

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., quince (15) marzo de dos mil veintitrés (2023)

**Rad No. 25-2020-00226**

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación (Carpeta primera instancia, Pdf 06), interpuesto por el extremo actor contra el auto de fecha veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021) (Pdf 03), por el cual se negó librar el mandamiento de pago requerido.

El a quo estimó que no era viable librar la orden de apremio, ya que, si bien los documentos arimados cumplen con las condiciones del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, para reclamar las multas y expensas ordinarias y extraordinarias generadas a favor de la copropiedad, lo cierto es que dada la condición especial en la que se encuentra el inmueble sobre el cual se alega la mora, esto es, que tiene una medida cautelar por un proceso de extinción de dominio, resultaba que (i) no se podía tener a la SAE como propietaria del dicho predio, y por otro lado (ii) conforme al artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, dichos cobros se encontraban suspendidos por tratarse de un bien improductivo, y en ese mismo contexto, adujo que el ejecutante (iii) no demostró que el inmueble fuese productivo, para poder dar trámite a su solicitud de cobro vía proceso ejecutivo.

En resumen, el recurrente aduce que el juzgado de primera instancia equivoca su decisión por cuanto, (i) la tarea de definir si la SAE es o no propietaria del inmueble no puede llevarse a cabo al momento de calificar la demanda, y por otra parte (ii) indica que el predio sí es productivo por cuanto está siendo ocupado por el señor Pablo Arango Mesas, el otro ejecutado, quien en su calidad de tenedor firmó un acuerdo de pago con la copropiedad, por los dineros adeudados y que son aquí perseguidos, acuerdo que no cumplió.

Observando los argumentos esbozados por la libelista, desde ya el Despacho deduce que el recurso interpuesto tiene vocación de prosperidad, tal como se pasa a explicar a continuación.

Sea lo primero indicar que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, en su inciso segundo establece que *“Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.”* (negrillas fuera del texto original).

En ese sentido, la copropiedad se encuentra habilitada para demandar, ya sea al propietario o al tenedor, o tenedores del inmueble que se encuentran en mora de sus obligaciones.

Luego, el Decreto 1068 de 2015, en su artículo 2.5.5.1.2, numeral 3, indica que los bienes del FRISCO *“Son aquellos bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como bienes del FRISCO aquellos sobre los cuales se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, así como, los dineros producto de la enajenación temprana y de los recursos que generen los bienes productivos en procesos de extinción de dominio, al igual que los bienes en comiso entregados y administrados antes de la entrada en vigencia de la Ley 1615 de 2013. Para los fines de este título se hará referencia de los bienes descritos como bienes del FRISCO.”* (negrillas fuera del texto original). A su paso el numeral 2 del mismo artículo precisa que el administrador del FRISCO es la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE.

Bajo esos parámetros, es evidente que si bien la sociedad demandada no es propietaria del inmueble sobre el cual se reclaman las expensas, lo cierto es que sí puede ser ejecutada en su condición de tenedora cómo administradora del bien, y por otro lado, también puede ser obligado el señor Pablo Arango Mesas en esa misma calidad, la cual fue denunciada en la certificación de deuda emitida y así mismo se reconoce él en el acuerdo de pago que allegó el recurrente junto con su recurso.

En suma, las dos personas que se pretenden ejecutar ostentan las calidades exigidas para soportar las pretensiones elevadas.

Ahora, es cierto que la Ley 1849 de 2017, en su artículo 27 deja claro que cuando los bienes objeto de extinción de dominio, son improductivos, las obligaciones que sobre ellos se causen, incluyendo las expensas por ordinarias, extraordinarias y multas de la copropiedad, se verán suspendidas en su exigibilidad y no generarán intereses, hasta tanto, el bien genere los ingresos suficientes o se realice la enajenación o entrega del mismo.

Y a paso seguido indica que *“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”* (negrillas fuera del texto original).

En concordancia, el numeral 4 del artículo 2.5.5.1.2, del Decreto 1068 de 2015, expone que los bienes improductivos *“son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento.”*

En consecuencia, se tiene que para dar aplicación a las normas antes expuestas debe demostrarse que el bien del FRISCO es improductivo, ya que sobre los mismos no recae ningún tipo de presunción legal, o dicho en otras palabras, no hay imperativo normativo que indique que un bien administrado por la SAE que no cumpla con sus obligaciones pecuniarias se presume improductivo.

La pregunta entonces sería, ¿Quién debe demostrar que el bien es improductivo, o en su defecto, es productivo?

La respuesta al anterior interrogante es apenas lógica, dicha obligación recae sobre el ejecutado, y no sobre el acreedor.

Nótese que la definición de un bien improductivo es bastante amplia, así, por ejemplo, para el caso que nos ocupa, no le bastaría al acreedor demostrar que el predio está arrendado, sino que más allá de ello, tendría que mostrar que con el producto de dicho arriendo se generan los recursos suficientes para el mantenimiento del inmueble, supuesto demostrativo que resultaría excesivo para el acreedor, persona que muy seguramente no tiene acceso a las cuentas del bien.

En ese sentido, sería desproporcionado exigirle tal demostración a la copropiedad, y aún más cuándo el legislador dejó de forma taxativa, establecido cuales eran los documentos con los cuales se podía empezar el proceso ejecutivo (art. 48 Ley 675 de 2001), dentro de los cuales no se encuentra el demostrar la productividad o improductividad del inmueble que genera los cobros.

Así mismo, se destaca que el inciso final del artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, no habla de que no puedan iniciarse procesos ejecutivos por deudas producidas por inmuebles

del FRISCO, al contrario, dice que de ser un bien improductivo el cobro no podrá realizarse, lo cual supone que el administrador del bien debe demostrar que el predio a su cargo sea de aquellos que no son productivos para poder beneficiarse de la mentada prerrogativa.

En conclusión, la discusión sobre si las acreencias perseguidas pueden o no ser objeto de cobro, en este momento, debe suscitarse al interior del proceso ejecutivo y no antes de éste.

Por lo expuesto, deberá revocarse el auto apelado y en su lugar ordenar al Juzgado de primera instancia proceder a la calificación de la demandada teniendo en cuenta lo aquí expuesto.

Corolario de lo mencionado, el Juzgado **RESUELVE:**

1. **REVOCAR** el auto de fecha veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021) (Carpeta primera instancia, Pdf 03), materia de impugnación.
2. En consecuencia se ordena al a quo, calificar la demanda teniendo en cuenta lo motivo de ésta providencia.
3. Sin costas de esta instancia.
4. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

*JD*

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**  
**JUEZ**

Firmado Por:  
Pilar Jimenez Ardila  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 050  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **cd99205907a1b1ab36233638dffe3a5796258805504cb95414b05d5edbe22815**

Documento generado en 15/03/2023 04:46:47 PM

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