

Constancia: Le informo Señora Juez que, una vez revisada la base de datos del Consejo Superior de la Judicatura sobre antecedentes disciplinarios, no aparecen registradas sanciones en contra de la apoderada judicial de la parte demandante Dra. Marcela Sánchez Maya. A Despacho para lo que estime pertinente.

Medellín, 19 de enero de 2023

LUCAS NAVARRO

Oficial Mayor

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinte de enero de dos mil veintitrés.

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Conjunto Residencial Casa Mediterránea P.H.
Demandado	Claudia Estela López Mejía
Radicado	05001 40 03 028 2022 01523 00
Providencia	Inadmite demanda

La demanda EJECUTIVA SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA (Cuotas de Administración), instaurada por el CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRÁNEA P.H. en contra de CLAUDIA ESTELA LÓPEZ MEJÍA y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., se **INADMITE** para que dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo subsiguiente, la parte actora cumpla los siguientes requisitos:

1. El inmueble sobre el cual se cobran las cuotas de administración se encuentra bajo ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO (Ley 1453 de 2011) con medida cautelar de EMBARGO Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO (ver anotación No. 7).

Al respecto resulta pertinente el artículo 1849 de 2017:

“Modifíquese el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, el cual quedará así:

“Artículo 110. 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”

Es interesante la explicación que al respecto suministra el abogado Gustavo Adolfo Martínez Rojas en la página web ContodaPropiedad:

“De la lectura de la norma se puede afirmar:

- 1. Se hace necesario diferenciar cuándo el inmueble es “productivo” o “improductivo” y para esto bastará determinar si está produciendo lo que legalmente se conoce como “frutos”, estos es, rentas o cualquier otro tipo de utilidad.*
- 2. Si el inmueble se encuentra produciendo algún tipo de renta, por estar ocupado por un arrendatario, por dar un ejemplo, será responsabilidad de la SAE, como administradora del bien, y de la inmobiliaria en que esta delegue, pagar las expensas comunes ordinarias que se causen. En caso de no realizar el pago, el administrador de la propiedad horizontal está autorizado para iniciar un proceso ejecutivo en contra de ambas, conforme con el inciso 2 del artículo 29 de la ley 675 de 2001, el cual indica que el tenedor, a cualquier título, es solidario con el pago de expensas comunes ordinarias, y en ese caso, tanto la SAE como la inmobiliaria delegadas, son tenedoras de los bienes inmuebles desde la diligencia de incautación. Es importante aclarar que, en ese caso, solo podrá exigirse el pago de las expensas ordinarias que se causen desde el momento de la incautación del bien, pero no se podrán exigir ni los saldos adeudados a la fecha ni las cuotas extraordinarias futuras.*
- 3. Si el inmueble se encuentra desocupado, se entenderá que es “improductivo”, razón por la cual se suspenderá, por ley, la exigibilidad de las cuotas de administración y por tanto no podrán iniciarse procesos ejecutivos en contra del propietario inscrito ni tampoco en contra de la SAE, como administradora del bien. La suspensión de la exigibilidad de las cuotas trae como consecuencia que no se generen intereses moratorios por el no pago de las expensas, razón por la cual no se pueden cobrar ni contabilizar los intereses, pero las expensas comunes sí se siguen causando, sólo que no son exigibles (...).¹*

Siendo así, se pronunciará de forma clara y precisa sobre la procedencia de la presente acción teniendo en cuenta lo anterior.

2. Dirige la demanda en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. como depositaria provisional del inmueble. No obstante, se observa en el certificado de tradición que la inscripción referente a dicho depósito provisional fue **cancelada** (ver anotaciones 10 y 11)

¹ <https://contodapropiedad.com/cobro-de-expensas-e-intereses-durante-el-proceso-de-extincion-de-dominio/>

Por lo tanto, se pronunciará al respecto y allegará el Certificado de Tradición actualizado a fin de verificar la situación jurídica del inmueble.

3. Allegará un nuevo poder que cuente con presentación personal por parte del poderdante, o se conferirá uno por **mensaje de datos**, tal como lo permite el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Lo aportado en este caso fue i) un documento PDF que incorpora el poder y ii) la impresión de un correo electrónico en el que se observa un archivo adjunto con nombre "*Poder casa 116.pdf*" cuyo contenido no puede ser verificado por el Juzgado. Es decir, no existe certeza de que el poder acá allegado es el que efectivamente corresponde a dicho archivo adjunto.

Para que un mensaje de datos pueda valorarse como tal debe aportarse en el mismo formato en que fue generado o en algún otro que lo reproduzca con exactitud (art. 247 del C.G.P.).

En ese sentido, si el poder consiste en un **ARCHIVO ADJUNTO**, debe ser posible para el Juzgado verificar que efectivamente fue el que se envió con el correo electrónico respectivo (ello no se logra con la impresión por separado del poder y del correo electrónico).

4. Señala el inciso final del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022 que "*Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.*"

Por lo tanto, el poder debe ser enviado desde el correo electrónico inscrito por CÓRDOBA ARANGO ADMINISTRACIONES S.A.S. que es administradora y poderdante.

NOTIFÍQUESE,

15.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 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: **ab4c49c2ab14d5bb87feee0bbd945df3a289707f0698391000d46c246472bee4**

Documento generado en 20/01/2023 07:55:13 AM

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