

San Andrés, Isla, 14 de febrero de 2023

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
EJECUTANTE: EDIFICIO HANSA BAY CLUB.
EJECUTADO: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS “SAE SAS”;
INMOBILIARIA ETILZA HERNÁNDEZ E. U., Y MOHAMAD
KAMEL SALEH.
RADICADO: 88001310300120210007501

Aprobado en Acta No. 9488

TEMA: Inexigibilidad de las obligaciones causadas sobre bienes con extinción de dominio.

OBJETO A DECIDIR

Procede la Sala de Decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto por la ejecutada **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS “SAE SAS** contra la sentencia de fecha 29 de noviembre de 2022, proferida dentro del proceso **EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA** seguido en el Juzgado Primero Civil del Circuito por **EDIFICIO HANSA BAY CLUB** contra **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS “SAE SAS”; INMOBILIARIA ETILZA HERNÁNDEZ E. U., Y MOHAMAD KAMEL SALEH.**

I.- ANTECEDENTES:

La parte demandante ha promovido proceso ejecutivo singular por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y los intereses moratorios generados por la mora en el pago. Lo anterior, como quiera que la NACIÓN- Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco), es propietaria de los apartamentos 304 y 305 del edificio Hansa Bay Club con matrículas No. 450-0008681 y 450-0008682, que se encuentran en tenencia del señor MOHAMAD KAMEL SALEH.

III.- TRÁMITE PROCESAL Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante auto del 08 de noviembre del 2021, el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, libró mandamiento ejecutivo en favor del **EDIFICIO HANSA BAY CLUB** y en contra de los ejecutados por concepto de capital e intereses, con base en que el Certificado fechado octubre

22 de esa anualidad, expedido por la Representante Legal de la Propiedad Horizontal y allegado como título base del recaudo contiene una obligación clara, expresa y exigible. (Ver PDF No. 6 Cdno Ppal).

Una vez notificada la demanda, con memorial del 21 de febrero del 2022, el ejecutado **MOHAMAD KAMEL SALEH**, describió el traslado, formulando como excepciones previas las que denominó “pago de la obligación”, “inexistencia de la obligación de cancelar cuota extraordinaria”, y “cobro de lo no debido”. (VER PDF No.8.1 Cdno de primera instancia).

Por su parte, la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S** a través de escrito remitido el 25 del mismo mes y año, dio contestación oponiéndose a los hechos y pretensiones, proponiendo como excepciones de fondo, las de Inexistencia de la obligación a cargo de la SAE por improductividad de los bienes y encontrarse las expensas comunes suspendidas por mandato legal; falta de claridad del título base de la acción ejecutiva; falta de legitimación en la causa de la SAE para responder por las obligaciones reclamadas; enriquecimiento sin causa; temeridad y mala fe y la genérica (VER PDF No. 9.1 ib).

3.1.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante la sentencia calendada 29 de noviembre del 2022, se resolvió declarar la improsperidad de todos los medios exceptivos propuestos por **LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS.**, y la prosperidad de los formulados por el codemandado **MOHAMAD KAMEL SALEH**, y en consecuencia, dispuso seguir adelante con la ejecución en contra de la persona jurídica, en los términos señalados en el mandamiento ejecutivo, y ordenó el avalúo de los bienes y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en contra del coejecutado **MOHAMAD KAMEL SALEH**.

Como fundamentos de la negativa de las excepciones, en lo que interesan para resolver este recurso se extraen los siguientes:

Consideró que le correspondía a la Nación a través del Frisco, asumir el pago de las expensas pretendidas con la presente ejecución, al ser el titular del derecho de dominio de los inmuebles y al haberse demostrado la generación de ingresos a favor de la DNE por la suma de \$138'269.485, pese a que no se encuentra acreditada la enajenación de los mismos mediante el registro de la escritura pública respectiva, más aún, cuando se obligó a su pago hasta tanto efectuara se celebrara aquélla. En cuanto al medio exceptivo denominado falta de claridad del título, estimó que se tornaba irrelevante la liquidación individual de cada unidad de dominio, toda vez, que las expensas tanto ordinarias como extraordinarias, se liquidan con base en el coeficiente de la propiedad, cuya operación aritmética de manera conjunta o discriminada arroja un mismo resultado.

Finalmente, declaró probadas las excepciones de mérito de inexistencia de la obligación de pagar cuotas extraordinarias y cobro de lo no debido propuestas por el codemandado MOHAMAD KAMEL SALEH con amparo en lo preceptuado en el art 29 de la ley 675 de 2001, que contiene la obligación solidaria únicamente para el pago de las expensas ordinarias entre el propietario y el tenedor de las expensas comunes. (Ver PDF No. 18 del cdo de 1era instancia)

III.- DEL RECURSO DE APELACION:

Inconforme con la decisión adoptada, la SAE interpuso recurso de alzada y dentro de la oportunidad legal de que trata el numeral 3 del art. 322 del CGP, presentó los reparos concretos sustentados en 9 cargos sintetizados así:

- I. Desconocimiento de la improductividad de los inmuebles, en contravención a lo consagrado en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, por cuanto, al no haberse perfeccionado la enajenación, no nace la obligación para quien administra el frisco de responder por dineros que no son de su propiedad;

- II. Ausencia de análisis real, probatorio y jurídico del momento en el que nace la obligación que se reclama incumplida, toda vez que a pesar que se reconoce que las expensas extraordinarias reclamadas nacieron en el año 2019 al 2020, olvidó el despacho que entre esas anualidades y el año 2022, los bienes no se encontraban bajo la tenencia de la SAE, además que tampoco son productivos;
- III. No se analizó el límite de las expensas frente a cada uno de los bienes, habiéndose incurrido en error al unificar y entender los bienes como uno solo y no de manera independiente;
- IV. Inexigibilidad del título ejecutivo, sustentado en el argumento matemático denominado “monotonía de la suma”, para justificar que el título carece de claridad en los términos exigidos por el art 442 del CGP;
- V. Desconocimiento de las pruebas que demuestran pagos efectuados por el FRISCO en el año 2019, que devinieron en las expensas ordinarias y extraordinarias, administración e impuesto predial de ambos bienes, lo cual se encuentra probado documentalmente, sin haber sido tachado de falso.
- VI. Prevalencia de los gastos del FRISCO, respecto de las obligaciones que la SAE debe asumir en el ejercicio de sus funciones como administradora de los bienes inmuebles.
- VII. Incongruencia de la sentencia en relación con las pretensiones de la demanda, por cuanto esta fue redactada de manera general y abstracta unificando 2 inmuebles, debiendo plantearse cada pretensión individualmente.
- VIII. Desconocimiento de la Procedencia de los recursos estatales con los cuales se pretende el pago de la sentencia,
- IX. Condena en costas excesiva e injustificada, tasada un 3% del valor total del mandamiento de pago, sin explicar el análisis que realizó sobre cada uno de los factores que debieron ser tenidos en cuenta, lo cual se torna en caprichoso, arbitrario y sin motivación.

V.- DE LA SEGUNDA INSTANCIA

Con auto de fecha 7 de diciembre de 2022, se admitió el recurso, ordenando el traslado respectivo.

La ejecutada SAE S.A.S con memorial del 11 de enero de la cursante anualidad, reiteró los argumentos esbozados al sustentar la alzada (Ver PDF No. 09 del cdo de 2da instancia).

Por su parte, el demandado determinado con escrito fechado 15 del mismo mes y año, solicitó la confirmación de la sentencia, al estimar que lo pretendido por la sociedad de activos espaciales, era camuflar la poca diligencia que ha tenido La Nación, a través de la extinta DNE y ahora a través de la SAE S.A.S., en protocolizar y finiquitar el negocio de compraventa de los inmuebles objeto de la presente litis, pues muy por el contrario a lo argumentado por el apoderado judicial, el inmueble si generó producción en un momento para el Estado, esto fue, cuando recibió el pago del precio pactado en la promesa de compraventa, sin embargo, por razones que desconocidas, y que no han sido aclaradas, no han realizado la debida protocolización de la compraventa del inmueble, perjudicándonos a nosotros y al promitente comprador que ya hace muchos años pagó el precio pactado. (Ver PDF No. 13).

IV.- CONSIDERACIONES:

Surge como problema jurídico sometido a nuestra consideración: 1) Determinar si es procedente la suspensión de la exigibilidad de las obligaciones causadas sobre bienes sometidos a extinción de dominio; 2) Analizar si el título ejecutivo carece del elemento claridad conforme lo exigido por el art 442 del CGP, y 3) Verificar si el quantum de las agencias en derecho impuestas, se encuentra ajustado a derecho.

6.3 Fundamentos normativos y jurisprudenciales

Son fundamentos normativos de esta decisión los artículos 422 y 430 del CGP, el art 110 de la ley 1708 de 2014 y el numeral 4 del Artículo 2.5.5.1.2 del Decreto 1068 del 2015

El Código General del proceso, prevé en su artículo 422 vigente en este litigio, que: **"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él,** las que emanen de una Sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contenciosos-administrativos o de policía aprueben la liquidación de las costas o señalen honorarios de los auxiliares de la justicia (...)"

Por su parte el Artículo 430 en torno al Mandamiento ejecutivo, prevé: **Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal (...)**

De la lectura de las normas en cita se desprende que como título de recaudo ejecutivo pueden hacerse valer innumerables documentos, siempre que reúnan a cabalidad las exigencias ahí mencionadas, y en determinados casos, algunos que pese a no provenir del deudor o su causante, por expresa disposición legal se les ha conferido ese carácter.-

Respecto a este tópico del contenido del título ejecutivo, el profesor Hernán Fabio López¹ nos enseña que: "(...) en el título ejecutivo necesariamente debe plasmarse una obligación de dar, de hacer o no hacer que deber ser expresa, clara y exigible, requisitos se itera, predicables de cualquier título ejecutivo, no importa su origen (...) Como complemento se exige, con redundancia, pues se acaba de ver que el expreso conlleva la claridad, que **la obligación sea clara, es decir que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.** En lo anterior queda patente la intención del legislador de resaltar la nitidez de la obligación para agregar, pleonásticamente, el requisito de claridad que la presupone el ser expresa".

¹ López Blanco, Hernán Fabio. *Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, Tomo II Parte Especial*. Editorial DUPRE. Octava Edición. 2004. Páginas 430 y 431.-

En el mismo sentido, el doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán² sobre los elementos del título ejecutivo precisa que: “Que el documento contenga una obligación expresa significa que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de una acreedor. Lo expreso se identifica con lo manifiesto, y es contrario a lo oculto o secreto. En ese sentido, la obligación es expresa cuando se indica que el deudor está obligado a pagar una suma de dinero o a entregar un bien mueble.

Que el documento contenga una obligación clara, significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no hay duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende. Así pues, la obligación es clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto, los intereses que ha de sufragarse (...).

Que la obligación sea exigible tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse el pago o cumplimiento de ella, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta”.-

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La acción ejecutiva para obtener el pago de las expensas adeudadas por cuotas de administración o pago de servicios públicos, se encuentra regulada en el artículo 48 de la ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, que a la letra reza: “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

²Bejarano Guzman, Ramiro. *Procesos Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales*. Editorial TEMIS. Quinta Edición. 2011. Pág. 515.-

expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior".

En torno al carácter ejecutivo que posee el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal, la Corte constitucional en sentencia C-929 de 2007 del 7 de noviembre de 2007. M.P., Rodrigo Escobar Gil frente al punto, precisó: “ (...) **Es así como haciendo uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1° y 2° del artículo 150 de la Carta Política, según la cual al legislador le corresponde configurar en todos sus aspectos los regímenes aplicables a la totalidad de procedimientos, acciones y demás actuaciones judiciales y administrativas, se otorgó mérito ejecutivo únicamente a la certificación emitida por el administrador de la copropiedad con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos.**

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente"

En torno a la contribución para el pago de las expensas comunes el artículo 29 ibídem prevé: **"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.

(...) PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (...)

Ahora bien, tratándose del art 110 de la ley 1708 de 2014, modificado por el art 27 de la ley 1849 de 2017, tenemos que las obligaciones derivadas de bienes sometidos a extinción de dominio concernientes a: **“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”. Lapso durante el cual, “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”.**

Por su parte, el numeral 4 del art 2.5.5.1.2 del decreto 1068 de 2015, definió los bienes improductivos como aquellos que: **“no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento”.**

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC9970 del 12 de noviembre del 2020, M.P., LUIS ALONSO RICO PUERTA, precisó: **“De lo transcrito, observa la Corte que el pronunciamiento reseñado adolece de insuficiente motivación en torno a la *improductividad del bien*, aspecto que resulta en un todo determinante para la resolución del asunto. ... Empero, el tribunal omitió confrontar esta disposición**

con otras que la clarifican, como es el caso del Decreto 1068 de 2015, Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, el cual, en el Capítulo 1 del Título 5 regula el régimen de administración de los bienes del Frisco y que, puntualmente, en su artículo 2.5.5.1.2, numeral, 4 define los «*bienes improductivos*»... De tal manera, la corporación demandada, al declarar impróspera la defensa propuesta por la Sociedad de Activos Especiales denominada «*falta de título*» y ordenar la continuación del compulsivo, omitió analizar a profundidad el artículo 110 del Código de Extinción de Dominio junto con las normas que gobiernan el tema y los medios de convicción obrantes en la actuación, por lo que – se *itera* – se impone la concesión de la salvaguarda”.

CASO CONCRETO. -

Una vez examinado el expediente contentivo del asunto de marras, es preciso advertir que el documento allegado como título ejecutivo, esto es, el certificado expedido por la administradora y representante legal del edificio Hansa Bay Club (Ver PDF No. 3, pág. 14// cdo1erainst)., reúne los presupuestos exigidos por el artículo 48 de la ley 675 de 2001 y 422 del CGP., al discriminar el concepto de los valores que se pretenden cobrar coactivamente, en la cuantía que se estableció en el mandamiento de pago.

En efecto, atendiendo los puntos objetos objeto de impugnación, se infiere que la base de recaudo de este asunto es el cobro por concepto de cuota de alcantarillado de septiembre y octubre de 2019, así como las cuotas extraordinarias de administración del 2019 a 2021 del Edificio ejecutante, a cargo de los apartamentos 304 y 305 de propiedad de la Nación- FRISCO administrado por la SAE, conforme a la sentencia de extinción de dominio del 24 de enero de 2006, debidamente registrada el 6 de marzo del mismo año, en los folios inmobiliarios Nos. 450-8681 y 450-8682, óbice por el cual se encuentra salvada la legitimación por pasiva de la entidad estatal, junto a la inmobiliaria depositaria provisional registrada en la que por ley delega la administración del bien, en las voces del art. 29 de la ley

675 2001 en concordancia con el art.90 de la ley 1708 de 2014 (Ver PDF No. 3, pág. 16- 27// Cppal).

Súmese a ello que, la adjudicación del 23 de noviembre de 2009, y el contrato de promesa de compraventa del 2 de febrero de 2010, en favor de la persona natural ejecutada, no tiene la entidad de eximir a aquéllas de responsabilidad civil en el entendido que aún cuando funge como el promitente comprador, solo alcanza al carácter de tenedor de los inmuebles, derivado de las estipulaciones contractuales pactadas, según las cuales es el promitente vendedor quien asume el pago por concepto de administración y expensas comunes hasta la firma de la condigna escritura pública, instrumento jurídico cuya materialización no se demostró en el informativo (Ver clausula cuarta de la promesa de compraventa, visible a PDF No. 3, pág. del 99 a 106).

El tenedor para cumplir la obligación de cubrir el precio de la venta, el 7 de octubre de 2009 pagó \$27'653.897.00 y en marzo 4 de 2010 otro tanto por valor de \$110'615.588.00 al DNE para un total del \$138'269.485.00, según la cláusula quinta ibidem. De suerte que coincide el Tribunal con que la SAE es el deudor coactivo de las obligaciones cobradas, por tratarse de cuotas extraordinarias y comunes del edificio, exonerando al tenedor de la unidad inmobiliaria.

De la claridad de la obligación cuestionada, habrá que decir que se encuentra a salvo y por tanto carece de vocación de triunfo este cargo, habida cuenta que emerge diáfano del documento de cobro, los valores y conceptos que se reclaman, atribuidos a los 2 apartamentos de propiedad de la recurrente y que vienen teniendo un tratamiento de una sola unidad por la ejecutante; aquí meridianamente se trata de una crédito inmobiliario que en nada altera la divisibilidad de la cuantía del título, si lo que se quisiera es escindir la deuda de uno y otro apartamento echando mano de una simple operación aritmética, conforme al coeficiente porcentual de cada uno.

No obstante, frente al presupuesto de exigibilidad surge de bulto el error en que incurrió la providencia cuestionada respecto a la productividad de los bienes sujetos de extinción de dominio, como condición de procedibilidad de la acción ejecutiva aquí ejercida, en las voces del supramencionado art 110 de la ley 1708 de 2014, al haber tenido como producido del bien el valor pagado del contrato de promesa de venta atrás referido celebrado desde el año 2009, perdiendo de vista la fecha de generación de dicho ingreso, en relación a la temporalidad y cuantía de la obligación perseguida.

En esta línea de pensamiento, fluye inomisiblemente que no es dable tener como bienes productivos los apartamentos para los años 2019 a 2021, época de las expensas de administración del edificio aquí exigidas, cuando durante ese lapso no se ha demostrado dentro de este contencioso, que se hubieren generado ingresos suficientes para cubrir las mismas como lo exige el legislador. Nótese que en los estados de cuenta aportados por la SAE de los apartamentos 304 y 305 de la propiedad horizontal, figura en cero los ingresos para el tiempo de la deuda, mientras que el total de productividad en la actualidad reportan en negativo para cada uno de los apartamentos en \$-27'066.010 y \$-29'272.500, respectivamente, como lo explicó el testigo Payares Mejía: **“tenemos \$17'728.310, \$1'416,130 de egreso, en cuento a lo que sería comisión más IVA y en un total de \$43, 378.190 de egreso y una productividad negativa de \$-27'066.010. (...) quiere decir, que no es productivo. En nuestro proceso de devolución de activos, a la propietaria del inmueble, debe ser constituida como deudora del Frisco. Se le debe notificar que debe hacer la devolución de los dineros, y los constituimos como deudores del Frisco. (Escúchese al minuto 1:54.44 – 1:54:50 de la audiencia de instrucción y juzgamiento.)**

De contera, al no estar acreditado en autos que los inmuebles aun de propiedad de la entidad ejecutada SAE son productivos o fueron enajenados como lo exige el ordenamiento jurídico en comento, el presupuesto de exigibilidad no está satisfecho y en consecuencia no

es posible continuar con la ejecución que nos ocupa, abriéndose paso de prosperidad a este recurso. Con todo ante esta circunstancia se releva al Tribunal de abordar los otros cargos enrostrados y en especial el valor de las costas fijadas, toda vez que lo procedente es aplicar el numeral 4 del art 365 del CGP que ordena su revocatoria como en efecto se hará.

CONCLUSION

En consecuencia, se condenará en costas en ambas instancias a la parte ejecutante, de conformidad con el numeral 4 del artículo 365 del CGP, como se reseñó anteladamente. Para lo cual se fijan como agencias en derecho en primera instancia el 3% del valor total del pago ordenado en el mandamiento ejecutivo, y en segunda instancia el equivalente a 1 SMLMV (arts.3 y 5.4 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura).

En razón y mérito de lo antes expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés, Providencia Y Santa Catalina, Islas, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del 29 de noviembre de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito dentro del proceso ejecutivo singular adelantado por **HANSA BAY CLUB** contra la **NACION- FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO “FRISCO”, SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S, INMOBILIARIA ETILZA HERNÁNDEZ S.A.S, MOHAMAD KAMEL SALEH**, y en su lugar: “Declarar la prosperidad de la excepción de mérito propuesta por la ejecutada SAE S.A.S, denominada: “INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN A CARGO DE LA SAE, POR CUANTO LOS BIENES SON IMPRODUCTIVOS Y LAS OBLIGACIONES DE EXPENSAS COMUNES SE ENCUENTRAN SUSPENDIDAS POR MANDATO LEGAL”.

SEGUNDO: Declarar la prosperidad de todas las excepciones de mérito propuestas por el ejecutado **MOHAMAD KAMEL SALEH**.

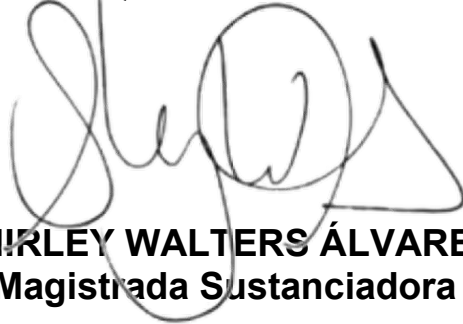
TERCERO: En consecuencia, declarar la terminación del proceso.

CUARTO: Levantar las medidas cautelares vigentes decretas en este asunto en contra de los ejecutados. Por secretaria, líbrese el oficio respectivo.

QUINTO: Condenar en costas en ambas instancias a la parte ejecutante, de conformidad con el numeral 4 del artículo 365 del CGP. Para lo cual se fijan como agencias en derecho en primera instancia el 3% del valor total del pago ordenado en el mandamiento ejecutivo, y en segunda instancia el equivalente a 1 SMLMV (arts.3 y 5.4 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura).

SEXTO: Devolver el expediente al Juzgado de origen. -

-NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ
Magistrada Sustanciadora



JAVIER DE JESÚS AYOS BATISTA
Magistrado



FABIO MÁXIMO MENA GIL
Magistrado