



JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Ref: **EJECUTIVO** de **EDIFICIO CASTILLO DEL CERRO P.H.** contra **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** Exp. 11001-41-89-039-2021-00610-00.

I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso final del artículo 390 ibidem en concordancia con el numeral 2° del artículo 278 ejusdem, tal y como fue indicado en auto del pasado 12 de agosto, aceptado por las partes.

II. ANTECEDENTES

1.- El **EDIFICIO CASTILLO DEL CERRO P.H.** identificado con NIT. 830.030.553-0 demandó a la persona jurídica **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, identificado con NIT. 900.265.408-3, pretendiendo se librara mandamiento de pago por la suma de: a) \$33'305.698.00, por concepto de 41 cuotas de administración causadas desde el mes de septiembre del año 2017 hasta el mes de enero de la presente anualidad y, b) \$1'512.300.00., por concepto de cuotas de agua caliente, más sus respectivos réditos desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta que se efectuó su pago total, liquidados a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia y, las cuotas de administración y agua caliente que se causen en curso de la demanda (fl. 4 c. Principal).

2.- Las súplicas tienen sustento en los fundamentos facticos que a continuación se sintetizan (ibidem):

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, identificada con Nit: 900.265.408-3, es la tenedora y administradora del Apto 101, del inmueble ubicado en la Carrera 1 Bis N° 72 -11 de Bogotá, como constan en la anotación 019 del certificado de tradición y matrícula inmobiliaria N° 50C-1410263, que hace parte de copropiedad demandante **EDIFICIO CASTILLO DEL CERRO P.H.** identificado con NIT. 830.030.553-0.

El inmueble está ubicado en un sector exclusivo de la ciudad de Bogotá de fácil comercialización, para que no tenga excusa de cumplir con su deber legal de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias a pesar de que la demandada **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, es ampliamente experimentada en la administración de esta clase de inmuebles, lo cual está causando un daño a la copropiedad, debido a no cancelar las expensas necesarias objeto de ejecución y, que de conformidad al metraje del inmueble en cuestión sus garajes y depósito, el canon de arrendamiento es superior a los \$8'000.000.00., que ha omitido la demandada en usufructuar, causando un detrimento patrimonial al Estado por su inoperancia y por ende a la copropiedad.

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., en su condición de tenedora y administradora del Apto 101, ubicado en Carrera 1 Bis N° 72 -11 de Bogotá del EDIFICIO CASTILLO DEL CERRO P.H., adeuda a la copropiedad, las cuotas ordinarias por pago de servicios de administración de la misma, extraordinarias y sus correspondientes intereses desde el mes de Julio de 2017 hasta la presente fecha de radicación de la demanda, según la respectiva certificación expedida por el administrador, que contienen obligaciones claras, expresas y exigibles de pagar una cantidad líquida de dineros, con sus correspondientes intereses, por cada periodo o mensualidad vencidos, y por ello presta mérito ejecutivo.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La demanda correspondió por reparto a este estrado judicial (fl. 2) y, se libró mandamiento de pago mediante providencia del 5 de marzo de 2021 (archivo 6 c.1), en la que se ordenó el pago de: a) \$33'305.698.00, por concepto de 41 cuotas de administración causadas desde el mes de septiembre del año 2017 hasta el mes de enero de la presente anualidad y, b) \$1'512.300.00., por concepto de cuotas de agua caliente, más sus respectivos réditos desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta que se efectuó su pago total, liquidados a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia y, las cuotas de administración y agua caliente que se causen en curso de la demanda.

La sociedad demandada **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, se tuvo por notificado conforme a los presupuestos del artículo 301 del Código General del Proceso, es decir, por conducta concluyente mediante auto del pasado 10 de junio del año 2021, visible en el archivo 12 del cuaderno principal del expediente digital, quien oportunamente se opuso a las pretensiones y formuló los medios exceptivos denominados: **“INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA”**, **“INEXISTENCIA DE LAS CUOTAS FUTURAS A COBRAR”**, **“FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN”**, **“INEXIGIBILIDAD Y/O IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS”** y **“APLICACIÓN DE LA NORMA ESPECIAL”** (archivo 10 c.1), con fundamento, en síntesis, que la presente demanda ejecutiva con apego a la Ley 675 de 2001 omite la información visible en la anotación 14 del FMI 50C-1410263, la cual advierte que el inmueble se encuentra incurso en proceso de Extinción de Dominio, con medida cautelar registrada desde el 15 de julio de 2011 y no probó que es productivo, por lo que las mismas no gozan de exigibilidad conforme lo indica la norma sustancial artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 y, además no pueden generar intereses moratorios.

Agrega que: *“...el bien inmueble involucrado en este proceso es improductivo, por lo que, conforme al precepto legal recién transcrito, procede la SUPENSIÓN del cobro judicial (hasta que cualquiera de los eventos descritos en la aludida Ley ocurra o que el Juez competente para ello declare la extinción del derecho de dominio a favor de la Nación y SAE SAS pueda enajenarlo), y si en simple gracia de discusión, el Despacho no lo considerara así, la norma precitada claramente dispone que de cualquier manera no habrá lugar al cobro de intereses moratorios.”*, debiendo aplicarse la norma especial, cuando se trata de bienes inmersos en procesos de extinción de dominio.

4.- Mediante proveído del 15 de julio de 2021 se corrió el respectivo traslado de los medios exceptivos formulados al actor, frente al cual se pronunció solicitando su improcedencia, por razón que: *“...la obligación es clara, expresa y actualmente exigible, como se ha referido reglones atrás, la situación es muy diferente a los planteamientos de la demandada, pues una cosa es que se suspenda y otra cosa es que no se ejerza actividad alguna y como lo pretende la demanda que prescriban las cuotas ordinarias, extraordinarias y otras, para luego eludir el pago.”*

Agrega que: “...la demandada SAE no acredito que estuviera comercializando el inmueble, ni para venta ni para arriendo, es decir, no está realizando actos propios de un buen administrador, lo que faculta a la copropiedad a demandar, pues no se puede quedar silenciosa ante la inoperancia de la demandada, que solo pretende que las cuotas prescriban mes a mes.” y, que: “...si es susceptible que las cuotas futuras se causen hasta tanto se verifique el pago total de la obligación, pues no se podría cada mes estar presentando una demanda por cada cuota vencida, es ilógica la postura de la demandada, de que se suspenda el pago, se podría aceptar, pero las obligaciones que se causen mes a mes son exigibles, pues como se ha referido reglones atrás, la demandada solo pretende que pase el tiempo para que luego opere el fenómeno de la prescripción como se demostró en la comunicación enviada por la SAE en un evento similar que data del 30 de Julio de 2020, donde refiere que pagará los últimos cinco (5) años y que no estén prescritas, que dice en su parte pertinente”.

5.- Finalmente, por auto del 19 de agosto del año en curso y conforme las previsiones del inciso final del art. 390 ibidem en concordancia con el numeral 2º del artículo 278 ejusdem, se decretaron las pruebas pedidas, que se limitaron a las documentales y, en consecuencia, se indicó a las partes que la sentencia que pone fin a la instancia sería de forma escrita, decisión que no fue recurrida por ninguna parte procesal.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia, concurren en la Litis; además, como no se observa causal de invalidez que anule la actuación, se impone una decisión de mérito.

2.- La razón por la que se libró mandamiento de pago es porque el documento presentado -Certificado de Deuda- contiene obligaciones que cumplen los requisitos del Art. 422 del C.G.P., y en particular lo reglado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001. Pero igualmente el demandado está en posibilidad de acreditar la existencia de hechos que configuren un impedimento para que se siga adelante la ejecución enervando la pretensión (Excepciones), atendiendo el Art. 167 del C.G.P. que se refiere a la carga de la prueba.

3.- Se tiene que los sujetos de la relación sustancial son los mismos de la relación procesal, así mismo se observa que la parte demandante acredita la calidad de acreedora de la obligación aquí pretendida, así como que se citó a la persona jurídica obligada al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias acaecidas en la copropiedad demandante, mismas base de la ejecución. Lo anterior, por razón que cuando la extinción de dominio ha sido decretada –ver anotación 11 folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1410263-, desde ese momento la administración del bien inmueble objeto de extinción se encuentra a cargo del Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), que es administrado por parte de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) –ver Anotación 16 ib-, por lo que se puede dar pronunciamiento por parte de este Despacho, resolviendo la LITIS entre las partes.

De las obligaciones de la propiedad horizontal

4.- Tratándose del cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas comunes causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y de acuerdo a lo reglado en el reglamento de propiedad horizontal respectivo, sumado a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, estas cuotas serán **solidarias en su pago, entre el propietario y el tenedor que a**

cualquier título de bienes de dominio privado posea, aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, lo que trae consigo el cobro de los respectivos intereses de mora causados según los lineamientos del artículo 30 de la misma ley.

Y, por su parte, el **artículo 48 referente al procedimiento ejecutivo contemplado en la ley 675 de 2001**, precisó que: *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. “La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”*

Efectos de la extinción de dominio

5.- Ahora bien, como durante todo el trascurso del trámite de extinción del dominio el bien sigue permaneciendo al incautado, empero, le es impedido su uso, goce y disposición y, la Ley 1708 de 2014 en su artículo 110 ha dispuesto frente al cobro de las cuotas de administración y la causación de intereses moratorios, “Código de Extinción de Dominio”, modificado por el artículo 27 de la ley 1849 de 2017 que:

*“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 decir, que se debe determinar si el inmueble es “productivo” o “improductivo”, pues de ser lo primero, esto es, que genere algún tipo de renta, por estar ocupado por un arrendatario, es responsabilidad de la SAE dada su calidad de administrador del bien o, en caso dado, de la inmobiliaria en que esta delegue, pagar las expensas comunes ordinarias que se causen, con cargo de los ingresos del bien raíz; en caso contrario, de ser improductivo por ley se suspenderá la exigibilidad de las cuotas de administración y no se causaran intereses.

De los medios exceptivos

6.- Sentadas las anteriores precisiones legales, se advierte que no existió inconformidad alguna sobre la administración del Apto 101, ubicado en Carrera 1 Bis N° 72 -11 de Bogotá del EDIFICIO CASTILLO DEL CERRO P.H. en cabeza de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., debido a que el mismo se encuentra inmerso en el trámite de extinción de dominio, según se evidencia en las

anotaciones 11 y 16 del certificado de tradición y matricula inmobiliaria N° 50C-1410263 de dicho inmueble, además, no se desconoció la causación de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias; la principal oposición giró en torno a que ellas son inexigibles, junto a sus réditos moratorios, por existir norma especial debido a que se trata de un bien improductivo, por lo que procede el Despacho a abordar el estudio de los medios exceptivos denominados: **“INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA”, “FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN”, “INEXIGIBILIDAD Y/O IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS”** y **“APLICACIÓN DE LA NORMA ESPECIAL”** (archivo 10 c.1).

En este punto debe advertirse que el principio de la **necesidad de la prueba** le indica al juzgador el deber de tomar toda decisión judicial con apoyo en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 del C. G. del P.), esto es, que los medios probatorios para poder ser valorados deben aportarse en los términos señalados de manera taxativa por el legislador, contrario sensu, su apreciación cercenaría el derecho de defensa y de contradicción de la contraparte; mientras que el principio de la **carga de la prueba** (artículo 167 ibídem) le impone a las partes la obligación de probar los supuestos de hecho en que edifica la demanda, las excepciones, el incidente o el trámite especial, según el caso, o sea, que consiste en lo que a cada parte le asiste interés en probar, de modo que si el interesado en suministrarla no lo hace, o la allega imperfecta, se descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente, ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones; claro está que como las pruebas una vez allegadas son consideradas o vistas del proceso y no de las partes, las recaudadas por la actora sirven para demostrar los hechos en que se apoyan las excepciones de la contraparte y viceversa.

6.1- Descendiendo al caso sub-examine prontamente concluye el Despacho que en efecto las obligaciones aquí reclamadas son inexigibles debido a que el predio objeto de ellas se encuentra en trámite de extinción de dominio, el cual a la fecha resulta improductivo, pues no se estableció ni mucho menos probó lo contrario, para que las mismas pudieran ser objeto de cobro judicial, como pasa a verse:

En primer lugar y, pese a ya encontrarse indicado, se itera, que el Apto 101, ubicado en Carrera 1 Bis N° 72 -11 de Bogotá del EDIFICIO CASTILLO DEL CERRO P.H. se encuentra inmerso en el trámite de extinción de dominio, según se evidencia en la anotación 11 del certificado de tradición y matricula inmobiliaria N° 50C-1410263 que corresponde a dicho inmueble.

Ahora bien, nótese que el inmueble se encuentra desocupado, así lo indicó el extremo actor en su libelo introductor –archivo 4- y lo reconoció la sociedad administradora al oponerse a la orden de pago –archivo 10-, de donde necesariamente debe entenderse que es **improductivo**, razón por la cual la exigibilidad de las expensas comunes se encuentran suspendida por ley y, por lo tanto, no podían iniciarse procesos ejecutivos en contra de la SAE como administradora del bien, lo que adicionalmente trae como consecuencia que no se generen intereses moratorios, ante el no pago de las expensas, empero, sí se siguen causando, sólo que no son exigibles, tal y como la norma antes trascrita establece.

Y, debe aquí despejarse varios reproches planteados por el extremo actor, en primer lugar, no existe prueba alguna más allá de lo indicado por él que el inmueble es productivo, empero, ello se torna en medio insuficiente para lo fines pretendidos, por razón que a nadie le es dado el privilegio de que su mero dicho sea prueba

suficiente de lo que afirma, tal como lo ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil¹.

En todo caso y, pese a desconocerse el estado de habitabilidad del raíz, de poderse explotar económicamente, lo cierto es que esa expectativa hipotética ni por asomo de duda tiene la envergadura legal y jurídica, para mutar su condición, es decir, definir certeramente que es productivo, pues lo que le brinda esa calidad, es la explotación efectiva y real del mismo, es decir, que en efecto genere ingresos, pues con cargo a ellos es que se debe cubrir la respectiva deuda a la copropiedad y, si bien ello, su no explotación económica, puede generar algún tipo de sanción ante una posible indebida administración, lo cierto es que ello se escapa de análisis en esta especial acción ejecutiva, para ello existen las acciones propias.

De otro lado, en punto de la alegación sobre la búsqueda de la prescripción ante el no pago de las expensas comunes por parte de la sociedad ejecutada, ello resulta totalmente alejado de la realidad jurídica y la normativa aplicable al caso, por razón que al encontrarse la obligación que nos convoca **inexigible por orden legal**, resulta claro que la figura de la prescripción extintiva no tiene cabida, ya que la misma solo opera frente a obligaciones exigibles, lo que no es del caso.

Finalmente, sobre las decisiones adoptadas por otros despachos frente a una temática similar, ello no resulta relevante, por razón que se trata simplemente de autos de ordena seguir adelante, donde no se analizó a fondo la problemática y, en tal condición, esto es, simplemente autos, la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, ha establecido que los autos ilegales no atan al juez ni a las partes y, por tal razón, no hacen tránsito a cosa juzgada, lo que si sucede con la respectiva sentencia de fondo.

7.- Así las cosas, resulta claro que la obligación aquí cobrada es inexigible por disposición legal, ante la improductividad del bien inmueble objeto de extinción de dominio, como ya quedó puntualizado, razón por la cual resultan probados los medios exceptivos titulados: **“INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA”**, **“FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN”**, **“INEXIGIBILIDAD Y/O IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS”** y **“APLICACIÓN DE LA NORMA ESPECIAL”**, debiendo negarse la ejecución, lo que por contera releva al Despacho de analizar el restante medio exceptivo –inciso 3º del artículo 282 del C. G del P.-, debido imponer las respectiva condena al extremo actor –num. 1º art. 365 ib.-.

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR probadas las excepciones de: **“INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA”**, **“FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR LA IMPRODUCTIVIDAD DEL BIEN”**, **“INEXIGIBILIDAD Y/O IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS”** y **“APLICACIÓN DE LA NORMA ESPECIAL”**, por lo dicho en la parte considerativa.

SEGUNDO. DENEGAR las pretensiones de la demanda, ante la inexigibilidad de la obligación demandada y, en consecuencia, **DAR** por terminado el proceso.

¹ Sent. de 12 de febrero de 1980 Cas. Civ. de 9 de noviembre de 1993. G.J. CCXXV, pag. 405

TERCERO. ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares debidamente practicadas, teniendo en cuenta los remanentes oportunamente comunicados.

CUARTO. ORDENAR el desglose del título ejecutivo “Certificado de Deuda” base de la ejecución, en favor de la parte demandante, déjese la constancia que la obligación allí contenida, se encuentra inexigible por disposición legal.

QUINTO. CONDENAR en costas a la parte demandante. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 4º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2.800.000,00. Liquídense.

SEXTO. ORDÉNESE la expedición de copias auténticas de la presente providencia, a costa de la parte interesada.

Notifíquese y Cúmplase,

Firmado Por:

**Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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:

c55e988b9448c84a472b4f5ad22dd6638a03f7cf9dc7bee610078db10f2a46a5
Documento generado en 18/10/2021 10:08:31 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**