

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA DEL PODER JUDICIAL



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALQUERIA  
AGRUPACIÓN B.  
DEMANDADO: JESÚS MARÍA SAAVEDRA RESTREPO  
FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSION  
SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN  
ORGANIZADO FRISCO.  
RADICACIÓN: 2018-00302

**SENTENCIA N° 183**

Santiago de Cali, Septiembre veintitrés (23) de dos mil veinte (2020)

El CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALQUERIA AGRUPACIÓN B, representado legalmente por el señor JHON JAIRO RENDON YEPES, actuando a través de apoderado judicial, adelantó demanda EJECUTIVA de mínima cuantía, contra JESÚS MARÍA SAAVEDRA RESTREPO, Y LA NACIÓN a través del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO), a fin de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

- 1- \$176.579.00 correspondiente al saldo de la cuota de administración del mes de febrero de 2012.
- 2- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2012.
- 3- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2012.
- 4- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2012.
- 5- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2012.
- 6- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2012.
- 7- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2012.
- 8- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2012.
- 9- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2012.
- 10- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2012.
- 11- \$259.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2012.
- 12- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2013.
- 13- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2013.
- 14- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2013.

- 15- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2013.
- 16- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2013.
- 17- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2013.
- 18- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2013.
- 19- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2013.
- 20- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2013.
- 21- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2013.
- 22- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2013.
- 23- \$268.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2013.
- 24- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2014.
- 25- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2014.
- 26- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2014.
- 27- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2014.
- 28- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2014.
- 29- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2014.
- 30- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2014.
- 31- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2014.
- 32- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2014.
- 33- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2014.
- 34- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2014.
- 35- \$276.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2014.
- 36- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2015.
- 37- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2015.
- 38- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2015.
- 39- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2015.
- 40- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2015.
- 41- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2015.
- 42- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2015.
- 43- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2015.

- 44- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2015.
- 45- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2015.
- 46- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2015.
- 47- \$289.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2015.
- 48- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2016.
- 49- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2016.
- 50- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2016.
- 51- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2016.
- 52- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2016.
- 53- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2016.
- 54- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2016.
- 55- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2016.
- 56- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2016.
- 57- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2016.
- 58- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2016.
- 59- \$318.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2016.
- 60- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2017.
- 61- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2017.
- 62- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2017.
- 63- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2017.
- 64- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2017.
- 65- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2017.
- 66- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2017.
- 67- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2017.
- 68- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2017.
- 69- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2017.
- 70- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2017.
- 71- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2017.
- 72- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2018.

- 73- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2018.
- 74- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2018.
- 75- \$336.000.00 correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2018.
- 76- Por las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias que se sigan causando.
- 77- Por los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida desde la fecha de vencimiento de cada cuota de administración hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Como fundamento de las anteriores pretensiones se expusieron los siguientes:

## HECHOS

- 1- De acuerdo a la liquidación expedida por el administrador de la propiedad horizontal, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 79 de la ley 675 de 2001, los demandados JESÚS MARÍA SAAVEDRA RESTREPO, Y LA NACIÓN a través del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO), adeudan cuotas de administración desde febrero de 2012.
- 2- Los demandados han sido requeridos en varias ocasiones a fin de que cancelen las cuotas de administración ordinarias e intereses adeudados al Conjunto Residencial, sin que a la fecha lo hubieren realizado en todo o en parte.

Cumplidos los requisitos exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso, se libró auto ejecutivo a favor de la parte actora y en contra de la demandada, por las sumas de dinero antes mencionadas.

## POSICIÓN DEL DEMANDADO

La entidad demandada LA NACIÓN a través del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO), se notificó a través de su apoderado judicial el día 10 de diciembre de 2018, quien contestó la demanda proponiendo las siguientes excepciones de mérito: Prevalencia de la ley 1708 de 2014, falta de legitimación en la causa por pasiva, prescripción de cuotas, improcedencia del proceso ejecutivo, inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones por falta de título ejecutivo, improcedencia del cobro de intereses moratorios, imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda e innominada.

Por su parte, el demandado JESÚS MARÍA SAAVEDRA RESTREPO, se tuvo por notificado conforme lo dispone el artículo 292 del Código General del Proceso, a partir del día 26 de febrero de 2019, quien guardó silencio.

Pasado el expediente a Despacho, sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, se procede a resolver lo pertinente, previas las siguientes;

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero mencionar que la presente sentencia se dicta escrita tal y como lo indica el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso “...En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada total o parcial, en los siguientes eventos: 2- Cuando no hubieren pruebas por practicar.”

En el caso que nos ocupa, las pruebas aportadas por ambas partes, se limitaron a las pruebas documentales (título ejecutivo expedido por el representante legal de la

Copropiedad del Conjunto Residencial “La Alquería” (folio 2) y certificado de tradición del inmueble distinguido con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-460796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por lo tanto si es posible dictar sentencia anticipada.

La competencia de conocimiento se deriva para este asunto de los factores territorial y objetivo general (cuantía y domicilio de los deudores).

Las partes son persona jurídica la entidad demandante y los demandados están integrados por una persona jurídica y una natural, personas capaces ante la ley, mayores de edad, cuya existencia, identidad y representación se ha demostrado en el proceso, y han sido asistidas por abogados debidamente acreditados e inscritos. La demanda reúne los requisitos establecidos en la Ley para su admisión.

Se encuentran en consecuencia cumplidos los denominados presupuestos procesales para que de la actuación se predique su correcta integración.

El título ejecutivo lo constituye la certificación expedida por el administrador del Conjunto Residencial en el cual se relacionan las expensas comunes u obligaciones a deber por cuenta de los demandados, en su calidad de propietarios del apartamento 1002-C, ubicado en esta ciudad con las exigencias que se establecen en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y artículo 488 del C.P.C. toda vez que en la misma encontramos unas obligaciones en un estado de cuenta, expresas, claras y exigibles de pagar sumas de dinero.

**Propuso la parte demandada a través de su apoderado judicial las excepciones de mérito denominadas:** Prevalencia de la ley 1708 de 2014, falta de legitimación en la causa por pasiva, prescripción de cuotas, improcedencia del proceso ejecutivo, inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones por falta de título ejecutivo, improcedencia del cobro de intereses moratorios, imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda e innominada.

- 1) Prevalencia de la ley 1708 de 2014: Manifiesta el excepcionante que es improcedente la actual demanda, ya que la misma debe de ceder a los intereses generales sobre los particulares, condición que se ve manifiesta en la norma al señalar que los recursos obtenidos por la venta temprana de los inmuebles inmersos en extinción de dominio son de destinación específica conforme lo señala el artículo 97 de la ley en mención.
- 2) Falta de legitimación en la causa por pasiva: Al tratarse de un bien inmueble que ha sido incautado, inmerso en extinción de dominio, su tenencia fue puesta en manos de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes, en su calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (FRISCO), con la expedición y entrada en vigencia de la ley 1708 de 2014, este es actualmente administradora por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE, luego mal podría tenerse como legitimada en este caso por pasiva del pago o cumplimiento de sus obligaciones, pues no es esta la propietaria del mismo.
- 3) Prescripción de cuotas: Es necesario tener en cuenta que las cuotas de administración ya sean ordinarias o extraordinarias prescriben luego de 5 años contados desde la fecha en que se vence la obligación.
- 4) Improcedencia del proceso ejecutivo: Que al tenerse por objeto la legitimidad de la propiedad, poco sentido tendría que se declararan obligaciones a favor, si en efecto aún no se tiene claridad respecto a la propiedad del mismo.

- 5) Inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones por falta de título ejecutivo: De conformidad con el artículo 110 de la ley 1708 de 2014, las obligaciones por concepto de expensas o cuotas ordinarias reclamadas sobre un inmueble sobre el cual recae una medida cautelar se suspenderá su exigibilidad hasta tanto no sea enajenado o genere ingresos suficientes que permitan cumplir la relación jurídica sancionada.
- 6) Improcedencia del cobro de intereses moratorios: De conformidad con el artículo 110 de la ley 1708 de 2014, las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares no causaran intereses.
- 7) Imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda: Teniendo en cuenta que una norma jurídica de manera clara suspende la exigibilidad de la obligación como consecuencia de la improductividad del inmueble, es necesario calificar el cumplimiento de la obligación como de imposible cumplimiento, ya que de honrar un obligación exigible, sería contrario a lo dispuesto en el artículo 110 de la ley 1708 de 2014, se estaría trasgrediendo directamente el principio de constitucionalidad de legalidad.
- 8) Innominada: En virtud de lo dispuesto por el artículo 282 del Código General del Proceso, solicita reconocer de manera oficiosa toda excepción que se encuentra demostrada al momento de proferir sentencia.

#### FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA

En los procesos penales que adelanta la Fiscalía General de la Nación, en contra de personas investigadas por actos delictivos y por los que se solicita la extinción de dominio de los bienes adquiridos con el producto de los mismos, se afecta colateralmente el sistema de propiedad horizontal, cuando tales bienes hacen parte de una copropiedad sometida al régimen de la ley 675 de 2001.

En efecto, cuando comienzan este tipo de procesos y los inmuebles son incautados, se genera un traumatismo en el pago de cuotas de administración, pues sus propietarios dejan de cancelar las expensas al considerar, equivocadamente, que su pago pasa a ser responsabilidad de la Fiscalía que adelanta los procesos, o simplemente, ante la incertidumbre de no saber si perderán definitivamente el bien.

Sobre el particular debemos comenzar por aclarar que durante el proceso de extinción de dominio, el bien inmueble sigue siendo propiedad de quien se encuentra inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y por tanto es el propietario el responsable de pagar las expensas que se causen. Situación distinta sucede cuando la extinción de dominio ha sido decretada y por tanto el bien pasa a pertenecer a la Nación, pues desde ese momento la responsabilidad de pagar las expensas corre por cuenta del **Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco)**, el cual, como se sabe, es administrado por parte de la **Sociedad de Activos Especiales (SAE)**.

Ahora bien, como durante todo el trascurso del trámite de extinción del dominio el bien permanece incautado, será necesario precisar cuál es el tratamiento legal que se debe dar al cobro de las cuotas de administración y la causación de intereses moratorios, el cual fue regulado en el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, por medio de la cual se modificó Ley 1708 de 2014 'Código de Extinción de Dominio'.

*Artículo 27. Modifíquese el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, el cual quedará así:*

*«Artículo 110. Pago de obligaciones de bienes improductivos. Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o*

*expensas comunes, servicios públicos, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:*

- a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido;*
- b) La enajenación y entrega del bien.*

*En el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al FRISCO pagará el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma.*

*Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares»*

De la lectura de la norma se puede afirmar:

1. Se hace necesario diferenciar cuándo el inmueble es “productivo” o “improductivo” y para esto bastará determinar si está produciendo lo que legalmente se conoce como “frutos”, estos es, rentas o cualquier otro tipo de utilidad.
2. Si el inmueble se encuentra produciendo algún tipo de renta, por estar ocupado por un arrendatario, por dar un ejemplo, será responsabilidad de la SAE, como administradora del bien, y de la inmobiliaria en que esta delegue, pagar las expensas comunes ordinarias que se causen. En caso de no realizar el pago, el administrador de la propiedad horizontal está autorizado para iniciar un proceso ejecutivo en contra de ambas, conforme con el inciso 2 del artículo 29 de la ley 675 de 2001, el cual indica que el tenedor, a cualquier título, es solidario con el pago de expensas comunes ordinarias, y en ese caso, tanto la SAE como la inmobiliaria delegadas, son tenedoras de los bienes inmuebles desde la diligencia de incautación. Es importante aclarar que, en ese caso, solo podrá exigirse el pago de las expensas ordinarias que se causen desde el momento de la incautación del bien, pero no se podrán exigir ni los saldos adeudados a la fecha ni las cuotas extraordinarias futuras.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, efectivamente el bien inmueble objeto del cobro de expensas se encontraba sometido al régimen de extinción de dominio tal y como se puede apreciar en el Certificado de Tradición distinguido con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-460796, en la anotación No. 9 de la fecha 30-06-2004; sin embargo, la anotación referida, corresponde a “*EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA Y LA CONSECUENTE SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO SOBRE ESTE Y OTROS BIENES DEL EDIFICIO ALQUERIA AGRUPACIÓN B DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY 793 DE 2002.*” Y no a una sentencia por medio de la cual se declara la extinción de derecho de dominio privado en favor de la Nación a través del *FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) ADMINISTRADO POR LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES ( HOY SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. S.A.E.)*. Por lo tanto, la medida de embargo registrada, solo tiene como consecuencia el poner el bien inmueble por fuera del comercio, sin que con ello se afecte la propiedad del mismo.

Así las cosas, el actual propietario del bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, señor JESÚS MARÍA SAAVEDRA RESTREPO es el obligado a cubrir las expensas referidas de conformidad con la Ley especial (675 de 2001).

Por lo tanto, la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva esta llamada a prosperar.

En cuanto a la excepción de prescripción formulada por el FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, la misma no puede ser estudiada, teniendo en cuenta la falta de legitimación en la causa por pasiva de dicha entidad.

Cabe anotar entonces que siendo el bien inmueble embargado, objeto de extinción de dominio y en estado de no productividad, las cuotas resultan inexigibles en contra de la entidad demandada, pero si respecto del demandado.  
En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CALI (VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

**RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA propuesta por la demandada FONDO PARA LA REHABILITACIÓN INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, a través de su administradora SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S. y por ende todas las demás.

SEGUNDO: Desvincular de la presente acción ejecutiva a la parte demandada FONDO PARA LA REHABILITACIÓN INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO.

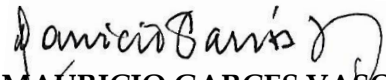
TERCERO: seguir adelante la ejecución contra el señor JESÚS MARÍA SAAVEDRA RESTREPO, tal y como se dispuso en el auto de mandamiento de pago.

CUARTO: ORDENASE el remate y avalúo de los bienes trabados en el presente proceso y de los que posteriormente fueran objeto de esta medida.

QUINTO: Condénense en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. TASENSE por secretaría.

SEXTO: Para efecto de la liquidación de costas a que fuera condenada la parte demandada, FIJANSE como agencias en derecho la suma de \$3'200.000.00 moneda corriente, conforme lo disponen los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**MAURICIO GARCES VASQUEZ**  
JUEZ

Cvt

<p><b>JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI</b> <b>NOTIFICACION POR ESTADO</b></p> <p>En estado N° _____ de hoy, notifico el auto que antecede. Santiago de Cali, _____</p> <p>_____ CAROLINA VALENCIA TEJEDA SECRETARIA</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------