



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

Medellín, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

<b>RADICADO</b>	05001-31-03-012-2022-00159-00
<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
<b>DEMANDANTE</b>	EDIFICIO CEIBA DE GRANADA P.H.
<b>DEMANDADO</b>	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. Y OTRO
<b>INSTANCIA</b>	Primera Instancia
<b>AUTO</b>	Interlocutorio N°
<b>DECISION</b>	No repone auto y concede apelación

**ASUNTO A TRATAR**

Se procede a resolver el recurso de reposición presentado el día 16 de mayo de 2022 por la apoderada judicial de la parte demandante, en contra de la providencia emitida el 10 del mismo mes y año, mediante la cual se denegó el mandamiento de pago deprecado.

**CONSIDERACIONES**

El artículo 318 del CGP establece que:

*“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*

*Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.*

**PARÁGRAFO.** *Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente...”*

Así las cosas, la finalidad del recurso de reposición, en este caso, es la de resolver la inconformidad expuesta por la parte actora, frente a la providencia mediante la cual se denegó la orden de apremio deprecada, por no ser actualmente exigibles las obligaciones reclamadas.

Los argumentos que fundamentan el recurso se dirigen a evitar la prescripción de las cuotas de administración causadas respecto de los bienes inmuebles que las han generado, debidamente identificados en la demanda.

Fundamentos que se fincan básicamente en la afirmación, según la cual, yerra el juzgado al denegar el mandamiento de pago solicitado, pues la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., administradora de los bienes inmuebles respecto de los cuales se cobran las cuotas de administración, en varias oportunidades ha señalado a la parte demandante que, previo al pago de las referidas cuotas, se debe formular la correspondiente demanda ejecutiva, para luego proceder a su cancelación, por haber mediado orden judicial y estar amparado por ella. Lo anterior, además, para evitar la prescripción de las mismas, pues de suceder tal fenómeno jurídico, ciertamente no se cancelarían, por haber transcurrido el término previsto en el Artículo 2536 del Código Civil.

Argumento que ha sido expuesto por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. en procesos idénticos a este, desconociendo así, el hecho de entender que la suspensión legal, del cobro ejecutivo de los gastos causados respecto de inmuebles como los entrabados en este litigio, interrumpe los términos de prescripción, conforme lo dispuesto en el último inciso del Artículo 2530 del Código Civil. Razones que deben obligar al Juzgado para proceder a librar el mandamiento de pago solicitado.

Como quiera que tales argumentos contrarían las disposiciones legales que regulan el tema debatido, para resolver el recurso que ocupa la atención del despacho, es imperioso acudir nuevamente a la

normatividad que regula la materia, como se procedió en la oportunidad en la que se profirió la decisión en torno al mandamiento de pago.

Establece el Artículo 27 de la Ley 1849 de 2017 que modificó el Artículo 110 de la Ley 1708 de 2014:

**"PAGO DE OBLIGACIONES DE BIENES IMPRODUCTIVOS.** Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o expensas comunes, servicios públicos, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, **se suspenderá su exigibilidad** y **no se causarán intereses**, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido;

b) La enajenación y entrega del bien.

En el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al FRISCO pagará el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma. Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes **no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva**, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares". Subrayas y negrillas, fuera del texto.

Lo primero que se resalta de la norma, es la prohibición que establece en relación con el cobro forzoso, sea judicial o coactivo, de esta clase de obligaciones, consagrando se suspenda en el tiempo su exigibilidad, entre tanto se tramita el proceso de extinción de dominio; situación que impide posicionar las obligaciones reclamadas, en los términos del Artículo 422 del Código General del Proceso, pues a la fecha presente, no son exigibles.

Todo ello, no por capricho del legislador sino por tratarse de bienes improductivos, que no generan los recursos necesarios para atender las obligaciones en mora, las cuales gozan de especial protección legal, por tratarse de las causadas respecto de inmuebles incautados por la Fiscalía General de la Nación, por causa de los procesos penales que adelanta para determinar la extinción o no, del dominio del propietario inscrito.

Como segundo, se destaca que, si bien es cierto que la disposición en comento, afecta colateralmente el sistema de propiedad horizontal en eventos en los que los inmuebles hacen parte de una copropiedad sometida al régimen de la ley 675 de 2001, como en el caso bajo análisis, también lo es que, la misma norma protege

del fenómeno jurídico de la prescripción, el no cobro de los gastos provocados por tales inmuebles, dentro de los términos legales para ello.

Nótese que, de manera expresa consagró que en el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al FONDO DE REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO", pagará el importe de las obligaciones no satisfechas durante la suspensión. Aspecto de importancia mayúscula para el presente proceso, pues se traduce en el impedimento jurídico en el administrador del FRISCO para alegar posteriormente el medio exceptivo de la prescripción en favor del deudor. Tema que debe aliviar la preocupación de la memorialista, expuesta como fundamento del recurso, pues una vez decidido el proceso penal, podrá iniciarse el cobro forzoso de las obligaciones causadas y no satisfechas, sin que se pueda alegar la prescripción por la persona que desempeñe el cargo de administrador del FRISCO.

Así las cosas y considerando que la decisión que deniega la orden de apremio tiene sustento legal, no se repondrá el auto atacado y en su defecto, se concederá el recurso de apelación, en el efecto suspensivo.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el Auto de fecha 10 de mayo de 2022, proferido en este proceso ejecutivo de mayor cuantía, instaurado por el **EDIFICIO CEIBA DE GRANADA P.H.**, en contra de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** y del señor **JOSE ALBERTO SIERRA SIERRA**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONCEDER** el **RECURSO DE APELACIÓN**. En consecuencia, remítase el expediente al Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, en el efecto suspensivo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**TATIANA VILLADA OSORIO**  
**J U E Z**

n.r.r.b.

**Firmado Por:**

**Tatiana Villada Osorio**

**Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 012 Oral  
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:

**2b3d7e26b3bfba5235312e1de783ff97e18fb4b06dea8bb3b1850e5523766899**

Documento generado en 26/05/2022 03:16:19 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**