

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, diecisiete (17) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No 274/

Proceso: **EJECUTIVO SINGULAR**
Radicación: **760013103018-2019-00117-00**
Demandante: **EDIFICIO MAITAMA P.H.**
Demandado: **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. -SAE**

I. ASUNTO

Se resuelve, mediante sentencia, el proceso de la referencia.

II. DEL MANDAMIENTO EJECUTIVO, EXCEPCIONES Y ACTUACION PROCESAL

1. EL MANDAMIENTO EJECUTIVO

El Edificio Maitama -Propiedad horizontal, pretende el recaudo de las cuotas de administración causadas y no pagadas por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE, como depositario provisional y administrador de manera directa de los inmuebles ubicados en la carrera 2ª Oeste No. 7-134 y carrera 2ª Oeste No. 7-100 apartamento Pent House 1301 Edificio MAITAMA, con la Matricula Inmobiliaria No. 370-167881, garaje No. 3 M.I No. 370-167962, Deposito No. 3 Matricula Inmobiliaria No. 370-167936, Garaje No. 15 M.I. No. 370-167948, Deposito No. 15 M.I. No. 370-167959.

Funda tales pretensiones en que la referida demandada no ha pagado las cuotas mensuales de administración desde el año 2001 a abril del año 2019; que, en total debe por concepto de cuotas de administración, según certificación adjunta (fol. 35 al 41 cuaderno 1), la suma de \$729.995.534

Mediante auto No. 458 del 31 de julio de 2019, este despacho libro mandamiento de pago en contra del de demandado por las sumas económicas pretendidas en la demanda, así como por los intereses moratorios de cada una de las cuotas de administración adeudadas que se causaron desde enero 2001 hasta abril de 2019.

2. CONTESTACIÓN – EXCEPCIONES DE MÉRITO

La demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE se notifico por aviso tal y contesto la demanda a través de su apoderado judicial, tal y como consta en auto interlocutorio No. 094 de fecha 8 de febrero de 2023¹; proponiendo excepción de mérito en contra de las pretensiones y derecho².

2.1. "PRESCRIPCIÓN" Indica que el título ejecutivo allegado es la certificación de las cuotas de administración adeudadas por el demandado, emitida por la señora representante

¹ Archivo Digital 020

² Archivo Digital 019

legal del Edificio Maitama PH, en donde se afirma que la Sociedad de activos especiales-SAE no ha cumplido con las obligaciones de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias correspondientes a los meses comprendidos entre enero de 2001 y junio de 2019, y los respectivos intereses moratorios.

Para emprender el análisis de tal medio exceptivo, se hace necesario separar el mandamiento de pago en dos grupos:

- i) El que contiene las órdenes de pago por las cuotas de administración de enero de 2001 a noviembre de 2016 y sus respectivos intereses, y*
- ii) el que comprende el apremio que se libró respecto de las cuotas de administración relativas a los meses de diciembre de 2016 a noviembre de 2019 con sus intereses.*

Afirma que ha operado la prescripción respecto del primer bloque cobrado, pues *la parte demandante tenía respectivamente 5 años para intentar el cobro de las sumas de dinero correspondientes a tales cuotas de administración. Sin embargo, aunque para tales efectos se presentó demanda pretendiendo interrumpir el termino prescriptivo, la misma se radicó en la oficina de apoyo hasta el año 2019, y además de eso, no fue notificada la sociedad demandada dentro del año que exige la ley, por lo que la presentación de la demanda no tiene virtualidad alguna de interrumpir dicho termino, si no la fecha de la notificación a la parte pasiva, esto es el 30 de noviembre de 2021.*

2.2. "IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA SAE". Sustentada en que la sociedad de activos especiales SAS es tenedora actual de los inmuebles en mención en razón a que dichos inmuebles fueron objeto de medidas cautelares y consecuente suspensión del poder dispositivo por parte de la Dirección Nacional de Fiscalía Especializada de Extinción de dominio, tal y como se evidencia en las diferentes anotaciones de los folios de matrícula respectivos, y la entidad administradora de Fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado (FRISCO), es decir la Sociedad de Activos Especiales SAS, recibió, en calidad de depositaria dichos inmuebles.

Por motivo a la expedición y entrada en vigencia del Código de Extinción de Dominio, ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales SAS- SAE, asumió la administración del Fondo para la Rehabilitación, inversión Social y lucha contra el crimen Organizado (FRISCO), administrada anteriormente por la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes (D.N.E), de manera que en su condición de administradora del citado fondo, ejerce su representación judicial en todos los procesos judiciales que se adelanten sobre bienes que hubieren o sean adjudicados provisionalmente al mismo, entre los que se encuentran los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-167881, 370-167962, 370-16793 y 370-167959 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Santiago de Cali.

De otra parte, el artículo 110 de la ley 1708 8 de 2014 modificado por el artículo 27 de la ley 1849 de 2017, dispone la suspensión del cobro de cuotas de administración de los bienes improductivos.

Así pues, en el presente asunto, la parte ejecutante pretende el pago de los valores correspondientes a cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, con sus respectivos intereses de mora causadas entre enero de 2001 y junio de 2019, por considerarlas exigibles. Sin embargo, omite tener en cuenta que las expensas o cuotas de

administración carecen de exigibilidad, por lo que la obligación no debe ni puede ser cumplida por la Sociedad de Activos Especiales SAS. Que la norma jurídica de manera clara suspende la exigibilidad de la obligación como consecuencia de la improductividad del bien, siendo necesario calificar el cumplimiento de la obligación como de imposible cumplimiento, ya que de honrar una obligación inexigible en contravención a lo dispuesto por el artículo 1 Artículo 38 inciso f Ley 489 de 1998 9 110 de la ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 27 de la ley 1849 de 2017, estaría trasgrediendo directamente el principio constitucional de legalidad.

Adicionalmente, recalca que el recurso obtenido por las enajenaciones y/o ventas de los inmuebles sujetos a extinción de dominio por expreso mandato de la ley, tiene destinación específica y forman parte del presupuesto general de la Nación, y por lo tanto ostentan la calidad de bienes inembargables en calidad de bienes fiscales, conforme lo señala el Código General del Proceso, en su artículo 594 numeral 1°.

2.3. "ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA" En vista de que las pretensiones carecen de cualquier sustento, jurídico, factico, real y formal, cualquier pago que pudiese efectuarse en razón a su prosperidad constituirá un pago de lo no debido y su consecuente enriquecimiento injustificado al demandante.

2.4. "TEMERIDAD Y MALA FE" El principio de Buena fe tiene tal importancia que fue elevado a rango constitucional y por ello el artículo 83 de la constitución política de Colombia lo consagró como obligatorio en todas las actuaciones.

La Corte ha dicho que la temeridad es una situación que debe ser cuidadosamente valorada por los jueces con el fin de no incurrir en situaciones injustas. Bajo este entendido en el evento en el que se ordene un pago, este sería injustificado y contrario a las leyes del ordenamiento jurídico.

2.5. "GENERICA" Fundada en cualquier excepción cuyos hechos se encuentren probados.

3. ACTUACION PROCESAL.

Conformado el contradictorio en la forma antedicha; mediante auto interlocutorio No. 301 del 19 de abril de 2023³, se decretaron las pruebas del proceso, incorporándose la documental allegada por las partes, testimoniales como prueba de oficio y se fija como fecha para llevarse a cabo audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., misma que no fue realizada por acuerdo entre las partes de suspensión del proceso por el término de un (1) mes, aceptada por el despacho mediante auto de fecha 02 de junio de 2023.

Cumplido el termino de suspensión se procede por auto interlocutorio No. 620 de fecha 01 de agosto de 2023 a reanudarse el proceso, fijándose la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, para el día 10 de octubre de 2023 a las 9:00 de la mañana.

³ Archivo Digital 022

Finalmente, Mediante Acta No. 038/ de fecha 10 de octubre de 2023, se evacuan las pruebas decretadas, interrogatorio de parte, la prueba de oficio y se incorpora al proceso pruebas documentales decretadas en audiencia, poniéndose de presente a la parte ejecutante para el respectivo traslado, sin pronunciamiento alguno, todas ellas que son objeto de análisis en la parte motiva.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Tampoco se avizora la existencia de vicio alguno capaz de engendrar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento o que pudiera ser declarada de oficio, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

2. PROBLEMA JURIDICO.

El debate jurídico se centra en establecer si *¿se encuentran dadas las condiciones legales para ordenar seguir adelante la ejecución o, por el contrario, hay lugar a declarar probado la excepción de imposibilidad de cumplimiento, prescripción, o cualquier otra de las propuestas por la sociedad de Activos Especiales S.A.S.?* Esto, siguiendo los lineamientos indicados en los literales del artículo 443 del C.G.P.

3. MARCO NORMATIVO.

El proceso ejecutivo tiene por finalidad lograr que el titular de una acreencia pueda obtener su pago, cuando pide a la jurisdicción que se obligue al deudor para tal efecto. El título antes indicado del ordenamiento procesal civil se ocupa de esta clase de procesos y, con independencia de la modalidad de ejecución, es necesario que exista un documento que contenga una obligación clara expresa y exigible.

Son entonces presupuestos del proceso ejecutivo: **a)** La existencia de título ejecutivo, **b)** la existencia de un acreedor o titular de la obligación cuya calidad debe estar plenamente demostrada, **c)** la existencia de un deudor u obligado, indispensable es también que esté plenamente demostrada su condición.

Obligación clara, quiere decir que los documentos base de la ejecución deben constatar todos los elementos que la integran, esto es, el acreedor, el deudor y el objeto o prestación plenamente individualizados. Obligación expresa, quiere decir que esté determinada sin lugar a dudas en tales documentos; se descartan, por tanto, las implícitas o presuntas. Y

obligación exigible, es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata, por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación, pura y simple ya declarada o, en caso contrario, por haberse vencido el término señalado para su cumplimiento o cumplida la condición.

Ello explica por qué para la iniciación de un proceso de esta estirpe, se requiere la presencia de un título que debe ser suficiente para autorizarlo, valga decir, que contenga todos los elementos indispensables para que pueda ser ejecutado judicialmente. Y explica igualmente que resulte de vital importancia que el juez, al examinar ese título, exija que el mismo esté rodeado de las condiciones requeridas por las normas legales y conforme a las directrices que brindan la jurisprudencia y la doctrina.

En este sentido, no puede abrigarse la menor incertidumbre respecto a que en esta especie de juicios se busca el cumplimiento forzado de una obligación insoluta, sin que sea dable discutir el derecho que es base de la pretensión porque el fin que se persigue es precisamente la realización coactiva de ese derecho.

En orden lógico, es necesario examinar si lo deprecado guarda consonancia con el título en que se soporta, pues debe rememorarse que presupuesto *sine qua non* para el trámite de un proceso de ejecución es la existencia de un título coactivo, esto es, de un documento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor y que tenga pleno valor probatorio en su contra; de tal suerte que, probada la existencia de una obligación con estas características, a la que sólo le falta el cumplimiento, el cual se aspira con la orden judicial que al efecto expida la autoridad judicial, se logra la realización del derecho legalmente cierto.

Al tenor del Art 422 del C.G.P., las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en Proceso Contencioso Administrativo o de Policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de Auxiliares de la Justicia. De igual manera la confesión que conste en el interrogatorio previsto en el Art 294 del C de PC, constituye título ejecutivo.

El artículo 48 de la Ley 675 de 2001, prevé los requisitos que se deben observar para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias de expensas ordinarias y extraordinarias, *“el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito o procedimiento adicional”*, a fin de que ostenten la calidad del deudor.

Así entonces, los requisitos legales que deben observar tienen incidencia directa para los procesos de ejecución, toda vez que estos parten de la exhibición ante la jurisdicción, esto es, una obligación clara, expresa y exigible, por cuanto contienen obligaciones cartulares que en sí mismas consideradas constituyen prueba suficiente de la existencia del derecho del crédito.

Siendo la sentencia el escenario válido para volver sobre el título de ejecución, corresponde examinar si lo deprecado por la parte actora guarda consonancia con el título en que se soporta, pues debe rememorarse que presupuesto sine qua non para el trámite de un proceso de ejecución es la existencia de un título coactivo, esto es, de un documento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor y que tenga pleno valor probatorio en su contra; de tal suerte que, probada la existencia de una obligación con estas características, a la que sólo le falta el cumplimiento, el cual se aspira con la orden judicial que al efecto expida la autoridad judicial, se logra la realización del derecho legalmente cierto.

Es indudable que desde el momento en que la ley procesal, en su artículo 430, dispone que, presentada la demanda con arreglo a la ley, acompañada del documento que preste mérito ejecutivo, el juez "librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida si fuere procedente", ello lo hace bajo la inevitable premisa de que el documento que apareje ejecutividad reúne las exigencias a que la misma ley hace referencia, tanto en su fondo como en su forma.

4. CASO CONCRETO.

En el presente asunto se trae como título ejecutivo, visible a folio 35 al 41, certificación de deuda proveniente de quien funge como administradora de la Propiedad Horizontal Edificio MAITAMA, según certificado visible a folio 34 proveniente de la Secretaría de Seguridad y Justicia de la Alcaldía de Santiago de Cali. Revisada la referida certificación se observa que la misma cumple con las exigencias tanto del artículo 422 del CGP como los artículos 79 y 48 de la Ley 675 de 2001. Asimismo, se pudo constatar con los certificados de tradición de los inmuebles identificados de los cuales se generan las cuotas de administración, figura la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. como tenedora de los inmuebles a través de un depositario provisional y administrador directo, por estar bajo Ley de Extinción de dominio, y actualmente, bajo medida de enajenación temprana.

En este orden de ideas, se trae una obligación clara, expresa y – en principio- actualmente exigible a cargo de la demandada y a favor de la demandante, frente a quien es exigible la

deuda por la calidad de tenedora- administradora⁴ que sobre los inmuebles de la copropiedad ostenta, a luces de la ley 675 de 2001, por lo que no hay lugar a despreciar el contenido del mismo y los derechos que en el mencionado instrumento se incorpora.

De este, modo, superada la naturaleza del título ejecutivo y la posición que los extremos procesales ocupan para que, quien ostenta la representación legal de la propiedad horizontal pueda expedirlo y cobrarlo frente a la administradora y tenedora de los inmuebles que han generado la deuda impaga, y por ende, su exigibilidad al vencimiento de cada cuota, corresponde a este Despacho determinar si las excepciones propuestas por el ejecutante que denomino “Prescripción” y “Imposibilidad de Cumplimiento de las Obligaciones por Parte de la SAE” resultan exitosas de modo que logre finiquitar la orden de pago emitida.

La excepción de prescripción de la acción ejecutiva, a la que hace alusión el apoderado de la demanda es de 5 años de acuerdo con el artículo 2536 del Código Civil, y dicho término se empieza a computar, enseña el artículo 2535 ejusdem, desde que la obligación se haya hecho exigible.

Las obligaciones dinerarias que aquí se cobran, son de tipo periódicas, pues se tratan de cuotas de administración que se causan mes a mes de manera independiente, siendo su fuente la Ley 675 de 2001, y la copropiedad formada bajo la figura de la propiedad horizontal. De ahí que, el cómputo de la prescripción, que aquí se debe tener en cuenta es el de los cinco (5) años, debiéndose hacer independientemente para cada cuota de administración causada y exigible debido a su vencimiento pues no se trata de una sola obligación fraccionada.

Adentrándonos al caso tenemos que, de las cuotas de administración pretendidas pronto aflora la prescripción de algunas de ellas y la suspensión del fenómeno extintivo en otras, lo cual pasaremos a analizar de la siguiente manera:

Las cuotas de administración que aquí han prescrito, en un principio, serían como lo alega la parte demandada, las comprendidas entre enero de 2001 al mes de noviembre de 2016; dado que han pasado 5 años desde la exigibilidad de cada una de esas cuotas hasta la fecha de notificación del mandamiento de pago a la ejecutada, sin que el término de prescripción se interrumpiera con la presentación de la demanda el día 8 de julio de 2019, por no haberse

⁴ Ley 1708 de 2014, ART. 90.—**Competencia y reglamentación.** El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, Frisco, es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales SAS (SAE), sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad. (...)

notificado dentro el año siguiente la existencia de la misma. Sin embargo, al tiempo que se alega la prescripción de dichas cuotas, también se alega la inexigibilidad de las mismas, dado que los inmuebles están bajo administración de la SAE como vocera del FRISCO, en estado de improductividad según se ha informado por la demandada y en aplicación del artículo 110 de la ley de extinción de dominio, que reza:

“ART. 110.—(Modificado).* 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 nuevo propietario del bien deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagados durante la suspensión, dentro de los treinta días siguientes al cese de la suspensión.

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.”

Entonces, aunque sería del caso tenerse prescritas las cuotas de administración comprendidas desde el año 2014 al año 2016, lo primero que debemos tener en cuenta es que, con la entrada en vigencia de la norma transcrita se suspende la exigibilidad de los bienes en proceso de extinción de dominio, siempre que sean improductivos, como se ha alegado.

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE- fue constituida mediante escritura pública No. 204 del 6 de febrero de 2009, como una sociedad por acciones simplificada de economía mixta, del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única y está sometida al régimen de derecho privado para efectos de su contratación.⁵ Esta sociedad fue creada con el objetivo de administrar los bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o sobre los cuales se haya decretado la extinción de dominio. En otras palabras, la SAE funge en calidad de administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión y Lucha contra el Crimen Organizado —FRISCO—, a la luz de lo

⁵ Artículo 94 de la Ley 1708 de 2014. Contratación. Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien.

consagrado en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014⁶. De conformidad con este mismo artículo, el FRISCO es una cuenta especial, sin personería jurídica, administrada por la SAE, y cuyo objetivo principal es fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política antidrogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas.

A su turno, el artículo 218 de la misma Ley prevé que *"Esta ley entrará a regir seis (6) meses después de la fecha de su promulgación..."* regulación que fue publicada el 20 de enero de 2014, teniéndose así que rigió a partir del 20 de julio de 2014.

Aunque a declaratoria de embargo y consecuente suspensión de poder dispositivo sobre los inmuebles de que trata esta litis se registró el 8 de septiembre de 2005, dejando con ello los bienes fuera del comercio, los bienes pasan a disposición de la SAE con la entrada en vigencia de la ley, como se ha dicho, el 20 de julio de 2014, fecha a partir de la cual, además, las cuotas de administración que se generen quedan suspendidas en su exigibilidad, siempre que los bienes sean improductivos.

Si la cuota no es exigible, mal puede predicarse la prescripción de la misma, puesto que el término prescriptivo tiene como punto de partida la fecha de exigibilidad, a partir de la cual deben correr los 5 años a los que se ha hecho referencia.

Entonces, para el caso que nos ocupa, suficiente poder suasorio tienen las actas de embargo practicado por Fiscalía incorporadas la expediente, donde se da cuenta del estado de abandono del apartamento tipo pent house que es objeto de la medida de cobro, puesto que se detallan los baños incompletos, la cocina desvalijada, entre otras situaciones que no hacen habitable el lugar en las condiciones en que se encuentra. De otra parte, no obra prueba de que ello fuera diferente a la fecha de hoy, puesto que la administradora de la propiedad horizontal no logra desvirtuar dichas condiciones de inhabilitación del bien solo con su dicho. Esto sin duda, permite concluir la improductividad del inmueble pese a sus bondades en cuanto al área, ubicación y amenidades descritas por la representante legal de la copropiedad, pues el estado actual no permite alquilarlo como esta, sin que la SAE tampoco hubiere autorizado, hasta la fecha, algún mecanismo para ponerlo en funcionamiento y productividad, que arroje réditos en aras de pagar, cuando menos, su

⁶ Artículo 90 de la Ley 1708 de 2014. COMPETENCIA Y REGLAMENTACIÓN. El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.

sostenimiento, tal como relató en su testimonio quien otrora fuere el depositario provisional del bien.

Entonces, si el cobro de las cuotas de administración sobre los bienes improductivos deben suspenderse por virtud de la ley, esto será a su entrada en vigencia, por cuanto el inmueble ya ese encontraba a esa fecha con declaratoria de suspensión de poder dispositivo en favor de la Fiscalía y la DNE, por lo que, a partir de esa fecha, se tendrá suspendido el cobro de las cuotas de administración, es decir, a partir de la cuotas correspondientes al mes de **agosto de 2014**, y hasta que se produzcan las causales de artículo 110 de la ley 1708 de 2014, o cualquier otra situación que autorice su cobro; por lo que mal haría el despacho en declarar la prescripción de los meses de agosto de 2014 al año 2016.

Así las cosas, las cuotas llamadas a declararse prescritas, son las generadas entre enero de 2001 a julio de 2014, frente a las cuales, dicho sea de paso, ninguna acción se demostró haber ejercido en aras de interrumpir el fenómeno prescriptivo, o de intentarse el cobro ante otra entidad o a quien fuere el propietario del inmueble.

Dicho lo anterior, encuentra el despacho configurada la excepción de prescripción, como se ha dicho, y también la de "Imposibilidad De Cumplimiento De Las Obligaciones Por Parte de la SAE", sustentada en que las expensas o cuotas de administración carecen de este elemento sustancial de ser exigibles, por lo que la obligación no debe ni puede ser cumplida por la Sociedad de Activos Especiales SAS, toda vez que los bienes son improductivos, haciendo imposible el cumplimiento de una obligación inexigible, en virtud de lo dispuesto en el Art. 110 de la referenciada ley modificado por el Art. 27 de la ley 1849 de 2017, como se ha analizado.

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la referida norma se encuentra vigente, y que existe una condición específica para la exigibilidad de ciertas obligaciones como cuotas y expensas comunes y servicios públicos de aquellos inmuebles que se encuentren en un proceso de extinción de dominio y que sean catalogados como improductivos, suspendiendo la exigibilidad y la causación o generación de intereses hasta cuando estos se reactiven económicamente generando ingresos suficientes o hasta la enajenación y entrega del bien.

En ese sentido, debe este despacho examinar si los inmuebles identificados con M.I No. 370-167881, 370-167962, 370-167936 y 370-167959 sobre los cuales se pretende el cobro de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración cumplen con las condiciones específicas para que se encuentre suspendida la exigibilidad de estas obligaciones y la generación de intereses.

Una vez revisado los certificados de tradición de cada uno de los inmuebles ubicados en la Carrera 2ª Oeste 7-134 y Carrera 2ª Oeste 7-100, se puede evidenciar que:

- **APARTAMENTO PENT HOUSE**, identificado en el folio de matriculo No. **370-167881**, en la anotación No. 013 de fecha 09 de septiembre de 2005, cuenta con la medida de embargo y suspensión del poder dispositivo por parte de la Fiscalía Segunda especializada Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activo.

-**GARAJE No. 3**, identificado en el folio de matriculo No. **370-167962**, en la anotación No. 011 de fecha 07 de octubre de 2005, cuenta con la medida de embargo y suspensión del poder dispositivo por parte de la Dirección Nacional de Fiscalías -Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos.

-**DEPOSITO No. 3**, identificado en el folio de matriculo No. **370-167936**, en la anotación No. 012 de fecha 19 de diciembre de 2013, cuenta con la medida de embargo y suspensión del poder dispositivo por parte de la Dirección Nacional de Fiscalías -Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos.

-**GARAJE No. 15**, identificado en el folio de matriculo No. **370-167948**, en la anotación No. 012 de fecha 08 de septiembre de 2005, cuenta con la medida de embargo y suspensión del poder dispositivo por parte de la Fiscalía Segunda especializada Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos.

- **DEPOSITO No. 15**, identificado en el folio de matriculo No. **370-167959**, en la anotación No. 012 de fecha 07 de octubre de 2005, cuenta con la medida de embargo y suspensión del poder dispositivo por parte de la Dirección Nacional de Fiscalías -Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos.

Efectivamente los bienes inmuebles sobre los cuales se pretende el cobro de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y multas por parte del EDIFICIO MAITAMA P.H., cuentan con medidas cautelares de embargo y suspensión del poder dispositivo por la Dirección Nacional de Fiscalías – Unidad Nacional para la extinción de dominio y contra el lavado de activos, y que dicha medida cautelar se encuentra registrada con anterioridad al mes de agosto del año 2014.

Se procede a identificar si los anteriores bienes inmuebles referenciados cuentan con la calidad de “*improductivos*”, para lo cual este despacho teniendo en cuenta las pruebas decretadas y practicadas en audiencia el día 10 de octubre de 2023, se tiene probado de las pruebas de oficio como lo son las documentales aportadas y el testimonio del señor JUAN PABLO PORTILLA FRANCO en su calidad de depositario provisional de los inmuebles que

"...los inmuebles están en estado de abandono y destrucción del mismo, porque nunca se realizó mantenimiento ni reparaciones"; que no cuenta con servicios públicos, deterioro del inmueble, falta de marcos de ventana, está desocupado, situación que fue corroborada con lo manifestado por la representante legal de la Propiedad horizontal; por lo que reconoce que el inmueble a estado desocupado y en calidad de bienes improductivos, desde el año 2005 en donde la Unidad de Fiscalía secuestra los mismos, lo cual no deja duda sobre la improductividad económica de los bienes inmuebles sobre los cuales se pretende el cobro de cuotas de administración por parte del EDIFICIO MAITAMA P.H., máxime que la cuota mensual de los 5 bienes se halla cuantificada en una sola, pues los garajes y depósitos son los que le corresponden al apartamento como inmueble principal.

De igual manera debe resaltarse, que dichas pruebas de oficio y los certificados fueron puestos en conocimiento, sin que la parte demandante haya realizado manifestación alguna respecto al contenido en él certificado y actas allegadas, no habiendo sido controvertido mediante medio probatorio alguno.

Finalmente, el Juzgado encuentra probadas las excepciones de mérito propuestas por la sociedad demandada, denominadas prescripción e imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones, pues nos encontramos ante los bienes inmuebles antes identificados que hacen parte de un proceso de extinción de dominio y que cuentan con la respectiva medida cautelar registrada, y que además, son improductivos económicamente, por lo cual es menester dar aplicación a lo dispuesto en el Art. 110 de la ley 1708 del año 2014, el cual dispone que satisfechas estas condiciones, no es procedente el cobro de estas obligaciones por vía judicial ni coactiva.

Esta situación también permite concluir que claramente la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. se encuentra imposibilitada legalmente para dar cumplimiento a las obligaciones objeto de esta demanda ante la improductividad económica de los bienes inmuebles, pues se trata de una sociedad de economía mixta de carácter público, que se encuentra sometida al imperio de la ley en la disposición y manejo de dineros públicos y que no puede realizar actuaciones de manera independiente por fuera de esta.

Al declarar la prosperidad de estas excepciones, se releva el Juzgado de efectuar mayores disquisiciones obre las restantes.

En cuanto a las **COSTAS PROCESALES**.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 365 del C.G.P, la parte vencida debe ser condenada al pago de las costas procesales, por lo que en este caso corresponde a la parte demandante y por el 100% de las costas que resulten liquidadas; fijando desde ya el valor de las agencias

en derecho para el demandante, en la suma de la suma equivalente al 3% de lo ordenado en el mandamiento de pago como capital, a tener en cuenta al momento de practicarse la liquidación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR POBRADA la excepción de mérito denominadas “*Prescripción*” sobre las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas, generadas a partir del 1 de enero de 2001 hasta el mes de julio de 2014.

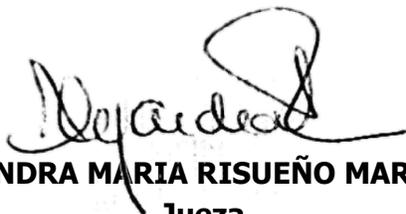
SEGUNDO: DECLARAR POBRADA la excepción de mérito denominada “*Imposibilidad de Cumplimiento de las Obligaciones por Parte de la SAE*” propuesta por el apoderado judicial de la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. en la contestación de la demanda, sobre las cuotas generadas a partir del 1 de agosto de 2014 y en adelante, mismas que se encuentran SUSPENDIDAS hasta que se hagan legalmente exigibles, conforme lo dicho en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, **NEGAR** todas las pretensiones de la demanda.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P., En consecuencia, liquídense las costas del proceso, fijando la suma equivalente al 3% del capital dispuesto en el mandamiento de pago.

QUINTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



ALEJANDRA MARIA RISUEÑO MARTINEZ
Jueza