

Señor

**Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar**

[csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co); [j02ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**Referencia:** Proceso ejecutivo singular de mayor cuantía - cobro de cuotas de administración.

**Demandante:** EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA – NIT. 901.131.144-2

**Demandado:** PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO ALTOS DE LA SIERRA, - NIT 805.012.921-0

**Demandado solidario:** BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 890.903.938-8

**Demandado solidario:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. O SIMPLEMENTE ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES - NIT. 800.155.413-6.

**Radicado:** 20001310300220230014000

**Oscar Elías Ariza Fragozo**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.182.118 expedida en Valledupar, portador de la tarjeta profesional número 94.549 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial del “**EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA**”, por medio del presente acudo ante su honorable despacho, estando dentro de la oportunidad conferida por los artículos 318 y siguientes del Código General del Proceso, con el objeto de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el **ordinal 6°** del auto mandamiento de pago de fecha cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), notificado mediante anotación en estado electrónico 079 de fecha seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023); con fundamento en las siguientes razones de inconformidad:

Para la negativa de la ejecución solidaria contra BANCOLOMBIA S.A. expresa el despacho que no puede ordenarse la misma *por el haberse decretado medida cautelar de embargo y secuestro sobre bienes raíces, perseguidos por BANCOLOMBIA S.A. sobre bienes de propiedad de uno de los deudores solidarios en proceso ejecutivo hipotecario, ya que, en su sentir, por ese solo hecho no le corresponda la carga de pagar las cuotas de administración al ejecutante.*

Pues bien; es el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, disposición normativa de orden público<sup>1</sup>, por ser una norma de carácter imperativo en los términos de lo razonado por la honorable Corte Constitucional sentencia C-488 de 2002, la norma que dispone que las cuotas de administración no son exigibles únicamente al propietario del bien privado, sino que también autoriza el cobro solidario al **tenedor a cualquier título** o al anterior propietario, e indistintamente a los condueños, en razón al fin principal de dichas cuotas, el cual es el de « (...) *garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*».

La anterior disposición en consonancia con el **artículo 775 del Código Civil**, la cual nos define a quienes se les considera **tenedor**, entendiendo por tal a quien ejerce la tenencia, comprendiendo tal acción, a la *que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño*. Se detiene la norma en cita a manifestar expresamente a quienes se tiene como tenedor, y es así como señala como tales entre otros:

- al *acreedor prendario*<sup>2</sup>,
- al secuestre,
- al usufructuario,
- al usuario,
- al que tiene derecho de habitación,

Quienes por tales son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Siendo más extensiva la norma en comento, la cual tiene como tenedor, *“a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de septiembre 2022, M.P., Luis Alonso Rico Puerta. *“Es preciso anotar que el orden público debe entenderse como “un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible, y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado, ni la de los particulares”.*

<sup>2</sup> *“Por ‘**acreedor prendario**’ entienda ‘acreedor garantizado’ según lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1676 de 2013, por la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias’, publicada en el Diario Oficial No. 48.888 de 20 de agosto de 2013. Destaca el editor el siguiente aparte del artículo 3 de la Ley 1676 de 2013: (...) Cuando en otras disposiciones legales se haga referencia a las normas sobre prenda, prenda civil o comercial, con tenencia o sin tenencia, prenda de establecimiento de comercio, prenda de acciones, anticresis, bonos de prenda, prenda agraria, prenda minera, prenda del derecho a explorar y explotar, volumen aprovechable o vuelo forestal, prenda de un crédito, prenda de marcas, patentes u otros derechos de análoga naturaleza, derecho de retención, y a otras similares, dichas figuras se considerarán garantías mobiliarias y se aplicará lo previsto por la presente ley.”*

En consonancia con lo anterior no se puede desatender que; el fin u objetivo principal de las medidas cautelares es el de sacar los bienes del comercio para asegurar o garantizar la eficacia de los derechos objeto de controversia judicial, y en este caso siendo el titular de un crédito hipotecario un legitimado para exigir su cumplimiento con preferencia, por disposición de ley, sobre otros acreedores.

No podemos desatender los apartes finales del **artículo 29** supra citado, disposición que para el caso particular de los bienes sometidos a propiedad horizontal exige que; *“en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad”*; generando por dicha compra, solidaridad entre el nuevo y el anterior propietario por las deudas que existan con la copropiedad antes de la compra respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Como se observa la solidaridad pretendida no surge por una pretensión aislada del administrador al incluir a **BANCOLOMBIA S.A.** en el respectivo certificado de deuda por el solo hecho de haber embargado los bienes de propiedad del deudor también ejecutado en este proceso; sino que la misma deviene de la ley en su doble calidad, tanto de **“acrededor prendario”**, como la de **“secuestre”** o responsable por las actuaciones cautelares de secuestro, que lo convierte en un administrador provisional de los bienes sacados del comercio por solicitud suya, a quien le resultan aplicables las disposiciones sobre la materia previstas en el Código Civil, artículo 2273 y siguientes.

En los anteriores términos sustento las razones de inconformidad con la negativa de la ejecución solidaria previstas en el **ordinal 6°** del auto mandamiento de pago de fecha cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), notificado mediante anotación en estado electrónico 079 de fecha seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023); para que su señoría se sirva reponer el auto en el sentido pedido, o en su defecto conceder la apelación en el sentido pedido.

Atentamente,

**Oscar Elías Ariza Fragozo**

C.C. 77.182.118 expedida en Valledupar

T.P. 94.549 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura

**RE: EJECUTIVO SINGULAR 20001310300220230014000-JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO-DTE. EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA-DDO. PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO ALTOS DE LA SIERRA Y OTROS-RECURSO CONTRA ORDINAL 6 DEL MANDAMIENTO DE PAGO**

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar  
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 11/09/2023 17:33

Para:arizafragozo@hotmail.com <arizafragozo@hotmail.com>

Buen día..... Su solicitud fue registrada en el sistema siglo XXI y será enviada al despacho citado....E.Castro

***Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar***

*Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia*

*Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: [csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)*

---

**De:** Oscar Elías Ariza Fragozo <arizafragozo@hotmail.com>

**Enviado:** lunes, 11 de septiembre de 2023 16:50

**Para:** Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar  
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Edf Altos de la Sierra PH <admonaltosdelasierra.ph@gmail.com>

**Asunto:** EJECUTIVO SINGULAR 20001310300220230014000-JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO-DTE. EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA-DDO. PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO ALTOS DE LA SIERRA Y OTROS-RECURSO CONTRA ORDINAL 6 DEL MANDAMIENTO DE PAGO

Señor

**Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar**

[csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co); [j02ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**Referencia:** Proceso ejecutivo singular de mayor cuantía - cobro de cuotas de administración.

**Demandante:** EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA – NIT. 901.131.144-2

**Demandado:** PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO ALTOS DE LA SIERRA, - NIT 805.012.921-0

**Demandado solidario:** BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 890.903.938-8

**Demandado solidario:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. O SIMPLEMENTE ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES - NIT. 800.155.413-6.

**Radicado:** 20001310300220230014000

**Oscar Elías Ariza Fragozo**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.182.118 expedida en Valledupar, portador de la tarjeta profesional número 94.549 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial del “**EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA**”, por medio del presente acudo ante su honorable despacho, estando dentro de la oportunidad conferida por los

artículos 318 y siguientes del Código General del Proceso, con el objeto de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el **ordinal 6°** del auto mandamiento de pago de fecha cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), notificado mediante anotación en estado electrónico 079 de fecha seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023); con fundamento en las siguientes razones de inconformidad:

Para la negativa de la ejecución solidaria contra BANCOLOMBIA S.A. expresa el despacho que no puede ordenarse la misma *por el haberse decretado medida cautelar de embargo y secuestro sobre bienes raíces*, perseguidos por BANCOLOMBIA S.A. sobre bienes de propiedad de uno de los deudores solidarios en proceso ejecutivo hipotecario, ya que, en su sentir, por ese solo hecho *no le corresponda la carga de pagar las cuotas de administración al ejecutante*.

Pues bien; es el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, disposición normativa de orden público<sup>[1]</sup>, por ser una norma de carácter imperativo en los términos de lo razonado por la honorable Corte Constitucional sentencia C-488 de 2002, la norma que dispone que las cuotas de administración no son exigibles únicamente al propietario del bien privado, sino que también autoriza el cobro solidario al **tenedor a cualquier título** o al anterior propietario, e indistintamente a los condueños, en razón al fin principal de dichas cuotas, el cual es el de « (...) *garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*».

La anterior disposición en consonancia con el **artículo 775 del Código Civil**, la cual nos define a quienes se les considera **tenedor**, entendiendo por tal a quien ejerce la tenencia, comprendiendo tal acción, a la *que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño*. Se detiene la norma en cita a manifestar expresamente a quienes se tiene como tenedor, y es así como señala como tales entre otros:

- al *acreedor prendario*<sup>[2]</sup>,
- al secuestre,
- al usufructuario,
- al usuario,
- al que tiene derecho de habitación,

Quienes por tales son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Siendo más extensiva la norma en comentario, la cual tiene como tenedor, *“a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”*

En consonancia con lo anterior no se puede desatender que; el fin u objetivo principal de las medidas cautelares es el de sacar los bienes del comercio para asegurar o garantizar la eficacia de los derechos objeto de controversia judicial, y en este caso siendo el titular de un crédito hipotecario un legitimado para exigir su cumplimiento con preferencia, por disposición de ley, sobre otros acreedores.

No podemos desatender los apartes finales del **artículo 29** supra citado, disposición que para el caso particular de los bienes sometidos a propiedad horizontal exige que; *“en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá*

paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad"; generando por dicha compra, solidaridad entre el nuevo y el anterior propietario por las deudas que existan con la copropiedad antes de la compra respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Como se observa la solidaridad pretendida no surge por una pretensión aislada del administrador al incluir a **BANCOLOMBIA S.A.** en el respectivo certificado de deuda por el solo hecho de haber embargado los bienes de propiedad del deudor también ejecutado en este proceso; sino que la misma deviene de la ley en su doble calidad, tanto de "**acreedor prendario**", como la de "**secuestre**" o responsable por las actuaciones cautelares de secuestro, que lo convierte en un administrador provisional de los bienes sacados del comercio por solicitud suya, a quien le resultan aplicables las disposiciones sobre la materia previstas en el Código Civil, artículo 2273 y siguientes.

En los anteriores términos sustento las razones de inconformidad con la negativa de la ejecución solidaria previstas en el **ordinal 6°** del auto mandamiento de pago de fecha cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), notificado mediante anotación en estado electrónico 079 de fecha seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023); para que su señoría se sirva reponer el auto en el sentido pedido, o en su defecto conceder la apelación en el sentido pedido.

Atentamente,

**Oscar Elías Ariza Fragozo**

C.C. 77.182.118 expedida en Valledupar

T.P. 94.549 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura

---

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de septiembre 2022, M.P., Luis Alonso Rico Puerta. "Es preciso anotar que el orden público debe entenderse como "un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible, y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado, ni la de los particulares".

[2] "Por '**acreedor prendario**' entiéndase 'acreedor garantizado' según lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1676 de 2013, por la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias', publicada en el Diario Oficial No. 48.888 de 20 de agosto de 2013. Destaca el editor el siguiente aparte del artículo 3 de la Ley 1676 de 2013: (...) Cuando en otras disposiciones legales se haga referencia a las normas sobre prenda, prenda civil o comercial, con tenencia o sin tenencia, prenda de establecimiento de comercio, prenda de acciones, anticresis, bonos de prenda, prenda agraria, prenda minera, prenda del derecho a explorar y explotar, volumen aprovechable o vuelo forestal, prenda de un crédito, prenda de marcas, patentes u otros derechos de análoga naturaleza, derecho de retención, y a otras similares, dichas figuras se considerarán garantías mobiliarias y se aplicará lo previsto por la presente ley."