

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CUMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bogotá, D.C., Veintiocho (28) de Junio de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE No. 11001-41-89-033-2019-00663-00

Transcurrido el término de traslado de la excepción al demandante, quien se opuso, y sin pruebas para practicar como se señaló con anterioridad, se procede a dictar la sentencia correspondiente (Art.278).

**ANTECEDENTES**

El demandante CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTE VEDRA ETAPAS I y II PH, por intermedio de abogado, promovió proceso ejecutivo contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS y BIVIANA LOPEZ GARCIA, pretendiendo se librará mandamiento ejecutivo, ordenando el pago de las sumas de dinero señaladas en el acápite de pretensiones de la demanda.

Presentado el libelo en legal forma, acompañado del título valor base de recaudo ejecutivo (certificación del administrador del edificio), este despacho judicial libró orden de pago mediante proveído calendado 1 de Noviembre de 2019, notificado por estado el y ordenó la notificación del extremo ejecutado, quienes fueron notificados, contestando oportunamente la señora BIVIANA LOPEZ GARCIA, y dentro de la oportunidad legal contestó la demanda, formulando medios defensivos y

previo al traslado a la parte demandante, quien se opuso, se procede a dictar sentencia.

### **PROBLEMA JURIDICO.**

**QUIEN DEBE RESPONDER POR LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION DE UN INMUEBLE PRODUCTIVO, QUE ESTA BAJO EXTINCION DE DOMINIO, LA PROPIETARIA O LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES?**

### **CONSIDERACIONES**

De acuerdo a la certificacion del administrador del edificio se le cobra a los demandados las cuotas de administracion del apartamento 102, desde **el 1 de febrero del 2017**, el cual de acuerdo al certificado de la oficina de instrumentos publicos, que corresponde al numero 50C-1673472, fue adquirido por BIVIANA LOPEZ GARCIA el 28 de febrero del 2007, pero mediante oficio del 6 de junio del 2013, la fiscalia general de la nacion embargo el inmueble; luego el 17 de mayo del 2018 la Sociedad de Activos Especiales le da destinacion provisional a la fundacion San Mateo.

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, 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, en principio, 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, es 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’.

*“Ley 1849 de 2017.*

*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:

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.

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.

Si el inmueble se encuentra desocupado, se entenderá que es “*improductivo*”, razón por la cual se suspenderá, por ley, la

exigibilidad de las cuotas de administración y por tanto **no podrán iniciarse procesos ejecutivos en contra del propietario inscrito ni tampoco en contra de la SAE, como administradora del bien.** La suspensión de la exigibilidad de las cuotas trae como consecuencia que no se generen intereses moratorios por el no pago de las expensas, razón por la cual no se pueden cobrar ni contabilizar los intereses, pero las expensas comunes sí se siguen causando, sólo que no son exigibles.

Cuando el bien que era *improductivo* se convierte en *productivo*, se deberán comenzar a pagar, con cargo a lo que el bien produzca, los valores adeudados, sin que se puedan cobrar intereses sobre los saldos pendientes de pago.

Por último, cuando se declara la extinción de dominio sobre el bien, la SAE debe proceder a su venta. Una vez vendido y entregado el bien, la SAE deberá pagar la totalidad de las expensas comunes adeudadas, esto es, tanto las que se causaron durante el proceso de extinción de dominio, en caso de que el bien hubiese sido *improductivo* durante el proceso, como aquellas anteriores al trámite que no hubiesen sido pagadas. Aunque parezca redundante, será necesario aclarar que en este último caso, no se podrá cobrar intereses moratorios, pues es claro que tales intereses no se causaron durante todo el tiempo que el bien fue *improductivo* en desarrollo del proceso de extinción de dominio.

Si el inmueble no es productivo el pago se realiza una vez el inmueble generó recursos para realizar el saneamiento total de sus pasivos. (artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, el cual modifica el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014).

Para el caso concreto, según la prueba documental aportada por la demandada, se tiene en primer lugar el certificado de tradición en cual

muestra que el del 6 de junio del 2013, la fiscalia general de la nacion embargo el inmueble; luego el 17 de mayo del 2018 la Sociedad de Activos Especiales remueve a la fundacion San Mateo, como depositaria provisional y asume la administracion directa del inmueble y el 11 de septiembre del 2019 remueve a otro depositario.

También se apporto con fecha 19 de marzo del 2019, un documento denominado CESION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito por la fundación San Mateo como CEDENTE y la Sociedad de activos especiales, como CESIONARIO, indicando en la parte considerativa que el 27 de noviembre del 2012, se dejo como depositaria provisional a la Fundación San Mateo, **quien suscribió un contrato de arrendamiento** con CAMILA MANTILLA PUERTA, cediendo el contrato, a titulo gratuito, al cesionario quedando como arrendador.

Posteriormente con fecha 18 de octubre del 2019, se suscribe otro contrato de cesión entre la sociedad de activos especiales como CEDENTE y BIVIANA LOPEZ GARCIA como CESIONARIA y en la parte considerativa se aprecia:

- En enero 11 del 2018, SAE, removió la fundación San Mateo, asumiendo la administración directa del inmueble.
- Desde el 19 de marzo del 2019 SAE en virtud de la cesión del contrato de arrendamiento funge como arrendadora de CLAUDIA MANTILLA PUERTA.
- El 23 y 24 de mayo del 2019 la SAE dejo como depositario a RUGER TRESPALACIOS, removiéndolo el 3 de septiembre del 2019.
- El 15 de enero del 2019, la fiscalía 50 especializada de extinción de dominio levanto la medida de embargo provisional.
- El 18 de septiembre del 2019 la SAE ordeno la entrega del inmueble a la propietaria BIVIANA LOPEZ, cediéndole el contrato de arrendamiento.

Por ultimo se aporta un documento emanado de la SAE en donde menciona que el inmueble es improductivo.

Conforme entonces a estos documentos se tiene que el inmueble **esta arrendado** a la señora CLAUDIA MANTILLA PUERTA desde el 16 de octubre del 2013, suscrito por la Fundación San Mateo, contrato que como se muestra en las cesiones, esta ahora a cargo de la dueña del predio desde el 18 de Octubre del 2019, en calidad de arrendadora.

Como la parte demandante reclama las cuotas de administracion desde el 1 de febrero del 2017 y sabiendo ya que el bien administrado por la SEA es productivo (fruto del contrato de arrendamiento), pasa el despacho a establecer entonces que en este asunto desde la anterior fecha (1 de febrero del 2017) hasta el día 18 de octubre del 2019 (fecha de la cesion a la propietaria) las cuotas adeudadas deben ser canceladas por la SAE, y a partir del 19 de de octubre del 2019 y en adelante, las cuotas deben ser asumidas por la propietaria del inmueble.

Lo anterior en virtud que la propietaria no tenia la disponibilidad economica del bien desde la fecha que se reclama en la demamda ya que estaba bajo la administracion de la SAE, administracion que le reportaba frutos en virtud del contrato de arrendamiento y hasta el 18 de octubre del 2019, debiendo ella las cuotas causadas en ese periodo, de otro lado a raiz de la entrega del bien y la cesion del contrato de arrendamiento, de la SAE a la dueña del predio, BIVIANA LOPEZ, es ella responsable de las cuotas de administracion desde el 19 de octubre del 2019 en adelante.

Lo anterior teniendo en cuenta, se repite, que el bien es productivo, en virtud del contrato de arrendamiento existente, y dejando claro que las cuotas cobradas seran asumidas por los demandados que aca se señalan y no por terceros, que no fueron demandados, recordando que la solidaridad faculta al acreedor a cobrar a uno o a todos las obligaciones solidarias.

Por lo anterior se declara la prosperidad parcial de las excepciones denominadas: falta de legitimación por pasiva, cobro de lo no debido, en atención que desde el 1 de febrero del 2017 hasta el 18 de octubre del 2019 la demandada Biviana Lopez NO TENIA LA ADMINISTRACION DEL INMUEBLE y niega las excepciones de inexistencia de la obligación por ser el bien improductivo e improcedencia del proceso ejecutivo; y ordenara seguir adelante la ejecución del crédito en los términos señalados atrás.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 33 de PCCM de Bogotá, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR LA PROSPERIDAD PARCIAL DE LAS EXCEPCIONES DENOMINADAS: FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA, COBRO DE LO NO DEBIDO, EN ATENCION QUE DESDE EL 1 DE FEBRERO del 2017 HASTA EL 18 DE OCTUBRE DEL 2019 LA DEMANDADA BIVIANA LOPEZ NO TENIA LA ADMINISTRACION DEL INMUEBLE Y NIEGA LAS EXCEPCIONES DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION POR SER EL BIEN IMPRODUCTIVO E IMPROCEDENCIA DEL PROCESO EJECUTIVO; Y ORDENARA SEGUIR ADELANTE LA EJECUCION DEL CREDITO EN LOS TERMINOS SEÑALADOS ATRÁS.**

**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento de pago proferido, en los siguientes términos:

LA DEMANDADA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES DEBERA CANCELAR LAS CUOTAS GENERADAS DESDE EL 1 DE FEBRERO DEL 2017 HASTA EL 18 DE OCTUBRE DEL 2019, JUNTO CON SUS INTERESES.

LA DEMANDADA BIVIANA LOPEZ GARCIA DEBERA CANCELAR LAS CUOTAS GENERADAS DESDE EL 19 DE DE OCTUBRE DEL 2019 EN ADELANTE, JUNTO CON SUS INTERESES.

**TERCERO: DECRETAR** el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

**CUARTO: ORDENAR** que se practique la liquidación del crédito en la forma prevista en el artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta los abonos que haya realizado o realice el demandado, incluidos los que sean producto de medidas cautelares, aplicados en la fecha en que se efectuaron, con la aclaración de que los intereses decretados en ningún momento podrán exceder de la tasa máxima legal autorizada.

**QUINTO: CONDENAR** en costas de la presente acción a la parte ejecutada. Tásense, teniendo como agencias en derecho el 7% de la suma pretendida.

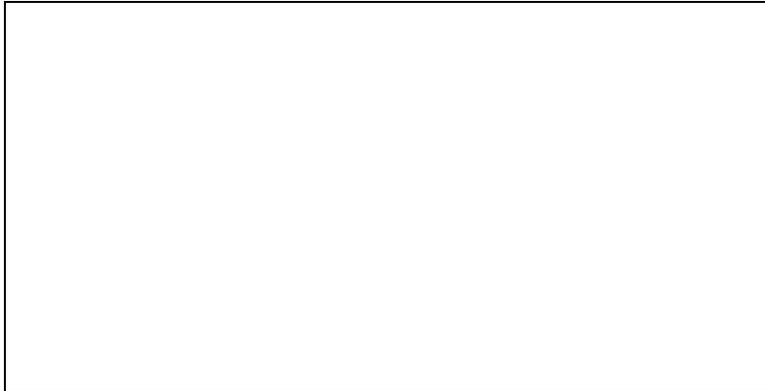
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**FERNANDO MORENO OJEDA**  
Juez

**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE  
DE BOGOTA D. C.**

El auto anterior se **NOTIFICA** por **ESTADO No. 020**  
en el día de hoy **29 DE JUNIO DE 2021.**

**JENNIFER JOHANA SEPULVEDA CARDOZO**  
Secretaria



**Firmado Por:**

**FERNANDO MORENO OJEDA**

**JUEZ**

**JUZGADO 033 PEQUEÑAS CAUSAS**

**JUZGADOS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

**ec37680ea1874844389637b157b79187438307a9009a804252a71a6f096f587d**

Documento generado en 28/06/2021 08:33:44 a. m.

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