



Sentencia Anticipada No. 054
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022)

Rad: 760014003008-2021-00253-00

I.- OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Proferir sentencia anticipada de conformidad con lo previsto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso EJECUTIVO adelantado por el EDIFICIO COSTA BRAVA P.H. contra la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E.

II. ANTECEDENTES:

La parte actora pretende obtener el recaudo de las siguientes sumas:

1) La suma de \$363.000.00 por concepto de la cuota ordinaria de administración del mes de junio de 2020; 2) la cantidad de \$369.000.00 por concepto de cada una de las cuotas de administración correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; 3) la suma de \$382.000.00 por concepto de las cuotas de administración ordinaria de los meses de enero y febrero de 2021; 4) los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, fijada por Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del segundo día del mes subsiguiente a la fecha de exigibilidad de las cuotas de administración señaladas anteriormente, y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación; 5) Por las cuotas de administración que en lo sucesivo se llegaren a causar, junto con sus intereses de mora, de conformidad al Artículo 88 del Código General del Proceso.

El fundamento de las pretensiones radica en que el plazo de las obligaciones contenidas en el documento base de recaudo, se encuentra vencido y que la demandada se ha sustraído a pagarlas desde su exigibilidad o que se encuentran causadas.

III. ACTUACIÓN PROCESAL:

1.- La demanda fue presentada el 14 de abril de 2021; se libró mandamiento de pago el 13 de mayo de 2021, el cual fue notificada a la parte demandada de acuerdo a lo previsto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, la cual por intermedio contestó la misma formulando las excepciones de mérito que denominó de *"INEXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA"*, *"INEXISTENCIA DE LAS CUOTAS FUTURAS A COBRAR"*, *"FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN"*,

"INEXIGIBILIDAD Y/O IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS" Y "APLICACIÓN DE LA NORMA ESPECIAL".

2.- De las excepciones se corrió traslado a la parte demandante las cuales fueron recorridas por éstas dentro de la oportunidad legal correspondiente, para lo cual a continuación esta instancia anunció que proferiría sentencia anticipada acogiendo lo preceptuado en el art. 278 del Código General del Proceso, y surtiendo un nuevo traslado para que las partes presentaran sus declaraciones de conclusión, haciendo uso de esta etapa procesal únicamente la parte ejecutante.

Rituado el trámite de Ley y no observándose causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir lo que en derecho corresponde.

IV. CONSIDERACIONES:

1.- Presupuestos procesales.

La competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen a cabalidad.

El presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva tampoco acusa defecto, como quiera que al proceso concurren los extremos de la obligación derivada del certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal y que es objeto de la ejecución, esto es, el acreedor y la presunta deudora, lo que permite desatar la litis.

2.- Análisis de las excepciones:

2.1 Para el asunto, como ya se dijo el extremo pasivo adujo una serie de excepciones, las cuales básicamente se fundan en que no está obligada a realizar el pago que se exige a través de la acción que nos ocupa, por cuanto el inmueble que conforma la copropiedad no es productivo, para lo cual se podrá verificar que el cobro generado por el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-250185, se causó posterior a la inscripción de la sentencia de extinción de dominio y que adicionalmente el predio es de los que la Ley 1708 de 2014 califica como improductivo.

Añade, que si bien es cierto se procura el recaudo de las expensas comunes y extraordinarias causadas desde junio de 2020 hasta marzo de 2021, afianzada en la Ley 675 de 2001, se omite indicar que el inmueble es de propiedad de FRISCO desde abril de 2004 no probándose que es productivo, para lo cual se debe considerar que tratándose de reclamaciones de obligaciones generadas por los bienes afectos a procesos de extinción del derecho de dominio, debe someterse a las exigencias del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 que fue modificada por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, la cual indica expresamente que *"los gastos que se generen con ocasión del trámite de la acción de extinción del dominio, así como los que se presenten por la administración de los bienes en el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, se pagarán con cargo a los rendimientos financieros de los bienes que han ingresado a dicho fondo, salvo que la sentencia declare la improcedencia de los bienes"*.

Finiquita por lo tanto, que debe estimarse la disposición especial regulada en la Ley 1708 de 2014, por cuanto se trata de un inmueble que desde el año 2011 se encuentra en extinción de dominio a favor de FRISCO, motivo por el cual debe someterse a dicha norma y las concordantes, primordialmente el artículo 30 de la citada regla.

Con dichos argumentos, se opone a las pretensiones de la demanda y se declaren probadas las excepciones de mérito formuladas.

3.- De las condiciones especiales de la ejecución que nos ocupa:

3.1 Debe precisarse de entrada, que efectivamente existiendo normal especial que regula las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, el artículo 48 de la Ley 675 del 2001, nos señala el procedimiento ejecutivo para el cobro de las prestaciones causadas en dicho contexto:

*"En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley **para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses**, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior"* (Subrayado del Juzgado).

¿Qué obligaciones pecuniarias son las que se causan? Las obligaciones causadas por la participación de los bienes comunes sometidos a propiedad horizontal, son las que expresamente regula el artículo 29 *Ibidem*, sin perjuicio a las demás sanciones que se causen, normatividad que señala la obligación al pago de dinero por parte del comunero, sea propietario o tenedor del bien, en contraprestación a los servicios comunes esenciales que debe garantizar la Administración. Al respecto expresa dicho precepto:

*"Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto **estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y***

conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

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.” (Resalta el Juzgado)

3.2.- Sin embargo, la ejecución sobre prestaciones causadas en bienes sometidos a proceso de extinción de dominio, encuentra su obstrucción para acceder a esta instancia judicial de forma compulsiva, al tenor de lo dispuesto por el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 del 2017, que dispuso:

*“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.**” (Se resalta y subraya de manera intencional).*

Dentro del mismo contexto, el máximo Tribunal Constitucional, sostiene que es totalmente legítima la suspensión del término para iniciar o proseguir con la ejecución de obligaciones que se causen sobre un bien inmueble, en tanto se resuelva la extinción de dominio. En la Sentencia C-887 del 2004, dicha Corporación expresó, en asunto similar que se encuentra prudente aplicar a este caso, que:

*“Es constitucional establecer la suspensión del término para iniciar o proseguir los procesos de jurisdicción coactiva mientras se declare la extinción de dominio, debido a que dada la naturaleza de la acción de extinción, en donde precisamente se cuestiona la legitimidad de la propiedad, **es incompatible mientras dure el trámite de la misma, un proceso paralelo que busque el cumplimiento de una obligación insatisfecha.**” (Subrayado fuera de texto original)*

La anterior norma jurídica (el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 del 2017), condiciona la exigibilidad de las obligaciones que se causen sobre bienes inmuebles, a que estos se encuentren sometidos al trámite de extinción de dominio o cautelas similares, y **que haya improductividad económica**, es decir, que no generen ingresos suficientes para el pago de las prestaciones a su cargo.

Conforme lo indica la misma Ley, se consideran bienes improductivos *“por no generar ingresos en razón a su situación o estado”*, y la doctrina nacional, extiende tal concepto a aquél cuyos ingresos producidos permitan el pago oportuno de las acreencias¹. Por lo tanto, en una interpretación sistémica de la norma jurídica, no sólo se requiere que produzca algún

interés económico, sino que se requiere que su producto sea suficiente y puntual para cubrir el total de las obligaciones emanadas.

El espíritu de la normatividad que regula la extinción de dominio, que además de apremiar las tradiciones obtenidas mediante actividades ilícitas, busca principalmente la protección de los intereses del Estado², sin que se sobreponga el interés particular, a través del cumplimiento de cargas desproporcionadas a favor de acreedores privados, incluso, en créditos tributarios, el cual tiene mayor prelación de conformidad con el artículo 2495 del Código Civil. Consecuente con la anterior tesis, la Honorable Corte Constitucional, ha resaltado el carácter de *supremacía* de la figura jurídica *ut supra*, de la cual considera que *"es una acción que no está motivada por intereses patrimoniales sino por intereses superiores del Estado"*. Y enfatiza *"la extinción de dominio ilícitamente adquirido no es un instituto que se circunscribe a la órbita patrimonial del particular afectado con su ejercicio, pues, lejos de ello, **se trata de una institución asistida por un legítimo interés público**"*. (Resalta el Juzgado).

3.2.3.- El artículo 30 en armonía con el artículo 40 de la Ley 1708 del 2014, establece que las personas que aleguen ser titulares de *"los derechos personales o de crédito (...) para reclamar el cumplimiento de la respectiva obligación"* del bien sometido a extinción de dominio, deberán considerarse como afectadas y por ende, someterse a la unidad procesal, prescribiendo al tenor sustentado, que: *"Por cada bien se adelantará una sola actuación procesal, cualquiera que sea el número de afectados, salvo excepciones constitucionales y legales"*. Ello quiere decir que las acreencias versadas sobre los inmuebles afectados con estas medidas especiales de protección, deberán ser debatidas al interior del proceso, por ser el trámite de extinción de dominio, el escenario natural para su reclamación y por tanto es improcedente la formulación de ejecuciones planteadas ante el Juez ordinario en su especialidad civil.

Es pertinente indicar, que los derechos personales o de créditos, tal como lo dispone el artículo 666 del Código Civil, *"son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de ley, han contraído las obligaciones correlativas"*. Según la misma norma, *"De estos derechos nacen las acciones personales"*, dentro de las cuales, se integra la acción ejecutiva por sumas de dineros. Entonces, *"el derecho personal sólo se tiene respecto de determinada persona, que es el deudor y constituye una facultad de exigencia"*³.

El propietario del bien de dominio particular, a través de escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ha aceptado voluntariamente, el sometimiento al régimen de propiedad horizontal⁴. Dentro de dicho acto jurídico, se constituye el reglamento, en el cual, se *"incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto"*, en las que en ningún caso *"podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley, y en tal caso, se entenderán no escritas"*⁵.

De acuerdo a las anteriores disposiciones, se fijan las obligaciones recíprocas tanto del comunero como de la persona jurídica de la propiedad horizontal que no deberán contrariar la legalidad contentiva en la Ley 675 del 2001. De un lado, la persona jurídica presidida por su representante legal, que será el administrador, tendrá por objeto *"administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal"*⁶ y las demás funciones que habrá de atender, conforme al artículo 51 *Ibídem*, así como las convenidas. De otro lado, los propietarios de los bienes privados de un edificio

o conjunto, poseen diversidad de obligaciones, en las que se destacan principalmente las de materia pecuniaria, tal como lo dispone el artículo 29 *Ídem*, que expresa la obligatoriedad a "contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales", las que obran en dicho reglamento y las que sobrevengan como sanción o en la respectiva asamblea general de propietarios.

El cumplimiento de las obligaciones económicas, se torna de carácter **personal**, puesto que su inobservancia, da facultad al administrador a ejercer la acción personal o ejecutiva exclusivamente a propietarios y tenedores del predio, tal como lo permite el artículo 79 de la normatividad *Ejusdem*, que reza "Los Administradores (...) podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores". Por lo tanto, **el pago de las expensas comunes y otras erogaciones económicas provenientes del sometimiento a propiedad horizontal, ya sea por afiliarse al contrato común y aceptar el reglamento, o por ser instauradas por la Ley, tienen connotación de derecho personal.**

3.3.- Con tan importantes y relevantes preámbulos, debemos retomar las pretensiones de la copropiedad, para lo cual se tiene que solicitó librar mandamiento de pago por sumas de dinero causadas en certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal a la que se encuentra sometido el bien inmueble que ciertamente fue materia de extinción de dominio, procurándose el recaudo de las cuotas ordinarias de administración desde junio de 2020 y hasta marzo de 2021, las cuales se han dejado de cancelar.

No obstante, se advierte que de acuerdo al certificado de tradición del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-250185, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se puede constatar cronológicamente sobre el mismo, que desde el **31 de octubre de 2001** fue sometido por la Fiscalía General de la Nación a la extinción del derecho de dominio por lavado de activos, decretándose la medida cautelar pertinente (anotación 17), y que el 2 de noviembre de 2004 el Juzgado 1º Penal del Circuito Especializado de Bogotá la declaró en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18 de la ley 793 de 2002 y a favor de la nación a través del FONDO DE REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (anotación 22), y que posteriormente el 11 de febrero de 2010 la Dirección Nacional de Estupefaciente – Subdirección de Bienes-mediante Resolución No. 0393 dejó como depositario provisional a la SAE para que proceda a su administración (anotación 26) actualizándolo posteriormente el 13 de mayo de 2020 (anotación 31), el último depositario provisional, calidad que es del resorte del trámite judicial de extinción del derecho de dominio.

Si bien es cierto, la parte demandante considera que no se puede negar el acatamiento al reglamento de propiedad de una persona jurídica, dado que se deben respetar las normas de orden público, además que el bien pertenece a Frisco, pero entregados para su administración a terceros como se puede constatar, que no han cumplido con su deber legal y que se trata de inmuebles productivos y que sólo por omisión y negligencia no han asumido las obligaciones a su cargo; pero afirmando seguidamente que "**el bien es actualmente improductivo**", lo cual se debe como se afirma ante la falta o debida administración de su agente responsable, teniendo en cuenta la ubicación del predio y por ende pretendido en el mercado, aunado a que presuntamente si ha producido frutos todos los años a excepción del 2020 y 2021.

3.4.- Ahora bien, partiendo de las anteriores premisas jurídicas irrefutables, así como las fácticas narradas en acápite anterior, e interpretándolo todo el acervo de forma armónica, se advierte que no era procedente librar mandamiento ejecutivo de que trata el artículo 431 del Código General del Proceso, pues como se *itera*, en primer lugar, surge obligatoria la

aplicación del artículo 110 de la Ley 1708 del 2014, modificada por el artículo 27 de la Ley 1849 del 2017, que suspende la exigibilidad de obligaciones que se causen sobre bienes improductivos en trámite de extinción de dominio o cautelas similares. Si bien, la argumentación esbozada por la togada demandante, persuade que sobre el bien inmueble objeto de este proceso, existe una aparente desidia de quienes le corresponde su administración, y que eventualmente se ha producido ingresos en anualidades anteriores, seguidamente sostiene implícitamente que **"el bien es actualmente improductivo"**, situación que encamina a que forzosamente debe someterse al trámite especial consagrado en las normas citadas, lo que tampoco se demostró y por lo tanto no garantiza la generación de entradas suficientes y oportunas que permitan suplir la totalidad de compromisos dinerarios que coexisten por diversas causas con sus acreedores, y demás prestaciones que se ocasionan por motivos de depósito provisional, tal como lo dispone el artículo 99 *Ibidem*. Por lo tanto, de las anteriores premisas, **es posible suponer la mencionada improductividad económica, ítem presupuestal, que se encuentra configurado, para la suspensión del cobro por vía judicial de las obligaciones adeudadas.**

Sobra advertir, que dentro de dicho trámite, coexisten haberes de mayor prelación y que están destinados a intereses generales, los cuales prevalecen sobre los intereses particulares, tal como lo consagra el artículo 1º de la Constitución Política de Colombia, lo que impide, por razones mucho más fundadas, se sobrepongan acreencias privadas como las que aquí se reclaman razón por la cual no se puede admitir los argumentos de la parte ejecutante, y por el contrario sale adelante la tesis propuesta por el extremo pasivo, para que en consecuencia cese la ejecución que nos ocupa.

3.3.3.- En aparte relacionado de la providencia atacada, se invocó lo que prevé los artículos 30 y 40 de la Ley 1708 del 2014, los cuales instruyen que las personas que poseen derechos personales o de crédito sobre un bien objeto de la acción de extinción de dominio, sean consideradas como afectadas dentro de dicho trámite, y por ende, se sometan restrictivamente a la unidad procesal que rige ese procedimiento especial, por ser ese el escenario natural para su reclamación, impidiendo el conocimiento homólogo por esta judicatura que se encuentra adscrita a la especialidad civil de la jurisdicción ordinaria. Como bien se analizó, y aunque es de obvio razonamiento, **las obligaciones que emanan en relación con la propiedad horizontal, sean causadas en la Ley, reglamento o asamblea general de propietarios, son de carácter personal pues se exige su cumplimiento a los respectivos propietarios y tenedores, situación que las cataloga como derechos personales.**

Corolario, se deduce que **dichos derechos económicos causados con el EDIFICIO COSTA BRAVA P.H., son de talante personal o crediticio, y por lo tanto, deben reclamarse en el plurimencionado trámite, debiendo la persona jurídica alegar la calidad de afectada, además que se trata de un bien improductivo actualmente como se acepta por la parte ejecutante.** (Negritas y subrayas del juzgado)

Así las cosas, se evidencia la prosperidad de la excepción de *"FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN"*, la cual derrumba en su totalidad la totalidad de las pretensiones dentro del presente cobro coactivo, motivo por el cual de conformidad con lo previsto en el inciso 3º del artículo 282 del Código General del Proceso, se abstendrá de examinar las restantes. Así mismo, como quiera que la sentencia de excepciones es totalmente favorable al demandado y pone fin al proceso, de conformidad con el ordinal 3º del artículo 443 del Código General del Proceso, se decretará el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y se condenará a la ejecutante en costas y los perjuicios que aquél haya sufrido con ocasión de las mismas y del proceso, para lo cual se sujetará a lo previsto en el art. 283 *ibidem*.

En consecuencia, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Santiago de Cali

V.- RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito denominada "*FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN*", propuesta por la parte demandada, en razón a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **NEGAR** la totalidad de pretensiones.

TERCERO: Se declara terminado el presente proceso ejecutivo adelantado por EDIFICIO COSTA BRAVA P.H. contra la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. Por secretaría procédase al archivo de la actuación.

CUARTO: DECRETAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el presente proceso, para lo cual se comunicará lo pertinente a las entidades respectivas.

QUINTO: CONDENAR en costas y perjuicios a la parte demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$200.000.00.

SEXTO: Respecto a los PERJUICIOS a cargo del demandante y favor de la parte demandada, el interesado se sujetará a lo previsto en el artículo 283 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ



jgm

Firmado Por:

Oscar Alejandro Luna Cabrera
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 008
Cali - Valle Del Cauca

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: **3569d5cd150b2f0177a72a92e06066f67db2a9a32f81aca602639f85bd0e22b0**

Documento generado en 19/05/2022 03:25:53 PM

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