVERRI el cual presuntamente en calidad de arrendatario quedó adeudando el último mes de canon de arrendamiento y la indemnización por incumplimiento del contrato de arrendamiento; por tal razón se le exhorta a que cumpla su deber legal de perseguir a los presuntos acreedores de las rentas puestas bajo su cuidado; ya que es una de sus funciones; so pena de que deba cumplir por esas acreencias personalmente. 2) como segunda medida, se le ordenará al secuestre que realice y entregue al juzgado, como era debido desde el inicio de este mandato; el inventario real del estado en que recibió la finca y el actual de la finca LOS COLCHONES. Incluyendo número de potreros que están aptos para la ganadería por tener sus correspondientes cercas; informar el área de cada potrero en uso y sin uso; cuales de estos tienen las cercas eléctricas y cuales las tiene en alambre de púas; si están completas o no; cuantos metros lineales de cerca faltan; si son de los linderos externos o no; estado de las malezas, estado actual de los cultivos de palma; estado actual de los naranjales; y demás cultivos; estado actual del corral de vareta; informe del estado del sistema eléctrico de la Finca LOS COLCHONES, desde el transformador mismo hasta el suministro de energía al cercado eléctrico, incluyendo el sistema de la casa y sus alrededores. 3) el estado actual de la casa de habitación de la finca, y 4) Luego de que rinda ese inventario; el Secuestre deberá informar cada dos meses del estado del predio a su cargo. 5) Así mismo, se requerirá por secretaria al IDEAM para que indique si el día 24 de diciembre del 2020 se presentó alguna tormenta eléctrica en la zona del municipio de San Zenón; 6) que se le indique al arrendatario que debe mantener en buen estado la finca LOS COLCHONES y 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; 7) Se le negará la solicitud a la señora CLAUDIA DI FILIPPO de permitirle desmontar la finca LOS COLCHONES, ya que dicha obligación de sostenimiento y buen mantenimiento corresponde al arrendatario, tal como lo hizo en el mes de junio del 2021 en donde se aportó en el informe del secuestre un trabajo de desmonte o limpieza por valor de \$6.000.000. En el presente caso el arrendatario debe mantener



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

la finca en el mejor estado posible y el Secuestre velar porque así sea, ya que como el mismo secuestre dijo el arrendatario a realizado trabajo de desmonte con maquinaria por valor de \$6.000.000. millones de pesos en el mes de junio del 2021. 8) Sobre el estado de cuenta del servicio de energía; el secuestre informó que no sabe con certeza cuanto es el valor adeudado porque las facturas llegan a una de las propietarias, sin indicar a quien. Lo cual no es razón suficiente para que se mantenga en desconocimiento de esos valores y al juzgado. Así que por secretaria se solicitará a la empresa de energía AFINIA que nos indique cual es el estado de cuenta de la FINCA LOS COLCHONES identificada en este proceso y de existir saldo en rojo se le conminará al secuestre para que urgentemente se pague lo adeudado por el servicio de energía. Dándole para el efecto un plazo de cinco días.

Por lo que este despacho judicial en virtud del artículo 2181 del Código Civil y no encontrando satisfactorio el informe presentado por el Secuestre como Administrador del predio rural denominado LOS COLCHONES y teniendo en cuenta que dentro de sus deberes esta la diligencia para mantener el bien en iguales o mejores condiciones y rendir informes periódicos de su gestión entre las que se encuentra el recaudo de los cánones de arrendamiento y las demás que son del giro corriente de un predio rural.

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR al Señor ARTURO MANUEL ALVAREZ MOLINA, que inicie y lleve hasta su culminación las acciones legales pertinentes en contra del señor LEONARDO DI FILIPPO ECHEVERRI el cual presuntamente en calidad de arrendatario quedó adeudando el último mes de canon de arrendamiento y la indemnización por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR al secuestre que realice y entregue al juzgado, como era debido desde el inicio de este mandato; el inventario real del estado en que recibió la finca y el actual de la finca LOS COLCHONES. Incluyendo: A) número de potreros que están aptos para la ganadería por



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

tener sus correspondientes cercas y pastos; B) informar el área de cada potrero en uso y sin uso; C) cuales de estos tienen las cercas eléctricas y cuales las tiene en alambre de púas; D) si están completas o no; si están incompletas cuantos metros lineales de cerca faltan; si son de los linderos externos o no. ; E) estado de las malezas, porcentajes que cubren la finca, F) estado actual de los cultivos de palma; G) estado actual de los naranjales; y demás cultivos de pan coger; H) estado actual del corral de vareta; I) informe del estado del sistema eléctrico de la Finca LOS COLCHONES, desde el transformador mismo hasta el suministro de energía al cercado eléctrico, incluyendo el sistema de la casa y sus alrededores. J) el estado actual de la casa de habitación de la finca.

TERCERO: ORDENAR al Secuestre señor ARTURO MANUEL ALVAREZ MOLINA que rinda un informe detallado cada dos meses del estado del predio a su cargo LOS COLCHONES.

CUARTO: SOLICITAR al IDEAM que informe al despacho si el día 20 de diciembre del 2020 se presentaron tormentas eléctricas en el municipio de San Zenón y sus alrededores. Por secretaría ofíciase.

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.

SEXTA: NEGAR la solicitud a la señora CLAUDIA DI FILIPPO ECHEVERRI de permitírsele 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.

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.



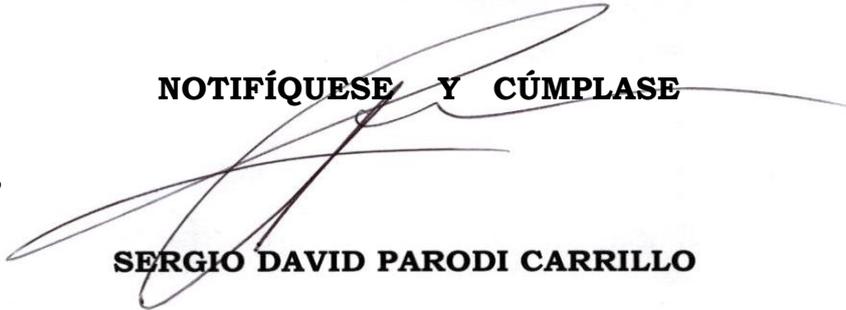
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
SAN ZENÓN, MAGDALENA

jpmszenon@cendoj.ramajudicial.gov.co

OCTAVO: SOLICITAR. A la empresa de energía AFINIA el Estado de Cuenta del predio LOS COLCHONES identificado en este proceso. Por secretaria oficiese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,



SERGIO DAVID PARODI CARRILLO