Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C, treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Asunto: Proceso Ejecutivo de Edificio Centro Ilarco PH contra Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco) y La Sociedad De Activos Especiales S.A.S.

Expediente: 11001400301520210088801

Sentencia escrita conforme al artículo 373 del C.G.P.,

El siguiente pronunciamiento se efectúa en los términos del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, habida cuenta que el traslado de la sustentación se surtió en los términos del artículo 9º de la norma en cita.

Se decide el recurso de apelación que interpuso el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia anticipada que profirió el Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Bogotá, el 13 de diciembre de 2023, en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. De la demanda principal.

La copropiedad demandante, por medio de apoderado judicial, solicitó librar mandamiento de pago en contra de las entidades accionadas, por valor de $21’106.100, por concepto de cuotas de administración causadas entre el 1 de mayo de 2014 y el 1 de noviembre de 2020, más los intereses moratorios causados sobre cada una de las expensas y por las expensas comunes que se causaran con posterioridad a la presentación de la demanda.

Los hechos del libelo pueden sintetizarse de la siguiente forma:

Desde el 1 de octubre de 2013, la SAE es propietaria de la oficina 406 de la Torre C del Edificio Centro Ilarco, inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, está obligada al pago de las expensas comunes generadas por esa unidad, además, se presentó mora en el pago de dichas cuotas de administración desde mayo de 2017.

B. La Oposición

La ejecutada, esgrimió como defensa la prescripción extintiva, de las cuotas de administración causadas entre mayo de 2014 a noviembre de 2016, por haber transcurrido más de cinco (5) años, sin haberse iniciado la acción de cobro.

Alegó la defensa denominada “inexigibilidad de la obligación”, y “cobro de lo no debido” con fundamento en el artículo 110 de la ley 1708 de 2014, según el cual, la exigibilidad de obligaciones de bienes improductivos administrador por el FRISCO, en cabeza de la SAE, se suspende y no pueden ser objeto de cobro judicial hasta la generación de ingresos o la enajenación del bien.

C- El trámite.

Se libró mandamiento de pago mediante auto del 11 de noviembre de 2021 (archivo 04), la parte pasiva se notificó por conducta concluyente y ejerció su derecho a la defensa; la parte actora descorrió el traslado de las defensas invocadas por la pasiva y la instancia se dirimió mediante sentencia anticipada del 13 de diciembre de 2022 (archivo 12).

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá, declaró probada la excepción de prescripción en lo que respecta a las cuotas causadas en los meses de mayo de 2014 hasta octubre de 2016, no así de las demás cuotas de administración, así mismo, declaró probadas las excepciones de "inexigibilidad de la obligación" y "cobro de lo no debido", por cuanto, en aplicación al artículo 110 de la ley 1708 de 2014, la exigibilidad de las obligaciones derivadas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, se encuentra suspendida, por tratarse de un bien improductivo.

III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apoderado de la parte demandante alegó que el *a quo* entró en contradicción al declarar probada la prescripción de las cuotas de administración causadas entre mayo de 2014 a octubre de 2016, pues, consideró, al analizar las otras excepciones, que aquellas expensas no gozan de exigibilidad, siendo, así las cosas, debió aplicar la inexigibilidad a las cuotas causadas desde que se inició el proceso de extinción de dominio, esto es, desde el 24 de septiembre de 2013.

IV. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso como da cuenta la reseña detallada en el acápite anterior, por lo cual se puede indicar que están dados los presupuestos procesales, pues el libelo fue presentado en legal forma, se notificó al extremo pasivo como corresponde, además las partes tienen la capacidad para comparecer a juicio, al igual que este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente y de segunda instancia, atendiendo que se trata de un proceso de menor cuantía, por lo que no queda duda del cumplimiento de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

2. Por otra parte, la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, se encuentra acreditada en tanto el demandante es la copropiedad donde se encuentra ubicado el inmueble cuyas cuotas de administración son objeto de ejecución y la pasiva corresponde a quien se encuentra registrado como titular del derecho de dominio sobre el referido bien, tal como lo acredita el certificado de tradición y libertad aportado con la demanda.

3. En este asunto, de entrada, debe señalarse que la sentencia de primer grado será modificada, con base en los siguientes argumentos.

La prescripción, además de constituir un modo de adquirir los derechos reales, es también un instituto jurídico que extingue *"las acciones o derechos ajenos"*, por no *"haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo"* (art. 2512 C.C.), dicho tiempo se debe contabilizar a partir del momento en *"que la obligación se haya hecho exigible"* tal como lo impone el inciso final del artículo 2535 del Código Civil.

Lo anterior, significa que el cómputo del lapso necesario para que se configure la prescripción, debe iniciar desde la fecha en que la obligación se

hizo exigible, en contraposición, si una obligación **no** se ha hecho exigible, **no** es posible iniciar el conteo del término para que ocurra su prescripción.

Así las cosas, la decisión de primera instancia, no analizó en debida forma los medios exceptivos propuestos por la parte pasiva y entró en una contradicción sustancial, pues, de una parte consideró que las cuotas de administración reclamadas y que se causaron entre mayo de 2014 y octubre de 2016, se **hicieron exigibles** y decayeron en tanto, transcurrió el término prescriptivo de cinco (5) años, pero, posteriormente consideró que las obligaciones causadas a partir noviembre de 2016, en adelante **no son exigibles** en virtud de lo dispuesto por el artículo 110 de la ley 1708 de 2014, esto es, por cuanto el predio del cual se derivan las expensas comunes objeto de esta demanda, es sujeto de un proceso de extinción de dominio.

En efecto, el artículo 110 de la ley 1708 de 2014, estableció 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 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.*

En ese orden de ideas, aquella norma está prevista para que el Estado, no tenga se asumir con su propio erario, expensas comunes de inmuebles sometidos a procesos de extinción de dominio que **no** sean productivos e impone una carga que debe soportar el acreedor, pero la norma está diseñada de forma que también garantiza el derecho del acreedor de reclamar u obtener el pago de las obligaciones adeudadas, una vez el bien tenga ingresos suficientes para cubrir las deudas o una vez se produzca la enajenación y entrega del bien.

En otras palabras, el acreedor tiene el derecho de reclamar lo adeudado por concepto de expensas comunes, sobre los bienes sometidos a extinción de dominio una vez ocurra alguna de las dos hipótesis planteadas en el artículo 110 de la norma en cita, de manera que no puede reclamar judicialmente aquella deuda, mientras no ocurra alguna de esas dos situaciones, pero, tan pronto como acaezca una de ellas, las obligaciones se tornan **exigibles**, y el acreedor se encontrará habilitado para reclamar el pago de las obligaciones.

En ese orden de ideas, como en este caso, según consta en el certificado de tradición del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal y del cual se derivan las expensas comunes objeto de este debate, está sometido al proceso de extinción de dominio, es claro que las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, (expensas comunes o cuotas

de administración), **no son actualmente exigibles,** tal como lo indicó el Juez de primera instancia al resolver la segunda de las defensas planteadas.

Así las cosas, si las deudas por concepto de expensas comunes no son exigibles, no es posible efectuar ningún computo del término prescriptivo, es decir, no ha ocurrido la prescripción de ninguna de las cuotas de administración reclamadas en esta demanda (1 de mayo de 2014 al 1 de noviembre de 2020) por virtud de su inexigibilidad.

En conclusión, se modificará el numeral primero de la sentencia anticipada de fecha 13 de diciembre de 2022 (archivo 12), y se declarará la **IMPROSPERIDAD** de la excepción de prescripción, en lo demás, se mantendrá incólume dicha providencia y **DECLARAR PROBADAS** las excepciones denominadas *inexigibilidad de la obligación y cobro de lo no debido*, por virtud de la inexigibilidad de la totalidad de las cuotas de administración reclamadas en esta demanda.

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el numeral **PRIMERO** de la sentencia de fecha 13 de diciembre de 2022, proferida por el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá, el cual será del siguiente tenor:

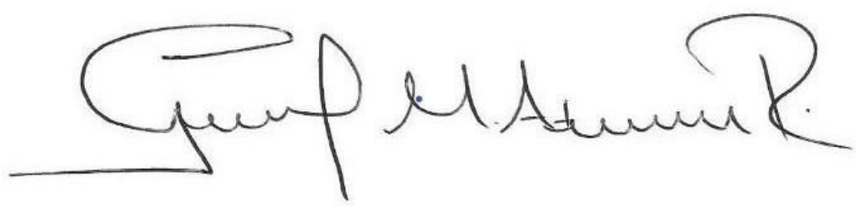
> *Declarar la **IMPROSPERIDAD** de la excepción de prescripción y **DECLARAR PROBADAS** las excepciones denominadas inexigibilidad de la obligación y cobro de lo no debido, por virtud de la inexigibilidad de la totalidad de las cuotas de administración reclamadas en esta demanda.*

SEGUNDO: CONFIRMAR en lo demás la sentencia apelada.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: Ejecutoriado este fallo, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO
JUEZ
2023-0258 (MODIFICA)

DM