

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente: 110014003034-2022-00739-01 [Carpeta 02 – Apelación sentencia]

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado 34 Civil Municipal de Bogotá el 18 de octubre de 2023.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: El EDIFICIO MARIA ANDREA –PROPIEDAD HORIZONTAL-, actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva singular de menor cuantía contra la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., solicitando se libre orden de pago por (i) las cuotas de administración ordinarias exigibles desde el 31 de julio de 2013 al 31 de julio de 2022 por un valor total de \$83´147.000, (iii) las cuotas extraordinarias exigibles desde el 31 de julio de 2016 al 31 de mayo de 2017, por una valor total de \$2´130.000, (iv) las cuotas ordinarias y extraordinarias que se sigan causando a partir de agosto de 2022 y (v) los intereses de mora causados desde el 3 de septiembre de 2021, data en la que se hizo exigible su cumplimiento¹.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

Que el Edificio María Andrea se constituyó en propiedad horizontal mediante reglamento elevado en la escritura pública N°962 del 23 de marzo de 1995 de la Notaría 36 de esta ciudad.

Que mediante la Ley 1780 de 2014, la cual entró en vigencia el 21 de julio de esa anualidad, se estableció que aquellos inmuebles sometidos al trámite de extinción de dominio harían parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO.

Que FRISCO es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales - SAE S.A.S., conforme lo dispone el artículo 90 *ejusdem*.

¹ Páginas 1 a 7 del archivo 001 del cuaderno de primera instancia.

Que el derecho de dominio sobre el apartamento 303 de la copropiedad e identificado con el folio de matrícula N°50N-20219521 fue transferido a FRISCO tal como se registró en su anotación 20.

Que lo anterior se efectuó en virtud del mecanismo de administración de enajenación temprana autorizada mediante oficio número 028849 del 5 de noviembre de 2021 emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Que ante la falta de personería jurídica del FRISCO, la SAE funge como su administrador y representante por mandato legal.

Que la demanda se dirige contra la SAE en su calidad de administradora del propietario inscrito del inmueble, sobre el cual se causan las expensas comunes base de la ejecución.

Que el 3 de septiembre de 2021, como resultado de la gestión de comercialización de CISA en desarrollo del contrato interadministrativo N°4 de 2015 firmado con la SAE, se adjudicó el apartamento 303 a la señora Amparo Araujo Jiménez por la suma de \$412'155.000.

Que en esa misma data se suscribió contrato de promesa de contraventa entre la señora Araujo Jiménez y la SAE.

Que la promitente compradora realizó un pago de \$188'155.000 equivalente al 45,65% del valor base adjudicado.

Que en virtud a dicha negociación, el apartamento 303 del Edificio María Andrea *transformó su estado improductivo a productivo, interrumpiendo el término de suspensión de la exigibilidad de la obligación ejecutada, generando ingresos suficientes para proceder a su pago junto con los intereses causados desde esta misma fecha hasta que se paguen.*

Que en aplicación del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, las obligaciones que se causen sobre bienes afectados con extinción de dominio y catalogados de *productos*, no podrán ser exigibles y tampoco causarán intereses, hasta cuando *la generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido.*

Que se adelantó proceso ejecutivo en su momento contra la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá en su calidad de tenedora o depositaria en nombre de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes bajo el radicado 110014003056-2011-00256-00, donde se emitió sentencia ordenando cancelar las cuotas de administración causadas sobre el apartamento 303 hasta el mes de junio de 2013 por un valor total de \$83.453.581.

Que a la fecha de presentación de la demanda ninguna de las

entidades que han ostentado la titularidad del derecho de dominio, su tenencia o administración han cancelado las obligaciones reclamadas en el aludido proceso o el que nos ocupa.

Que desde el 24 de marzo de 2017, el Juez 2° Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio reconoció al Edificio María Andrea PH como tercero interesado de buena fe en el proceso 110013120002015052-2, reconociéndole el derecho a exigir el pago de los emolumentos dejados de percibir por concepto de cuotas de administración contra la Sociedad de Activos Especiales, una vez se acrediten el monto de lo adeudado.

Que la SAE como administradora del FRISCO adeuda al Edificio María Andrea las sumas certificadas por la administración de la copropiedad.

Que se ha requerido en mora a la parte ejecutada para el pago, pero ésta se niega a efectuarlo pretextando diversas e injustificadas razones.

3. Actuación procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 34 Civil Municipal de Bogotá², el cual, en auto del 9 de agosto de 2022 libró la orden de pago en los términos solicitados en la demanda; sin embargo, frente a los intereses de mora dispuso que los mismos se debían liquidar desde la fecha de exigibilidad de cada cuota de administración³.

Dicha actuación fue notificada a la ejecutada personalmente en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022⁴, la cual, en el término concedido por la ley contestó el libelo incoativo oponiéndose a las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito tituladas (i) *prescripción extintiva*, (ii) *inexigibilidad de la obligación*, (iii) *cobro de lo no debido* y (iv) la *genérica*⁵.

Integrado el contradictorio y surtido el traslado de que trata el artículo 443 del estatuto procesal general⁶, mediante auto del 11 de octubre de 2022 el Juzgado de primera instancia convocó a las partes a la audiencia inicial⁷.

Precluida la etapa probatoria⁸, el 18 de octubre de la pasada anualidad se profirió sentencia oral en sede de primera instancia.

4. Sentencia de primera instancia: el juez de primera instancia dictó sentencia declarando no probadas las excepciones de mérito propuestas por la ejecutada y ordenando seguir adelante la ejecución en los términos señalados en el mandamiento de pago.

² Archivo 002 del cuaderno de primera instancia.

³ Archivo 004 del cuaderno de primera instancia.

⁴ Archivo 008 del cuaderno de primera instancia.

⁵ Archivo 006 del cuaderno de primera instancia.

⁶ Archivos 008 y 009 del cuaderno de primera instancia.

⁷ Archivo 011 del cuaderno de primera instancia.

⁸ Archivos 024, 029, 032 y 039 del cuaderno de primera instancia.

Para llegar a esa decisión⁹, indicó que (i) entre el 12 de marzo de 2007 y el 22 de noviembre de 2021 las obligaciones por concepto de cuotas de administración no podían ser cobradas, quedando así mismo interrumpido el término de prescripción, el cual se reanuda, remitiéndonos al artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, por la causal establecida en el literal b), la enajenación y entrega del bien, la misma norma en el inciso segundo establece en el evento previsto en el literal b) el nuevo propietario deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión dentro de los 30 días siguientes al cese de la suspensión, en nuestro caso, el bien inmueble al ser enajenado el 22 de noviembre de 2021 se adecua lo dispuesto en el literal b), y corresponde reanudar la exigibilidad de las obligaciones causadas durante el término que rigió la suspensión, en consecuencia, el término de prescripción de las cuotas causadas desde el 31 de julio de 2013 se suspendió a partir del 20 de julio de 2014, fecha de entrada en vigencia de la Ley 1708 de 2014, transcurriendo casi un año, interrumpiéndose el término de prescripción de la acción hasta el 3 de septiembre de 2021, fecha en la cual el inmueble sobre el cual se causaron las cuotas de administración cambio su estado a productivo al generar un ingreso al FRISCO y a la SAE S.A.S. como administrador del mismo inmueble, al recibir el valor de \$188'155.000 por concepto de pago parcial, de acuerdo a la promesa de venta suscrita con la señora Amparo Araujo. Así las cosas, el término de los 5 años se debe empezar a contar nuevamente desde el 21 de septiembre de 2021, la demandada se notificó personalmente el 9 de septiembre de 2022, es decir que transcurrió algo menos de un año de los 5 años del término de prescripción de las cuotas que aquí se cobran; (ii) la exigibilidad de las cuotas o expensas comunes del apartamento 303 del Edificio María Andrea quedó suspendida desde inicios del año 2017, y el inmueble fue objeto de extinción de dominio por parte del Juez 2° Penal del Circuito Especializado, decisión confirmada en segunda instancia. También aparece acreditado según la anotación No. 020 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20219521 correspondiente al mencionado apartamento, que se autorizó la enajenación temprana a favor del FRISCO, entidad sin personería jurídica representada por la SAE S.A.S., una vez se produjo la enajenación y entrega al FRISCO, continuó con la administración la SAE, por lo que ésta deberá sufragar las obligaciones no pagadas durante la suspensión como administradora del FRISCO, conforme al literal b), que señala que el nuevo propietario del bien deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión dentro de los 30 días siguientes al cese de la suspensión. Es claro que durante el tiempo de suspensión las expensas de administración no podían ser objeto de cobro por vía judicial, pero a partir del 22 de noviembre de 2021, fecha en que se registró al FRISCO como titular del derecho real de dominio, se pueden ejecutar las mismas. Se entiende por enajenación temprana un mecanismo de administración que faculta a la SAE para vender, chatarrizar, demoler y destruir los bienes antes de que la autoridad resuelva su situación jurídica, previo autorización del Comité, siempre y cuando cumpla unas circunstancias establecidas en el

⁹ Archivo 038 del cuaderno de primera instancia.

artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, modificada por el artículo 24 de la Ley 1849 de 2017 (...) con el fin de atender el principio de publicidad la SAE le solicita a la oficina de instrumentos públicos inscribir la anotación con producto de la decisión del Comité de enajenaciones, entendiendo esto como la enajenación y entrega que reposa en la anotación No. 020 de fecha 22 de noviembre del certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con la matrícula señalada, por lo anterior es claro que durante el tiempo de suspensión de las expensas no podrían ser objeto de cobro judicial, pero una vez se finiquitó dicho proceso, éstas podían ser ejecutadas como ampliamente se señaló en líneas atrás. De otra parte, la prueba documental arrojada al expediente (...) se establece claramente que el inmueble produjo un ingreso de dinero con el que correspondía pagar las obligaciones causadas por el mismo por concepto de cuotas de administración y expensas comunes. Esta debidamente probado que la parte ejecutada SAE como administrador del FRISCO celebró contrato de promesa de venta, según el cual recibió \$188´155.000 desde el día 3 de septiembre de 2021 como abono a la venta del inmueble; contrato que celebró la SAE como vendedora al ser administrador del bien (...) que en la cláusula tercera del mismo contrato aparece que será a cargo de la vendedora SAE el valor por concepto de servicios públicos y cuotas de administración causadas hasta la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa del inmueble prometido; la suma recibida como abono es una suma suficiente para cancelar las obligaciones a cargo del propietario vendedor SAE que eran exigibles a ese momento, lo cual hace exigible las obligaciones ejecutadas, abriendo paso al cobro de las cuotas de administración junto a los intereses adeudados con posterioridad a la reanudación de la exigibilidad de las cuotas adeudadas. Frente a la definición de productividad de los bienes que hacen parte del FRISCO, es necesario tener en cuenta que el Decreto 1068 de 2015 (...) estableció en los ordinales d) y e) su definición legal en los siguientes términos “Bienes Productivos. Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien”. Así mismo, en la documental aportada a folios 4 a 7 de la carpeta 26 se evidencian las respuestas al derecho de petición por parte de la SAE donde aparece la trazabilidad de la negociación del apartamento 303 del Edificio María Andrea (...) concluyendo que la SAE ha recibido la suma de \$415´146.487 por concepto del pago total del precio de la adjudicación de dicho inmueble. Así las cosas, la SAE vendió el inmueble referido y en tal condición como administradora recibió, en primera instancia, pago de la suma que se consideró como abono a la venta, y posteriormente, recibió el pago que, conforme al contrato de compraventa había sido convenido, se pagara para efectos de proceder a la suscripción de la correspondiente escritura pública. (...) Está demostrado que la entrega del inmueble a la señora Amparo Araujo Jiménez no se ha hecho por la negligencia de la SAE, al realizar el pago de las cuotas de administración adeudadas a la fecha a la administración del edificio, para que la misma proceda a expedir el correspondiente paz y salvo, lo que se demuestra con la contestación del derecho de petición de la SAE que le manifiesta a la señora Amparo Araujo.

(...) No obstante, no es este el punto importante en esta discusión, sino lo que aquí se evidencia es que ya se produjo la enajenación y entrega del bien por parte de la SAE a FRISCO (...); y (iii) la parte demandada no logró probar que no adeuda la suma cobrada, por el contrario, en el transcurso de proceso (...) se acepta deber la obligación consistente en las cuotas adeudadas y cobradas hasta el último momento cuando se solicitó que remitiera una copia actualizada de las obligaciones a cargo de la SAE para proceder a su pago conforme se señaló en la respuesta al derecho de petición al que se ha hecho referencia en anteriores renglones.

5. Recurso de apelación: Frente a la decisión reseñada, la demandada formuló recurso de apelación, aduciendo que conforme al certificado de productividad del inmueble del 29 de agosto de 2022 se estableció que el apartamento del cual se cobran las expensas comunes tenía un estado improductivo. Igualmente, en la respuesta emitida por la SAE el 25 de enero de 2023 constan los pagos realizados por la prometedora compradora y que el inmueble no había sido entregado hasta esa fecha. Por lo tanto, al margen de haber recibido unos dineros por la venta del inmueble, no era posible disponer de esos recursos hasta que no finalizara el proceso de compraventa. El *a-quo* no argumentó las razones por las cuales no tuvo en cuenta la improductividad certificada en el documento aportado, ni sobre cuáles restó valor probatorio a lo consignado en este medio de prueba.

El juzgado de primera instancia hizo una interpretación errónea del artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, pues lo aplicó para resolver desfavorablemente la excepción de prescripción, al indicar que la obligación se encontraba suspendida y por tanto, no corrieron términos de prescripción, ya que la misma se levantó con la enajenación temprana realizada, situación completamente equivocada, pues la enajenación temprana es una forma de administración que permite la comercialización del inmueble que no genera ingresos que tengan la virtud de convertir al inmueble en productivo. Adicionalmente, no ordenó la modificación del mandamiento de pago indicando que en estos casos no se causan intereses.

En el asunto no se han presentado los eventos concomitantes exigidos por el literal b) del artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, esto es, la enajenación y la entrega, situación que además es reconocida en la respuesta al derecho de petición, donde se extrae que no se ha realizado la entrega del bien a la prometedora vendedora, pues hasta el momento solo se ha perfeccionado un contrato de promesa.

“El despacho consideró erróneamente que no hay lugar al fenómeno de la prescripción pues la obligación se encontraba suspendida, situación que desconoce el contenido del artículo 2535 del Código Civil, teniendo en cuenta que la copropiedad inició proceso ejecutivo cobrando cuotas desde el 31 de julio de 2013, y la demanda fue presentada el 29 de julio de 2022, razón por la cual, las cuotas con anterioridad al 29 de julio de 2017 se encuentran prescritas, situación desconocida por la sentencia de primera

instancia”.

Finalmente, señaló que “según el ordenamiento jurídico, la productividad no se limita a la vocación o expectativa de productividad, sino también y, primordialmente, a la existencia de recursos suficientes obtenidos de la administración del bien, sin lo cual no puede hacerse exigible la obligación acá reclamada, lo cual es un requisito establecido en el artículo 422 del C.G.P.”¹⁰.

Surtido el traslado de rigor¹¹, la demandante no apelante se opuso a la prosperidad de la alzada precisando que (i) [R]especto del “CERTIFICADO DE PRODUCTIVIDAD “ fue cotejado con la RESPUESTA AL DERECHO DE PETICION Y CONTRATO DE PROMESA DE VENTA todos expedidos por la ejecutada; (ii) la interrupción legal de la exigibilidad se extendió hasta el momento en que dicho inmueble optó el carácter productivo, esto es , hasta el 09 de Septiembre de 2021, fecha en la cual, la misma ejecutada reconoció haber recibido la suma de \$180.150.000., abriendo paso al cobro de las cuotas de administración junto con sus intereses; (iii) Cuando el código de extinción de dominio se expidió no excluyo la enajenación temprana como causal de exigibilidad de los gastos de administración de los bienes extintos sino que por el contrario considero como hecho de exigibilidad de los mismos para sanearlos jurídica, administrativa y financieramente; y (iv) el término de prescripción de 5 años para la acción ejecutiva del cobro de la cuota de administración de Julio de 2013 quedó suspendido hasta el momento en que el inmueble fue productivo esto es 09 de Septiembre de 2021 y se adelanta su enajenación y entrega ocasionando que el nuevo término de los cinco años se debe empezar a contar desde el 09 de Septiembre de 2021 y la demandada se notificó personalmente el 09 de Septiembre de 2022 es decir que transcurrió un año de los cinco con que se cuentan para la prescripción; situación que se reproduce respecto de las demás cuotas cobradas¹².

II. CONSIDERACIONES

1. Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez civil municipal en primera instancia, y por contera a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

2. Con el fin de evitar que al resolver la impugnación el superior afecte

¹⁰ Archivo 040.

¹¹ Archivo 041.

¹² Archivo 042.

las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que *el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha explicado que *[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.*¹³

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial únicamente se referirá a determinar (i) si las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, causadas desde el 31 de julio de 2013 hasta el 31 de julio de 2022, y las que con posterioridad se causen sobre el apartamento 303, cumplen con el requisito de exigibilidad de cara al proceso de extinción de dominio al que fue sometido el inmueble conforme lo señala el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, y (ii) si operó el fenómeno de la prescripción extintiva de la acción ejecutiva sobre algunas de las cuotas de administración, teniendo en cuenta el término de 5 años para su cobro coactivo.

3. Precisado lo anterior, nos remitimos al artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que contempla que los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

¹³ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

Seguidamente, el artículo 30 *eiusdem* indica que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria.

El artículo 48 *ibídem* explica 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 Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

Por su parte, el artículo 79 *ibídem* prescribe que los administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

De otro lado, el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014¹⁴ estipula que 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 concorra alguno de los siguientes eventos: a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido, o 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.

En el título 5° del Decreto 1068 de 2015 se regula lo pertinente a la administración de los bienes del FRISCO, señalándose en el artículo

¹⁴ Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio que rige a partir del 20 de julio de 2014.

2.5.5.1.1., que dichas disposiciones se aplican a los bienes a cargo del Administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO respecto de los cuales se declare la extinción de dominio o se hayan decretado o se decreten medidas cautelares en procesos de extinción de dominio.

En el artículo 2.5.5.1.2. se hace una serie de definiciones que deben ser entendidos con el significado allí plasmado, de las cuales se destacan las siguientes:

Término legal	Definición
Administrador del FRISCO	Es la Sociedad de Especiales S.A.S. - SAE.
Bienes del FRISCO	Son aquellos bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como bienes del FRISCO aquellos sobre los cuales se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, así como, los dineros producto de la enajenación temprana y de los recursos que generen los bienes productivos en procesos de extinción de dominio, al igual que los bienes en comiso entregados y administrados antes de la entrada en vigencia de la Ley 1615 de 2013. Para los fines de este título se hará referencia de los bienes descritos como bienes del FRISCO.
Bienes Improductivos	Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, <u>o</u> que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento.
Bienes Productivos	Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien.

En el artículo 2.5.5.2.2. se precisa que los mecanismos de administración de los bienes del FRISCO corresponden a los establecidos en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, esto es, *1. Enajenación, 2. Contratación, 3. Destinación provisional, 4. Depósito provisional, 5. Destrucción o chatarrización, y/o 6. Donación entre entidades públicas.*

El artículo 93 del Código de Extinción de Dominio indica que el administrador del FISCO, previa aprobación del Comité estatuido para tal efecto¹⁵, deberá enajenar, destruir, demoler o chatarrizar tempranamente los bienes con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio cuando, entre otros, (i) *sea necesario u obligatorio dada su naturaleza*, (ii) *su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración, y/o* (iii) *bienes que el FRISCO tenga en administración por cinco (5) años o más, contados a partir de su recibo material o su ingreso al sistema de información de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), S.A.S.,*

¹⁵ Comité conformado por un representante de la Presidencia de la República, un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y un representante del Ministerio de Justicia y del Derecho y la Sociedad de Activos Especiales SAS en su calidad de Secretaria Técnica

el administrador del FRISCO podrá aplicar esta causal sin acudir al comité.

Los artículos 1530 y siguientes del Código Civil regulan lo relacionado con las obligaciones condicionales y modales, explicando, para el asunto que nos convoca, que (i) es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no, (ii) la condición positiva consiste en acontecer una cosa, (iii) la condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho, y (iv) no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente.

En cuanto a la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales, los artículos 2535 y siguientes del estatuto civil señalan que (i) la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, (ii) la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años, (iii) una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término, y (iv) no se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista [inciso final del artículo 2530].

Sobre la figura de la enajenación temprana, la Corte Constitucional en la sentencia C-537 de 2019¹⁶ explicó lo siguiente:

“Dicha figura consiste en transferir a terceros la titularidad del derecho de dominio que recae sobre los bienes inmersos en un proceso de extinción de dominio, el cual no ha concluido con sentencia definitiva. Desde la Ley 333 de 1993, el legislador estableció la enajenación temprana, al prever la posibilidad de “enajenar los bienes fungibles o que amenacen deterioro” de los bienes objeto de proceso, mientras éste se adelanta –Parágrafos 1º y 2º del artículo 25 ley ibídem. Sin embargo, esa venta no era una decisión de mera liberalidad de la Dirección Nacional de Estupefacientes. De hecho, a partir de este momento, la enajenación previa a la sentencia quedó vinculada a la existencia de una medida cautelar sobre la cosa. Así mismo, se reconoció una compensación en caso de que se ordenara en la sentencia la devolución del bien enajenado.

A partir de este momento, el legislador comenzó a modificar esa institución del proceso de extinción de dominio en tres aspectos: i) los bienes pasibles de enajenación temprana; ii) los requisitos para que ésta opere; y iii) si debe cancelarse una compensación. En todo lo demás se mantuvieron los mismos derechos y facultades.

(...)

En ese contexto jurídico, se expidió la Ley 1849 de 2017, la cual mantuvo muchos de los contenidos normativos anteriores y modificó otros. Persistió en que la enajenación temprana solo puede recaer sobre los bienes que están sujetos a medidas cautelares dictadas en el proceso de extinción de dominio, las cuales tienen control judicial formal e integral, como se explicó en Supra 8.3.”.

4. Descendiendo al caso concreto, el Edificio María Andrea –

¹⁶ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-357-19.htm>

Propiedad Horizontal pretende el cobro ejecutivo de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, causadas sobre el apartamento 303 identificado con el folio No. 50N-20219521, desde el 31 de julio de 2013 y hasta el 31 de julio de 2022, así como también, las que se causen a partir de agosto de 2022, junto a los intereses de mora liquidados a partir del 3 de septiembre de 2021, fecha en que se hicieron exigibles. Para tal efecto, aportó certificación expedida por el administrador de la copropiedad y se afirmó que el *“día 03 de septiembre de 2021, La señora AMPARO ARAUJO JIMENEZ; firmó promesa de compraventa con la ejecutada SAE SAS. y pagó o abonó la suma de (\$188.155.000) CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M-L equivalentes al 45.65% del valor base adjudicado. Siendo éste el hecho a partir del cual el inmueble apartamento 303, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20219521, del EDIFICIO MARIA ANDREA, transformó su estado improductivo a productivo, interrumpiendo el término de suspensión de la exigibilidad de la obligación ejecutada, generando ingresos suficientes para proceder a su pago junto con los intereses causados desde esta misma fecha hasta que se paguen”*¹⁷.

Del folio de matrícula No. 50N-20219521¹⁸ aportado con el pliego incoativo, se observan las siguientes circunstancias:

El 12 de abril de 2007 se registró medida cautelar de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo ordenada por la Fiscal 26 delegada de la Fiscalía General de la Nación.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-04-2007 Radicación: 2007-33508

Doc: OFICIO 3853 del 12-04-2007 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA EMBARGO, SECUESTRO Y SUSPENSION DE PODER DISPOSITIVO (RADICADO 2714 E.D. FISCALIA 26)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION (FISCAL 26 DELEGADA).

En las anotaciones Nos. 013 y 014 de 31 de octubre de 2008 y 8 de agosto de 2014, respectivamente, la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes designó como depositaria provisional a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Posteriormente, el 9 de agosto de 2018 se registró en la anotación No. 016 la transferencia de dominio para la enajenación temprana a la Sociedad de Activos Especiales SAE.

¹⁷ Páginas 2, 11 a 13 del archivo 001 del cuaderno de primera instancia.

¹⁸ Páginas 43 a 48 del archivo 001.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-08-2018 Radicación: 2018-51465

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 3759 del 05-07-2018 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 01014 TRANSFERENCIA DE DOMINIO PARA ENAJENACION TEMPRANA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE

NIT# 9002654083 X

Mediante oficio 028849 del 5 de noviembre de 2021, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público ordenó la cancelación de las anotaciones 12, 13 y 14 ya reseñadas, a efectos de transferir el derecho de dominio para ejercitar el mecanismo de administración de enajenación temprana a favor a favor del FRISCO.

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-79765

Doc: OFICIO 028849 del 05-11-2021 MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 01014 TRANSFERENCIA DE DOMINIO PARA ENAJENACION TEMPRANA (EN VIRTUD DEL MECANISMO DE ADMINISTRACION DE ENAJENACION TEMPRANA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.-SAE

NIT.900.265.408-3

A: FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO-FRISCO

X

El 23 de febrero de 2017, el Juzgado Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de esta urbe profirió sentencia mediante la cual ordenó la extinción de dominio del aludido inmueble que figuraba a nombre de Jorge Ramiro Barrera Sandoval, la cual fue adicionada en proveído del 24 de marzo de esa anualidad¹⁹, reconociendo la calidad de tercero de buena fe al Edificio María Andrea y a la EAAB.

Con la demanda se anexó *Contrato de promesa de compraventa celebrado entre Sociedad de Activos Especiales S.A.S., administradora del FRISCO y Amparo Araujo Jiménez*, señalándose los siguientes antecedentes relevantes:

7. Que CISA de conformidad con lo dispuesto en el Contrato Interadministrativo No. 04 de 2015 para SAE SAS y 011 de 2015 para CISA, realizó la promoción y comercialización del (los) precitado(s) bien(es) aplicando los procedimientos contenidos en el Protocolo de Ventas y las normas que a la materia resultan aplicables.
8. Que el precio Mínimo de Venta de los inmuebles ofertados, se determinó por SAE en la suma de **CUATROCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS M/CTE (\$406.322.000)**.
9. Que el día tres (03) de septiembre de 2021, como resultado de las gestiones de comercialización de CISA, se adjudicó el Apartamento 303 ubicado en la Carrera 47 N° 106 A – 23 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N - 20219521, a la señora **AMPARO ARAUJO JIMENEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.551.379 de Bogotá D.C., quien ofertó la suma de **CUATROCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO CINCEUNTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$412.155.000)**.
10. Que CISA mediante comunicación No. GRB-0576-2021 de fecha 09 de septiembre de 2021 dirigido a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE S.A.S, informó la aprobación de la adjudicación a favor de la oferente y aquí **PROMITENTE COMPRADOR**.
11. Que el adjudicatario del bien abono la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO CINCEUNTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$188.155.000)** equivalente al 45,65% del valor base adjudicado, por lo tanto, se hace procedente suscribir la presente Promesa de Compraventa

En la cláusula tercera se estableció que la promitente vendedora SAE

¹⁹ Páginas 74 a 84 del archivo 001.

se hará cargo del valor por concepto de servicios públicos y cuotas comunes de administración causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble prometido, y la promitente compradora de los que se generen en adelante.

La cláusula quinta regula el pago del precio acordado, esto es, \$412'155.000, especificándose que la suma de \$180'150.000 ya fueron cancelados mediante cupón de pago No. 888888145582 al convenio 36211 de Bancolombia a nombre de la SAE correspondientes al 45,46% del valor base de venta del inmueble.

- a. La suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$180.150.000)**, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagó mediante cupón de pago No 888888145582 al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE S.A.S, correspondientes al 45,65% del valor base de venta del inmueble, una vez aprobada la oferta, de este valor pagado la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$82.431.000)**, correspondiente al 20% del valor base del inmueble tienen el carácter de arras confirmatorias penales, las cuales serán imputables al precio de compraventa en caso de cumplirse las obligaciones contenidas en esta promesa; o perdiéndose dicho valor a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, en caso de generarse un incumplimiento de las obligaciones contenidas en esta promesa por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.
- b. La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000)**, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de aprobación de la oferta mediante el cupón de pago expedido por la Sociedad de Activos Especiales SAE a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.
- c. La suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$132.000.000)**, dentro de los doscientos (210) días calendario siguientes a la fecha de aprobación de la oferta mediante el cupón de pago expedido por la Sociedad de Activos Especiales SAE a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.
- Ver 03 31/01/2020
S.I. P.12.02

Igualmente, se estipuló el pago de intereses corrientes y moratorios:

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE COMPRADORA declara que durante la vigencia de la obligación que surgirá como consecuencia del perfeccionamiento del contrato de venta prometido, reconocerá y pagará a **EL PROMITENTE VENDEDORA** intereses de plazo a la tasa DT+1.25, desde la firma de la promesa y hasta el pago del 100% del bien pagaderos en la modalidad mes vencido. Sin embargo, si en cualquier momento las tasas superan los límites legales, se aplicará la más alta autorizada por la Ley, de acuerdo con la certificación que al respecto expida la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE COMPRADORA estará obligada a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del código civil y 884 del Código de Comercio, para lo cual **EL (LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora. Entiéndase como cumplimiento tardío, el incumplimiento superior a 5 días calendario, contados a partir del día siguiente a la fecha en que debió cumplir su obligación.

En cuanto al otorgamiento de la escritura pública de venta y la entrega material del inmueble prometido se dispuso que (i) la SAE informará a la promitente compradora la Notaría donde se otorgará el instrumento de compraventa dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el pago del 100%; y (ii) la entrega se efectuará dentro de los 15 días calendario siguientes a la presentación en las oficinas de la vendedora de los certificados de tradición y libertad en donde conste la venta debidamente registrada, además de la verificación del precio, así como el pago de las prorratas de impuestos o valorización que resultaren del pago anticipado.

El 29 de agosto de 2022, 20 días después de librarse la orden de pago, la Sociedad de Activos especiales expidió certificación del estado de productividad del apartamento 303 en los siguientes términos:

Estado Legal:	EN PROCESO 100.00	Fecha de Incautación:	12/04/2007
Número de Acta:	34436 ED	Número del Bien: Faro/Matrix/Olympus	10103089004123-001
Tipo de Bien:	URBANO	Clase de Bien:	APARTAMENTO

2. DATOS BÁSICOS INMUEBLES

Folio de Matricula Inmobiliaria	50N-20219521	Ciudad / Municipio	BOGOTÁ
Dirección:	TV 30 106 A 23 AP 303 PS 3	Departamento:	BOGOTÁ

N° FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA	N°MATRIX	INGRESOS	COMISION	GASTOS	PRODUCTIVIDAD
50N-20219521	10103089004123-001	\$ 3,021,508	\$ 1,012,343	\$ 47,851,339	\$ 45,842,174
TOTALES		\$ 3,021,508	\$ 1,012,343	\$ 47,851,339	\$ 45,842,174

INFORMES DE GESTION APROBADOS	X
INFORMACION DE OLYMPUS	X
INFORMACION DE MATRIX INMUEBLES	X

Empero, en las observaciones se registra que “Se presenta la salvedad, el presente estado de productividad no corresponde a un estado de cuenta definitivo, resaltando que corresponde a una información preliminar de las consultas en las fuentes de información”²⁰.

Mediante oficio No. 20231900033991 del 25 de enero de 2023²¹, la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., da contestación a la petición elevada por el señor Juan Manuel Guevara Araujo²², relacionada con el cumplimiento de la promesa de venta, poniendo de presente la siguiente información:

2. CISA, mediante comunicación **GRB-0576-2021** del 09 de septiembre de 2021, dirigida a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE S.A.S, informó la aprobación de la adjudicación.
3. La suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$180,150,000)**, que **LA COMPRADORA** pago mediante cupón de pago No 888888145582 al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, el día 9 de septiembre de 2021.
4. La suma de **CIENT MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100,000,000)**, pago mediante cupón de pago No 888888145604 al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., el día 10 de diciembre de 2021.
5. La suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$132,000,000)**, pago mediante cupón de pago No 888888145639 al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, el día 7 de abril de 2022.
6. La suma del saldo, **DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$2,996,487)**, pago mediante cupón de pago No 888888163465 al convenio 36211 del Banco Bancolombia a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE S.A.S, correspondientes a los intereses de la venta del inmueble.
7. Que, el 23 de septiembre de 2021, se suscribió el Contrato Promesa de Compraventa entre las partes.

Adicionalmente, se explicó en torno a las cuotas de administración adeudadas lo siguiente:

²⁰ Página 58 del archivo 006.

²¹ Archivo 021.

²² “ (...) 1. Que cumpla con sus obligaciones estipuladas en el Contrato de Promesa. 2. Que pague todo las sumas adeudadas al Edificio. 3. Que entregue materialmente el Inmueble a Amparo. 4. Que otorgue la escritura pública de compraventa del Inmueble, objeto del Contrato de Promesa, dentro del mes siguiente al fecha de este derecho de petición. 5. Que se coordine mientras tanto una reunión con un representante de la SAE y Amparo” (SIC).

Ahora bien, entrando en detalle con la negociación, se pudo evidenciar que el inmueble identificado con FMI **50N-20219521**, ubicado en Carrera 47 No. 106 A – 23, Apartamento 303, contaba con una deuda en el pago de administración por un valor de OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN (**\$ 84,376,831**) PESOS M/CTE.

Hecho por el cual se generó un reproceso a nivel interno para realizar dicho pago, así como, la radicación del proceso ejecutivo dentro del radicado No. 11001400303420220073900 en el cual es demandante el Conjunto Residencial María Andrea.

Deuda que fue cancelada en su totalidad a corte de noviembre de 2022 por esta Entidad, tal como se describe a continuación:

FMI	NOMBRE PH	NIT	ESTADO DE OCUPACIÓN	VALOR A PAGAR	GASTO SIGMA	ERP
50N-20219521	EDIFICIO MARÍA ANDREA	830019270-7	DESOCUPADO	\$ 84,376,831	30541	10790

2. *“Que pague todo las sumas adeudadas al Edificio.” (sic)*

Teniendo en cuenta los pagos mencionados en el punto anterior, quedarían pendientes únicamente los pagos por concepto de cuotas de administración de los meses de diciembre de 2022 a la fecha, para lo cual nos hemos comunicado con la Administración del Edificio Maria Andrea, solicitándole la cuenta de cobro actualizada del mencionado inmueble, sin que a la fecha hayan dado respuesta a la petición.

El representante legal de la demandada SAE manifestó en el interrogatorio rendido²³ que (i) *una vez se realice la venta del inmueble se cancelan las cuotas de administración, aunque estaba pendiente también de realizar el pago para poder hacer el trámite de escrituración y tener pendiente el paz y salvo;* (ii) *para hacer la enajenación se tiene que hacer el pago de las cuotas de administración para que se expida el paz y salvo, entonces, la regional Centro Oriente que maneja el inmueble iba hacer el pago de las cuotas de administración;* y (iii) *cuando se hace la resolución de enajenación temprana, es que el inmueble esta jurídicamente viable para venta, no se está diciendo que el inmueble sea productivo.*

Frente a la mayoría de las preguntas efectuadas por el *a-quo* y el apoderado actor, el representante legal de la SAE se tornó evasivo señalando que no tenía conocimiento sobre varios aspectos.

Finalmente, el 9 de agosto de 2023 el representante legal del Edificio María Andrea expide cuenta de cobro No. 2023-002 por la suma de \$224´032.010, por concepto de deuda de administración del apartamento 303, correspondientes al capital e intereses del periodo comprendido entre julio de 2013 y agosto de 2023²⁴.

Se anexa tabla de liquidación de intereses con el siguiente resultado total:

²³ Minutos 36:27 a 55:00 de la audiencia del 2 de mayo de 2023. Archivo 023.

²⁴ Archivo 030.

RESUMEN LIQUIDACION

VALOR CAPITAL	\$97.120.000,00
SALDO INTERESES	\$126.912.010,78

VALORES ADICIONALES

INTERESES ANTERIORES	\$0,00
SALDO INTERESES ANTERIORES	\$0,00
SANCIONES	\$0,00
SALDO SANCIONES	\$0,00
VALOR 1	\$0,00
SALDO VALOR 1	\$0,00
VALOR 2	\$0,00
SALDO VALOR 2	\$0,00
VALOR 3	\$0,00
SALDO VALOR 3	\$0,00

TOTAL A PAGAR	\$224.032.010,78
----------------------	-------------------------

5. Una vez valoradas las pruebas decretadas y practicadas en el asunto, es importante iniciar aclarando que las transferencias de dominio efectuadas los días 9 de agosto de 2018 a la SAE y 22 de noviembre de 2021 al FRISCO [Anotaciones 016 y 020], se realizaron bajo la figura de la enajenación temprana para efectos de que el predio pudiera ser negociado y ofertado al público con la sola inscripción de medidas cautelares y sin necesidad de sentencia de extinción de dominio.

En la sentencia de primera instancia no hay claridad y certeza frente a la fecha de exigibilidad de las cuotas de administración, pues se habla en un primer momento del 22 de noviembre de 2021, cuando se realizó la enajenación temprana a favor del FRISCO, pero seguidamente se menciona el 3 de septiembre de esa misma anualidad, cuando se recibió el abono pactado en la promesa por la suma de \$188´155.000.

Tal como lo explica la Corte Constitucional, la enajenación temprana consiste en transferir a terceros la titularidad del derecho de dominio que recae sobre los bienes inmersos en un proceso de extinción de dominio, el cual no ha concluido con sentencia definitiva, sin que esto implique necesariamente que el bien se vuelva productivo en el asunto de marras, pues las 2 transferencias de dominio en mención se hacen con el objetivo de que la misma SAE continúe con la administración y eventual venta a través de subasta pública, como en efecto se realizó con la promitente compradora Amparo Araujo Jiménez.

Resulta irrelevante la enajenación temprana a favor de la SAE y luego al FRISCO, que es administrado por la SAE, pues para levantar la suspensión del cobro y causación de intereses de las cuotas o expensas comunes, el inmueble catalogado de improductivo debe (i) generar ingresos

suficientes, hasta concurrencia de lo producido, o (ii) ser enajenado y entregado al tercero comprador.

La enajenación temprana a favor del FRISCO el 22 de noviembre de 2021 se hace en virtud a la oferta pública del predio a través de la Central de Inversiones, que tuvo como resultado el contrato de promesa suscrito con la señora Araujo Jiménez, para efectos de que el Fondo pudiera transferir el dominio a favor de esta última, una vez se haya cancelado la totalidad del precio acordado.

En ese sentido, y tal como se estableció en los problemas jurídicos a resolver por esta instancia, se torna forzoso verificar, en primer lugar, si estamos ante alguna de las causales para catalogar al predio como productivo y, de otra parte, desde qué fecha se hicieron exigibles las cuotas de administración suspendidas junto a los intereses de mora.

El juzgador de primer grado habla indistintamente de 3 eventos que, en su parecer, convirtieron el predio de improductivo a productivo, a saber: (i) la enajenación temprana a favor del FRISCO el 22 de noviembre de 2021, (ii) el abono del precio por \$188'155.000 el 3 de septiembre de 2021 y (iii) el pago total de la venta por \$415'146.487.

Sin embargo, no estamos ante un contrato de compraventa, sino frente a un acuerdo promisorio y preparatorio del primero, donde se estipularon una serie de obligaciones a cargo de las partes para efectos de sanear el inmueble prometido, en especial el pago de las cuotas de administración, y así lograr el perfeccionamiento de la venta y entrega material del predio. Así las cosas, no resultaría aplicable el literal b) del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, ya que hasta la fecha no se ha acreditado que el predio fue enajenado y entregado a favor de la promitente vendedora Amparo Araujo Jiménez, a pesar de haber cancelado la totalidad del precio pactado, incluso con los intereses corrientes generados.

Como lo describe el Decreto 1068 de 2015, los bienes improductivos son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tiene vocación de generar recursos suficientes.

Por su parte, los bienes productivos son aquellos que generan recursos para el pago de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien.

Como lo establece el Gerente Regional Centro Oriente de la Sociedad de Activos Especiales²⁵, para el 7 de abril de 2022 la promitente vendedora había cancelado la suma total de \$412'150.000, así como también, \$2'996.487 por concepto de intereses remuneratorios en virtud a los plazos

²⁵ Archivo 021.

establecidos, cumpliendo en ese sentido los compromisos adquiridos en la promesa, quedando pendiente que la SAE solucionara las cuotas de administración generadas desde julio de 2013 y hasta la fecha en que se suscribiría la escritura pública.

En ese orden, considera este Despacho que estamos ante la circunstancia descrita en el literal a) del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, esto es, que el apartamento generó ingresos suficientes, hasta la concurrencia de lo producido.

A pesar de que la misma SAE certificó que para el 7 de abril de 2022 había recibido las sumas ya descritas, en el estado de productividad del 29 de agosto siguiente no se mencionan para nada ninguno de esos valores, ni siquiera se explica a qué concepto corresponden los ingresos de \$3'021.508, la comisión de \$1'012.343 y los gastos por \$47'851.339. Incluso se presenta la salvedad de que el estado de productividad **no corresponde a un estado de cuenta definitivo**, sino a una información de las consultas en las fuentes de información.

Se habla de una productividad de menos -\$45'842.174, sin aclararse a que corresponden esos datos y, siguiendo lo expuesto en precedencia, el inmueble para el 29 de agosto de 2022 había generado ingresos que superaban con creces los gastos registrados [$\$415'146.487 - \$47'851.339 = \$367'295.148$], y quedando a su disposición dineros suficientes para cancelar la totalidad de la deuda certificada por la copropiedad el 9 de agosto de 2023.

Como lo cuestiona la Jueza de primer grado al interrogar al representante legal de la SAE, dicha entidad ha generado un *círculo vicioso* frente al pago de las cuotas de administración y el cumplimiento del contrato de promesa de venta, pues no es posible registrar la compraventa sin el paz y salvo expedido por la copropiedad, el cual solo será entregado una vez se paguen las expensas comunes generadas desde julio de 2013.

En ese orden, la suspensión del cobro de cuotas de administración y la generación de intereses fue levantada en el asunto al ocurrir el evento descrito en el literal a) del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, generándose ingresos por la negociación del apartamento 303 en virtud al precio pactado, su forma de pago y los valores efectivamente cancelados por la promitente vendedora.

Nótese como, en el contrato de promesa aportado se estableció que la promitente vendedora SAE cancelaría los valores respectivos por concepto de servicios públicos y cuotas comunes de administración causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble prometido, lo cual fue confirmado por el representante legal de dicha entidad en el interrogatorio rendido, y por el Gerente Centro Oriente en el oficio emitido el 25 de enero de 2023.

Precisamente, el acuerdo preparatorio tiene como finalidad que el inmueble genere los ingresos suficientes para cancelar las deudas que tenga a su cargo, para así poder sanearlo y transferirlo jurídicamente a la señora Araujo Jiménez a través de contrato de venta, al cual, se itera, resulta forzoso anexar el paz y salvo del pago de las cuotas de administración expedido por la copropiedad, pues la promitente vendedora solo se haría cargo de las expensas que se generen a partir de la fecha en que se convirtiera en propietaria plena.

No obstante, de cara a la fecha de exigibilidad o levantamiento de la suspensión, la generación de intereses de mora y la prescripción alegada por el apoderado demandado, el Juzgado hará las siguientes precisiones.

Como se advirtió previamente, en sede de primera instancia no se estipuló claramente, ni en el mandamiento de pago ni en la sentencia, la data en que se hicieron exigibles las cuotas de administración ejecutadas y, contrariando lo solicitado por el actor²⁶, ordenó la liquidación de los intereses moratorios causados desde que cada cuota se hizo exigible.

Por expresa disposición del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, ya tantas veces mencionado, 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 que, en el asunto de marras, se generaran ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido.

Si bien el 9 de septiembre de 2021 se hizo un primer pago por la suma de \$180'150.000, no es hasta el 7 de abril de 2022 que la promitente vendedora cancela la totalidad del precio del inmueble junto a los intereses remuneratorios, quedando habilitada la SAE para disponer de dichos dineros y honrar sus compromisos, esto es, (i) sanear el predio pagando las cuotas de administración suspendidas hasta esa fecha y, posteriormente, (ii) citando a la promitente vendedora para celebrar la escritura pública de venta, lo cual debió realizarse 3 días hábiles después, el 12 de abril de 2022.

En ese orden de ideas, no es hasta el **7 de abril de 2022** que se levanta la suspensión de que trata el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, habilitando a la copropiedad cobrar coactivamente las cuotas de administración causadas desde el 31 de julio de 2013 y hasta el 31 de marzo de 2022, junto a los intereses causados únicamente desde la aludida data. Sobre las cuotas generadas a partir del 30 de abril de 2022 y hasta que se transfiera la propiedad a la promitente vendedora, la liquidación de intereses se deberá realizar desde la fecha en que cada una se hizo exigible.

²⁶ Pretensión segunda del escrito de demanda: *INTERESES: Por los intereses de mora sobre el capital de cada una de las cuotas de administración causadas y no pagadas, relacionadas en la certificación de la deuda, desde El Día 03 de Septiembre de 2021, fecha en que cada una de ellas se hizo exigible, a la tasa equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria para los diferentes periodos que se causen, hasta obtener el pago total de la obligación sin que supere los límites del artículo 305 del C.P.*

Como lo alega el demandado apelante, resulta contradictorio predicar la suspensión del cobro ejecutivo para desechar la prescripción de las cuotas que superaron los 5 años antes de presentarse la demanda, y en ese mismo sentido, generar intereses de mora de las cuotas de administración del 31 de julio de 2013 al 31 de julio de 2017, ya que la suspensión se aplica en ambos sentidos.

No es posible contar el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre imposibilitado absolutamente para hacer valer su derecho mientras dicha imposibilidad subsista²⁷ y, en el caso que nos ocupa, esa imposibilidad se genera por la suspensión legal ordenada en el Código de Extinción de Dominio, ya que la exigibilidad de las cuotas de administración junto a sus intereses solo puede darse cuando el bien sea catalogado como productivo en alguno de los escenarios regulados por el artículo 110 *ejusdem*.

Por lo tanto, no operó el fenómeno de la prescripción sobre las cuotas de administración del periodo comprendido entre el 31 de julio de 2013 al 31 de julio de 2017, pues su exigibilidad estuvo suspendida, así como tampoco, es posible cobrar los intereses de mora causados desde la fecha de vencimiento de cada expensa, por la misma razón.

6. Dicho esto, se modificará la sentencia apelada, en el sentido de precisar que la exigibilidad de las cuotas de administración generadas entre el 31 de julio de 2013 al 30 de marzo de 2022 se hace a partir del 7 de abril de 2022, fecha desde la que se deben liquidar los intereses de mora y, las cuotas de administración causadas a partir del 30 de abril de 2022 y las que se sigan generando hasta la transferencia del dominio a la promitente vendedora, le serán reconocidos intereses de mora a partir de su respectiva fecha de vencimiento.

Para más claridad, se tiene que entre el 31 de julio de 2013 al 31 de marzo de 2022 se adeuda un total de capital de \$81'633.000, liquidándose los intereses de mora sobre dicha suma a partir del 7 de abril de 2022.

Finalmente, el Despacho se abstendrá de condenar en costas en esta instancia ante la prosperidad parcial del recurso, como lo dispone el artículo 365 del Código General del Proceso.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

²⁷ Artículo 2530 del Código Civil.

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR la sentencia emitida por el Juzgado 34 Civil Municipal de Bogotá el 18 de octubre de 2023, en el siguiente sentido:

“(...) SEGUNDO - SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN por (i) \$81´633.000 por concepto de cuotas de administración causadas entre el 31 de julio de 2013 al 31 de marzo de 2022, (ii) los intereses moratorios sobre el anterior capital causados desde que hizo exigible la obligación el 7 de abril de 2022, liquidadas a la tasa fluctuante certificada por la Superintendencia Financiera, y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, (iii) las cuotas de administración causadas desde el 30 de abril de 2022 y las que se sigan generando hasta la transferencia del derecho de dominio a la promitente vendedora, junto a los intereses moratorios causados desde que cada cuota se hizo exigible.”

SEGUNDO: SIN condena en costas en esta instancia.

TERCERO: REMITIR el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
La providencia anterior se notifica por anotación
en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 038
fijado el 22 de marzo de 2024 a la hora de
las 8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 016

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: 40682a67a08886dde0362bc987818c4ca05795e80c11c1c8e41e8c2e89790bb4

Documento generado en 21/03/2024 03:17:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>