

República de Colombia
Rama Judicial



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Magistrado Ponente: **José Alfonso Isaza Dávila**

Radicación: 110013103022-2010-00542-02
(T 4. F 364 Exp. 4225)

Demandante: Complejo Comercial Centro Chía

Demandado: Dirección Nacional de Estupefacientes

Proceso: Ejecutivo

Recurso: Apelación sentencia

Discutido y aprobado en Salas de 31 de marzo, 7 y 14 de abril de 2016

Bogotá, D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil dieciséis (2016)

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 30 de septiembre de 2015, proferida por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, en reemplazo del Juzgado 22 Civil del Circuito de la ciudad, dentro del proceso ejecutivo de Complejo Comercial Centro Chía contra Dirección Nacional de Estupefacientes.

Antecedentes

1. Fue iniciada la ejecución con demanda presentada el 4 de octubre de 2010, para el pago de la suma de \$116'564.317,00 por concepto de cuotas de administración causadas desde mayo de 1997 a febrero de 2010 y por las que se sigan causando en el curso del proceso, más los intereses moratorios y se condene en costas al demandado.



2. El sustento fáctico de la demanda se resume en que el local 1117, con folio de matrícula No. 50N-20027674, que hace parte del complejo Comercial Centro Chía desde el 6 de noviembre de 1996 cuenta con medida cautelar ordenada por la Dirección Nacional de Estupefacientes, en virtud de la cual el inmueble quedó fuera del comercio. El 22 febrero de 2008 la demandada celebró convenio interadministrativo con la empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa para darle la administración del local. Para esa calenda, el local tenía mora en cuotas de administración desde 1996; afirmó el ejecutante que el último abono que se efectuó a la obligación fue en septiembre de 2010 y ha presentado ofertas de pago, por tanto el término de la prescripción de las cuotas se interrumpió. Agregó que ante el Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Chía, la demandante adelantó proceso ejecutivo por las cuotas de administración atrasadas desde 1996 contra el propietario inscrito, y pese a que el 12 de julio de 2004 el juzgado profirió sentencia que ordenó seguir adelante la ejecución, empero, no ha logrado el pago por cuanto se desconocen la existencia de otros bienes del deudor.

3. La ejecutada se opuso con las excepciones que denominó *falta de legitimación en la causa por pasiva; improcedencia del proceso ejecutivo; inexistencia de la obligación por improductividad; inexistencia del soporte jurídico para realizar el cobro; prescripción; pago y cobro de lo no debido.*

4. Surtidas las etapas respectivas, el juzgado en la sentencia apelada declaró fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, denegó las pretensiones de la demanda y declaró terminado el proceso, ordenó el levantamiento de las medidas cautelares practicadas y condenó en costas al demandante. Estimó el *a quo* que de conformidad con el artículo 48 de la ley 675 de 2001, la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal presta mérito ejecutivo sin ningún requisito o procedimiento adicional. Sin embargo, frente a bienes que se encuentran sometidos a medidas cautelares en



procesos de extinción de dominio, la Dirección Nacional de Estupefacientes hace las veces de "secuestre o depositario" por medio del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, pero como sus deberes y responsabilidades pueden ser delegados, mediante convenios entregó la administración, primero a la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, y luego a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quien debe velar por administrar y manejar correctamente la explotación económica del local. Por tanto, según el artículo 29 de la ley 675 de 2001 es la llamada a responder por las cuotas de administración atrasadas, "*sin olvidar los abonos, pagos parciales y demás rubros de dinero que eventualmente hayan sido reconocidos en proceso diferente*".

El recurso de apelación

La parte ejecutante adujo que el *a quo* no tuvo en cuenta el acervo probatorio, donde se ve que la Dirección Nacional de Estupefacientes es la tenedora del local 1117, quien el 22 de febrero de 2002 designó a la empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa como depositaria provisional y a partir del 20 de abril de 2007 a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quienes de conformidad con el artículo 20 del decreto 1461 de 2000 asumieron los deberes y responsabilidades de los "*depositarios judiciales o secuestres*" para cuidar, custodiar o administrar los bienes que se les encargan.

Así mismo, aseguró que como ninguno de los convenios interadministrativos despojó a la demandada de su condición de tenedora, está legitimada para soportar las pretensiones de la demanda, pues la Dirección Nacional de Estupefacientes conservó la facultad de remover al depositario provisional de forma unilateral. Concluyó que el inmueble a lo sumo tiene dos (2) tenedores solidarios frente al pago de las cuotas de administración.



Consideraciones

1. Reunidos los presupuestos procesales y de validez, cumple adelantar que el recurso de apelación transita por el sendero de la improsperidad, pues aunque la legitimación en la causa por pasiva, que declaró probada el juez de primera instancia, no tiene cabida en el caso concreto, en la medida en que no podría aceptarse una total irresponsabilidad del Estado, Dirección Nacional de Estupefacientes, como administradora del bien objeto de la extinción de dominio, para tratar de justificar el incumplimiento del pago de cuotas de administración, de todas maneras, así fuese viable la legitimación, no hay un título ejecutivo con los requisitos sustanciales previstos, entre otras normas, en los artículos 488 del anterior CPC y 422 del CGP.

2. Respecto de la primera premisa antes esbozada, la legitimación en la causa de la extinguida Dirección Nacional de Estupefacientes, sustituida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), es un aspecto problemático, porque no hay norma que consagre la justificación para que dicha entidad pública se abstenga de cancelar las cuotas de administración de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que son materia del trámite de extinción de dominio, tanto menos que desde un punto de vista objetivo luce inexcusable que en tratándose de bienes productivos como son los locales de centros comerciales, se patrocine directa o indirectamente el incumplimiento de dichas cuotas, que son estipendios que redundan en el beneficio y debido funcionamiento de tan importante forma de propiedad en el marco de la economía en todos los niveles, nacional, regional, local y familiar. Es más, sobre esto ha habido información en los medios de comunicación, en los que se exponen los problemas que se genera en las propiedades horizontales por el incumplimiento de las cuotas de administración, por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes,



respecto de bienes incautados para eventual extinción de dominio, punto sobre el que pueden consultarse notas periodísticas¹.

3. De ahí que frente a ese estado de ineficiencia en materia obligacional por parte del Estado, no parece razonable mantener sin ninguna consecuencia el incumplimiento de gastos de carácter necesario, como son las cuotas de administración de los bienes productivos, razón suficiente para que con ciertas limitaciones pueda permitirse el cobro ejecutivo de esas expensas, independientemente de la dificultad que se presenta para la efectividad de la sentencia, dado que no pueden adelantarse las medidas cautelares, porque, de un lado, aunque la fuente obligacional está vinculada directamente a la existencia del bien sujeto a propiedad horizontal, no puede ser embargado en la medida en que prevalece la extinción de dominio, según el artículo 7 de la ley 793 de 2002, derogado pero que estaba vigente cuando se inició este proceso, y de otra parte, tampoco podría perseguirse el patrimonio de la Dirección Nacional de Estupefacientes, o la entidad pública que haga sus veces, porque a pesar de ser tenedora y administradora de los bienes sujetos al trámite (artículo 12 *ibidem*), no se trata de obligaciones que dicha entidad deba pagar con su propio patrimonio, además de presentarse problemas de inembargabilidad de bienes públicos y de los bienes del Frisco.

Empero, pese a la dificultad antes anotada, nada obsta para adelantar el proceso ejecutivo contra la respectiva entidad pública, por cuanto el predio incautado por la Fiscalía General de la Nación ingresó a formar parte de los bienes del Frisco en septiembre de 1996 y su administración fue asumida por la entidad demandada (parágrafo 1º del

¹ ALDA, Mera. Copropietarios Caleños, encartados con los bienes en extinción de dominio. En: El País.com.co, 30 de junio de 2014. Disponible en: <http://www.elpais.com.co/elpais/cal/noticias/copropietarios-encartados-con-bienes-extincion-dominio>. POSADA RIVERA, Jairo. La meca de los 'narcobienes'. En: El Espectador, 3 de diciembre de 2014. Disponible en: <http://www.elespectador.com/noticias/judicial/meca-de-los-narcobienes-articulo-531294>. MORA, Ingrid. Dirección de Estupefacientes es un 'mal vecino' en bienes que administra por extinción de dominio. En: El Tiempo, 4 de marzo de 2008. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3986096>



artículo 25 de la ley 333 de 1996), quien "*desde la providencia que ordena el trámite de extinción del dominio*", podía realizar gestiones de administración y custodia "*con entidades públicas o privadas sometidas a vigilancia estatal*" (parágrafo 2º *ibídem*), funciones que posteriormente fueron ratificadas bajo el numeral 1º del artículo 2º del decreto 1461 de 2001 y el artículo 1º de la ley 785 de 2002).

Ahora, si bien en la legislación hay anomia en torno al cobro ejecutivo por cuotas de administración, para bienes de propiedad horizontal incautados con miras a extinción de dominio, no cabe en este asunto aplicar por vía de analogía las pautas para frenar o suspender el cobro de impuestos y contribuciones que consagró el artículo 9 de la ley 785 de 2002, ratificado por el parágrafo 3º del artículo 12 la ley 793 de 2002, adicionado por el artículo 13 de la ley 1151 de 2007, vigente para el momento en que fue presentada la demanda, porque este último precepto, reguló una situación distinta en la que se encuentra el bien objeto del proceso, pues sólo autorizó la suspensión de obligaciones tributarias respecto de bienes "*improductivos*", supuesto fáctico que es ajeno a la situación de esta especie de litis. Es de anotar que estando vigente ese artículo 13 de la ley 1151 de 2007, sobre suspensión del pago respecto de bienes improductivos, fue que se presentó la demanda, esto es, 4 de octubre de 2010, por eso no podría aplicarse la nueva modificación que incorporó la ley 1153 de 2011.

Tampoco cabe aceptar el argumento de la demandada consistente en que el ejecutante debe hacerse parte dentro de la actuación de extinción de dominio para el cobro de su obligación, porque las entidades que adelantan dicho trámite, incluyendo al juez de extinción, no hacen las veces de juez concursal, y por ende, dicho trámite de extinción no sería el escenario procesal para suscitar controversias relacionadas con la exigibilidad o demás problemas sustanciales civiles del título ejecutivo, como las excepciones que propuso la demandada.



4. Empero de lo dicho y viable la legitimación en la causa, en este caso concreto, no es posible sostener la ejecución por carencia de reunión de los requisitos exigidos por el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y normas concordantes, aspecto que con mayor fuerza aquí es de fondo y no meramente formal, pues el juez en estos casos tiene el deber de hacer un análisis exhaustivo para establecer tan estrictos presupuestos en la documentación allegada con ese fin. Y ese impedimento porque la certificación expedida por el administrador del Complejo Comercial Centro Chía P.H. como prueba de las obligaciones, quedó desdibujada, pues no está determinada en debida forma la prestación u obligación que pretende cobrarse, según pudo detectarse en la actuación, inclusive desde la demanda ejecutiva misma; carencia que adquirió mayor visibilidad luego, en el trámite de las excepciones.

Una obligación para ser cobrada en proceso ejecutivo tiene que estar cabalmente determinada en el título, esto es, cuando no hay duda de la prestación específica a cargo del deudor, o por lo menos es determinable por una simple operación aritmética (arts. 497 del CPC y 430 del CGP), supuesto que no concurre porque en verdad, de los documentos que la ejecutante elaboró por su cuenta, no puede emerger en forma legal una cifra concreta y específica a cargo de la ejecutada que pueda cobrarse aquí, pues aunque es posible que la obligación exista, no se sabe a cuánto asciende, ni mucho menos cuáles son sus verdaderos componentes de capital e intereses.

Véase que con base en su certificación la demandante solicitó el pago de las cuotas de administración en mora desde mayo de 1997 hasta febrero de 2010, y las que se causaren en el curso del proceso (folios 25 a 32 del cuaderno 1), petición que quedó en la incertidumbre desde la demanda misma, dado que en el numeral 8° del acápite de hechos se anunció que se habían efectuado unos abonos, sin precisión alguna (folios 24 y 25 *ídem*). Pero también los elementos de juicio traídos muestran una contienda de las partes en torno a los abonos, así como la



aplicación que de ellos se hizo, todo lo cual termina por echar a pique la lucidez y certeza que debe exhibir un título ejecutivo.

Justamente, entre los factores de persuasión que hunden la obligación en la oscuridad, pueden citarse: a) la carta de la Inmobiliaria Cundinamarquesa donde ofrece abonos de lo pasado y pago de las cuotas presentes (folio 68 del cuaderno 1); b) réplica de la ejecutante al recurso de reposición contra el mandamiento de pago al relacionar abonos para cuestionar la prescripción alegada (folios 89 y 90 del *ídem*); c) la comunicación que dirigió el gerente General de Centro Chía al Gerente General de la Inmobiliaria Cundinamarquesa el 6 de septiembre de 2006 (folio 113 *ibídem*), donde quedó evidenciado que la firma Genética Selecta en su condición de arrendataria canceló "*cumplidamente la cuota mensual de administración a partir del primero de enero de 2002*", situación que según el informe rendido por el representante legal de la Dirección Nacional de Estupefacientes se ha mantenido (folio 368 y vuelto del mismo cuaderno).

Así las cosas, no es dable que la ejecutante pretenda el pago de cuotas de administración respecto de meses que ha cancelado cumplidamente el arrendatario del local 1117, pagos que en el caso no podían imputarse en forma arbitraria a la mora que el inmueble traía desde mayo de 1997 hasta septiembre de 2002, como alega el ejecutante en sus escritos, dado que es inexistente un acuerdo de pago entre el complejo Comercial Centro Chía P.H. y el administrador del bien, dirigido a que la mora que se causó durante el tiempo en que el predio permaneció sin ser explotado, debía cubrirse con los pagos de las cuotas de administración que haría el arrendatario. Por el contrario, la prueba documental dejó ver que Inmobiliaria Cundinamarquesa en cada una de las ofertas de pago que ponía a consideración de la demandada refería que los abonos se harían "*sin detrimento de las cuotas que se causen periódicamente, las cuales serán canceladas directamente por parte del arrendatario a partir de la fecha que ocupe el inmueble*" (folios 148 y 149 del cuaderno principal), ofertas que,



según anunció la ejecutante desde las excepciones previas, no fueron aceptadas entre otras razones porque "*no eran viables para los intereses del Complejo Comercial*" (folios 90 y 116 *ibidem*).

Es claro que entre demandante y demandada no hubo acuerdo de pago de las cuotas de mayo de 1997 a septiembre de 2002, y era inadmisibile que el acreedor imputara el pago de las cuotas de administración canceladas por el arrendatario en la forma establecida por el artículo 1653 del Código Civil, porque en tratándose de varias deudas, cuales eran las cuotas que se iban causando, el artículo 1654 *ibidem* dispone que el deudor puede imputar el pago a la que elija, y en este caso, la voluntad de la Dirección Nacional de Estupefacientes, de Inmobiliaria Cundinamarquesa y su sucesor, era que los pagos de las cuotas de administración que Genética Selecta S.A. cancelaba a partir del contrato de arrendamiento, no debía atribuirse a la deuda causada en el tiempo en que el predio estuvo desocupado, sino a las nuevas expensas mensuales, como era la voluntad del deudor, esto es, la DNE y su delegado. Del convenio interadministrativo No. 01-02 de 22 de febrero de 2002 puede verse la necesidad de contar con la autorización del Comité Inmobiliario para el pago de "*servicios públicos (...) y/o cuotas de administración que generen todos los inmuebles desocupados o que no estén comercializados en ese momento y bajo los cuales la inmobiliaria tenga encargo inmobiliario*" (folio 373 vuelto), cuando el bien tuviese obligaciones previas a las suscripción de dicho convenio.

5. En compendio, ante la falta de concreción del monto de las cuotas de administración cobradas, no puede establecerse la prestación que debe pagar el deudor, razón por la cual las pretensiones de la demanda fracasan, de manera que no puede seguir la causa ejecutiva, sin necesidad de analizar, por sustracción de materia, los otros hechos exceptivos propuestos por la parte ejecutada. Y así, con las precisiones aquí esbozadas, debe confirmarse la sentencia de primer grado, en cuanto negó continuar la ejecución. Se condenará en costas de segunda



instancia al recurrente (numerales 1 y 3 del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil).

Decisión

Con base en lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **confirma** la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

Condénase a la parte demandante al pago de las costas en esta instancia. Para valorar las de esta instancia, el magistrado ponente fija como agencias en derecho la suma de \$2'000.000,00.

Cópiese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA

RUTH ELENA GALVIS VERGARA

MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ