

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., seis de julio de dos mil veintitrés

Radicación No. 2021-00959

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el **Edificio Río Molino P.H.**, en contra de la **Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE S.A.S.-**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 27 de septiembre de 2021 (pdf.06, c. 1), la parte accionante pidió librar mandamiento de pago a su favor y en contra de la demandada por las siguientes sumas: **(i)** \$5.440.000, por las cuotas de administración de mayo a diciembre de 2018, cada una por \$680.000; **(ii)** \$8.424.000, cuotas de administración de enero a diciembre de 2019, cada una por \$702.000; **(iii)** \$8.466.000, por las cuotas de administración comprendidas entre enero y diciembre de 2020, cada una de \$702.000, salvo la de enero que es de \$744.000; **(iv)** \$4.914.000, cuotas de administración de enero a julio de 2021, cada una por \$702.000; **(v)** 672.340 cuota extraordinaria de ajuste de vigilancia; y **(vi)** \$7.699.513 por intereses moratorios desde mayo de 2018 a agosto de 2021.

Asimismo, por los intereses moratorios por cada una de las cuotas desde agosto de 2021, liquidados a la tasa más alta permitida por la Superintendencia Financiera, y hasta su pago total; las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las sanciones, que se sigan causando en el devenir del proceso, junto con sus intereses moratorios; y las costas (pdf. 05, c. 1. Págs. 5-9).

2. Como soporte fáctico adujo que, dentro de la copropiedad, la accionada es propietaria del apartamento No. 503, identificado con la matrícula No. 50N-20558041, del que ésta no cancela cuotas de administración y sus intereses desde el mes de diciembre de 2018 hasta la presentación de la demanda, tal como se describió en el acápite de pretensiones.

Dichas obligaciones, contenidas en la certificación emitida por el administrador del Edificio Río Molino P.H., son un título ejecutivo, por así disponerlo el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, las cuales, a su vez, prestan mérito ejecutivo por ser claras, expresas y actualmente exigibles (pdf. 05, c. 1. Págs. 2-4 y Word. 09, c. 1).

3. Por auto del 13 de enero de 2022 se libró orden de apremio tal como se solicitó en la demanda, salvo los intereses moratorios, de los que señaló su causación desde la fecha en que se hizo exigible cada una de las cuotas y hasta el pago total de la obligación (pdf. 12, c. 1), del que se notificó la parte accionada por conducta concluyente, tal como lo reconoció el auto del 21 de julio de 2022 (pdf. 23, c. 1), quien excepcionó “inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones de la demanda”; “improcedencia del cobro de intereses moratorios”; e “imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda” (pdf. 20, c. 1).

4. Mediante providencia del 13 de enero de 2023 se decretaron como pruebas las documentales adosadas al expediente por ambas partes, y se citó a audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 5 de julio siguiente, para, entre otras cosas, recoger la declaración del representante legal de la copropiedad de la referencia (pdf. 26, c. 1).

En la vista pública se escucharon los alegatos de conclusión de ambas partes. La demandante pidió proseguir la ejecución, por cuanto la Ley 675 de 2001 establece la solidaridad en el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias entre el titular del derecho real de dominio y el morador, que en este caso es la SAE.

Dichas expensas comunes son de orden público y su no pago ocasiona que pueda llevar a la extinción de la copropiedad; y no hay

razón para cesar la ejecución, en tanto que la certificación emitida por el administrador del Edificio Río Molino P.H. contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, de las que, además, se puede cobrar intereses moratorios por autorización expresa de la Ley 675 de 2001.

No se debe acoger el argumento de la parte accionada de no continuar el trámite, por ser un bien improductivo por no producir frutos, pues esta vicisitud se debe a la negligencia de la SAE que no lo arrienda.

Finalmente, se debe proseguir la ejecución para evitar que las obligaciones base de recaudo prescriban.

Mientras la accionada insistió en los argumentos formulados en sus excepciones, en especial que la obligación es inexigible por suspensión de la misma, por lo establecido en el artículo 110 de la Ley 178 de 2014. Hecho aceptado por ambas partes en la fijación de hechos, pretensiones y excepciones, porque el apartamento está sometido a proceso de extinción de dominio y es improductivo porque no genera recursos para su propio sostenimiento (Decreto 1068 de 2015), debido a que no ha sido arrendado y es inhabitable por tener filtraciones.

Por mandato expreso del canon 110 de la Ley 1708 de 2014 la obligación aquí recaudada no genera intereses moratorios, norma posterior y especial a la Ley 675 de 2001.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del auto del 13 de enero de 2022.

2. En efecto, obra en el expediente la certificación de deuda, emitida por el representante legal de la copropiedad demandante (pdf. 02, c. 1), de la que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 le concede la calidad de título ejecutivo “para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”.

Por otro lado, como la acción ejecutiva se ejerce a través de dicha certificación la cual cumple con los requisitos para ser título ejecutivo, vale decir: 1) fue suscrita por el administrador de la copropiedad demandante; 2) recoge cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cobros autorizados por el artículo en mención; 2) se identificó plenamente a la deudora: Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE S.A.S.-; y 3) el monto de cada cuota, con su fecha de vencimiento, que van entre mayo de 2018 y julio de 2021 (por el apartamento 503), cuyos valores se encuentran reseñados en libelo petitorio y la certificación del administrador de la copropiedad accionante.

3. De manera que, en principio, se debería ordenar proseguir la ejecución, pero como la demandada formuló una excepción se pasa a estudiarla:

3.1. De la **“inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones”; “imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de demanda”; e “improcedencia del cobro de intereses moratorios”**. Con fundamento en los artículos 110 de la ley 1708 de 2014 y 2.5.5.1.2 del Decreto 1068 de 2015, modificado por el 1° del Decreto 1760 de 2019, las obligaciones aquí recaudas son “inexigibles”, porque el bien no es de su propiedad y se encuentra atado a un embargo en proceso de extinción de dominio, donde los citados cánones solo habilitan el cobro de cuotas o expensas comunes hasta la fecha de su enajenación o “genere ingresos suficientes que permita cumplir la relación jurídica sancionada”; y por encontrarse vinculado a dicha medida cautelar “no se causarán intereses”.

Con fundamento en la anterior normatividad, y el artículo 90 de dicha Ley, ella se encuentra atada al principio de legalidad, por lo que, como administradora del FRISCO, no podría actuar contrariando el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 que suspendió la exigibilidad de la obligación aquí recaudada y la no causación de intereses.

Estos medios defensivos tienen vocación de prosperidad, por lo que pasa a explicarse:

a) **Titularidad del bien.** Del bien con la matrícula No. 50N-20558041 se aportó con la contestación el documento denominado “estado jurídico del inmueble”, donde en su anotación 6 (del 27 de julio de 2009) se resalta que por medio de la Escritura Pública No. 1440 del 22 de julio de 2009, de la Notaría 32 de Bogotá, Diego Clavijo Pacheco se lo vendió a Ángela María Cardona Bustamante por la suma de \$360.000.000 (pdf. 20, c. 1. Pág. 30).

Por su parte, la anotación 7 (del 4 de agosto de 2011) se inscribió el “embargo penal por extinción de derecho de dominio-suspensión del poder dispositivo”, comunicado por la Fiscalía General de la Nación mediante el Oficio No. 8567 del 1° de agosto de 2011 (pdf. 20, c. 1. Pág. 30).

Mientras la anotación 9 (del 5 de diciembre de 2018) se inscribe la Resolución No. 4672 del 23 de noviembre de 2018, donde se autoriza a la aquí demandada la enajenación temprana del citado bien.

Por lo tanto, del historial del apartamento se colige que su propietaria inscrita es la señora Ángela María Cardona Bustamante; bien vinculado a un proceso de extinción de dominio, que por virtud de un embargo de la Fiscalía General de la Nación se encuentra administrado por la aquí demandada.

Medida cautelar autorizada por el artículo 88 de la Ley 1708 de 2014; mientras la administración le atañe a la aquí demandada, en calidad de “secuestre o depositaria provisional”, quien tiene la función de administrarlos utilizando mecanismos como enajenación, contratación, destinación y deposito provisional, destrucción o chatarrización, y donación entre entidades públicas (parágrafo 2 de dicho canon y 92 ibídem).

b) **La calidad de bien improductivo.** El artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 establece que las obligaciones causadas sobre bienes con extinción de dominio o con “medidas cautelares”, tales como “cuotas o expensas comunes” “se suspenderá su exigibilidad y no se causaran intereses” cuando sean “improductivos” por alguna de las siguientes dos

razones: a) “por no generar ingresos en razón a su situación”; y b) “estado”.

Estas se harán exigibles y causaran intereses cuando generen ingresos suficientes, hasta la concurrencia de lo producido; y la enajenación y entrega del bien, por lo que el “nuevo propietario del bien deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagados durante la suspensión”.

Esta norma fue reglamentada por el numeral 4 del artículo 2.5.5.1.2 del Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 1760 de 2019, donde definió los bienes improductivos como aquellos que se encuentran en alguna de las siguientes dos situaciones. La primera: cuando “no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento”. Y la segunda: “por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento”.

La parte demandada alegó la improductividad del bien, por no generar ingresos, negación indefinida que obliga a la parte demandante a acreditar el hecho contrario, vale decir que el bien se encuentra arrendado o, en definitiva, produce alguna renta, lo cual le quedaba fácil de hacer, en tanto el administrador de la copropiedad accionante lleva un control sobre los habitantes, arrendatarios y tenedores del bien al autorizar su ingreso (inciso final del artículo 63 de la Ley 675 de 2001).

Lo anterior fundamentado en el inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso que establece que las “negaciones indefinidas no requieren prueba”.

No obstante, la declaración del representante legal de la parte demandante corrobora lo alegado por su contraparte, pues manifestó llevar en dicho cargo 3 años, tiempo en el que ha podido observar que el bien nunca ha estado arrendado y se encuentra deteriorado con filtraciones de agua, y “pareciera que no es habitable”.

Por lo tanto, el bien es improductivo por encontrarse deteriorado, y no ser habitable.

Ahora bien, el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 establece la calidad de improductivo de un bien inmueble, lo cual suspende el cobro de expensas comunes, sin que la norma haga la distinción en que éste se encuentre así por negligencia o no de su secuestro o depositaria provisional.

Y cuando la ley no distingue, tampoco es dable distinguir al intérprete (*ubi lex non distinguit, nec non distinguere debemus*)

Esta postura es refrendada por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia al señalar que los bienes inmuebles relacionados con medidas cautelares emitidas en procesos de extinción de dominio son improductivos, pese a estar en buen estado y no amenazar ruina, cuando no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento o sostenimiento¹.

Por lo tanto, esta improductividad alegada, y no desvirtuada por la parte demandante, se estructuró por no encontrarse en “unas condiciones normales para su explotación” o no estar en “un estado o situación asequible para su utilización según la naturaleza”.

También se presenta cuando pese a estar en óptimas condiciones no generar ingresos, que puede ser causado, entre otras posibilidades, porque “al momento de utilizar cualquiera de los sistemas legales de administración de bienes, como el arrendamiento, *verbi gratia*, no es llamativo para un posible arrendador, o porque está invadido o porque las exigencias del reglamento son complejas”².

Por lo tanto, ante la improductividad del bien, las obligaciones aquí recaudadas no son exigibles y deviene darle aplicación al inciso final del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, que establece que “durante el tiempo de la suspensión”, “las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial”, “ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares”.

¹ CSJ. SC. Sentencia de tutela del 12 de noviembre de 2020. STC9970-2020 Radicación n° 11001-02-03-000-2020-02929-00. MP. Luis Alonso Rico Puerta.

² Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC). La extinción del derecho de dominio en Colombia. Especial referencia al nuevo código. Autores: Wilson Alejandro Martínez Sánchez y otros. Bogotá. 2015. Págs. 192-193.

Desde esta perspectiva se torna ineludible cesar la ejecución por inexigibilidad de la obligación en la actualidad; no obstante, una vez se presente alguna de las posibilidades esbozadas en los literales a) y b) del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 la aquí demandante podrá iniciar la acción ejecutiva aquí ventilada para cobrar las cuotas de administración por las que inició esta ejecución.

Y durante la suspensión legal de la exigibilidad de las cuotas de administración no corre la prescripción extintiva, en tanto que, con fundamento en el artículo 2535 del Código Civil, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha resaltado que “Una aproximación al entendimiento del sentido de esta norma la proporciona su aparte final, toda vez que al reglar que «[s]e cuenta el tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible» erige la prohibición de comenzar a contabilizar el periodo extintivo mientras subsistan circunstancias impeditivas para que el titular reclame su derecho (v.gr. plazo, modo, condición), en virtud del principio que la doctrina denomina *«actioni non natae non praescribitur»*³”⁴.

Ello se debe a que “*«es contrario a la moral y a la equidad que un derecho pueda extinguirse antes de que su titular pudiera normalmente hacer uso de él»* (CSJ SC, 7 nov. 1977), lo cual permite observar que el fenómeno que se analiza no se impone de manera ineluctable, en tanto el estudio de su acaecimiento tiene en cuenta las vicisitudes del derecho sobre el que se cierne”⁵.

Todo por prosperar las excepciones formuladas por la parte demandada, que, en lo medular, se enlistan en una de “carácter temporal”, la cual no impide “iniciar otro proceso al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento” (numeral 3 del artículo 304 del CGP).

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**,

³ La acción que aún no ha nacido no prescribe

⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 13 de junio de 2022. SC2362-2022. Radicación n° 41001-31-03-002-2013-00116-01. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

⁵ CSJ. SC. Sentencia de casación del 13 de junio de 2022. SC2362-2022. Radicación n° 41001-31-03-002-2013-00116-01. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: ESTIMAR las excepciones de “inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones”; “imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de demanda”; e “improcedencia del cobro de intereses moratorios” propuesta por parte demandada, por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

No obstante, al ser estos medios defensivos, en lo medular, excepciones de “carácter temporal”, las cuales no impiden “iniciar otro proceso al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento” (numeral 3 del artículo 304 del CGP), vale decir, la improductividad del bien con matrícula No. 50N-20558041.

SEGUNDO: En consecuencia, **CESAR** la ejecución.

TERCERO: ORDENAR el desembargo de los bienes perseguidos, si los hubiere.

CUARTO: CONDENAR a la ejecutante a pagar los perjuicios que aquel haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso (numeral 3° del artículo 443 del CGP).

QUINTO: CONDENAR en costas a la demandante. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$1.800.000,00 M/cte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 036 del 07 DE JULIO
DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
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: **d3f707cf96b1504bb60c1016e3c99c632ee367d01b082a325dfc69bc605751e7**
Documento generado en 06/07/2023 11:24:24 AM

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