

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**D. C.**

**26 ENE. 2022**

En atención a lo dispuesto en el art. 278 del C.G.P., se procede a proferir la siguiente sentencia, teniendo en cuenta los siguientes;

**I.- ANTECEDENTES:**

**1.1.- MARÍA HELENA MARQUEZ GONZALEZ y LUCY DEL CARMEN ROSSO BUSTILLOS**, actuando a través de apoderado judicial, promovieron demanda por los trámites del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de **PEDRO MANJARRES GARCÍA** y la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**, con el fin de obtener la restitución de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 12 No. 1 C -25 y carrera 1 No. 11 -41 con folios de matrícula inmobiliaria No. 080-3844 y 080-74133 de Santa Marta Magdalena, sustentada en que la parte demandada se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento, por la suma de \$1.148.285.848,91 más los intereses moratorios, así como la suma de \$73.874.177,71 por el servicio público de energía y la suma de \$2.507.503 por concepto de acueducto.

El Juzgado Cuarto (4) Civil Municipal de Santa Marta, mediante auto calendarado veintinueve (29) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) folio 45 admitió la demanda en contra de los demandados y en la misma se dispuso correrle traslado por el término de veinte días. Ante la prosperidad de la excepción previa "falta de competencia" se recibió por reparto el presente, por lo que en auto de fecha 3 de septiembre de 2019 se avocó conocimiento - fol. 211-

Los demandados se notificaron por aviso - fol. 48 a 58-, el demandado **PEDRO MANJARRES GARCÍA** arrima contestación a través de apoderado judicial - fol. 59- allanándose a las pretensiones de la demanda, sin embargo señala que fue desplazado de la administración del HOTEL TURISMAR con ocasión a la diligencia de secuestro judicial y entrega del establecimiento de ocupa el inmueble objeto de restitución a la Dirección Nacional de Estupefacientes - DNE- hoy Sociedad de Activos Especiales SAE recayendo en ellos la obligación

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

de pagar los cánones de arrendamiento generados a partir de la diligencia de secuestro, que en caso de haberlos cancelado hayan dado lugar a la terminación del contrato de arrendamiento por mora.

Agrega que al desplazamiento de la administración del establecimiento de comercio HOTEL TURISMAR se encontraba al día con la renta del local o inmueble ocupado, al igual que al día con los servicios públicos domiciliarios.

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS - SAE SAS**, a través de su apoderado arrimo contestación de la demanda en la que propuso los siguientes medios exceptivos:

**1.- FALTA DE COMPETENCIA:** Expone sucintamente que si bien los inmuebles identificados con FMI No. 080-3844 y 080-74133, no fueron sujetos a medida cautelar de embargo y suspensión de poder dispositivo, si lo fue el establecimiento de comercio que opera como arrendatario, en razón a que los contratos de arrendamiento de los locales organizados para el desarrollo de la actividad comercial son sin duda alguna elementos esenciales del establecimiento de comercio, es decir que los contratos de arrendamiento que celebran los establecimientos de comercio, hacen parte de estos, tal y como ocurre en el presente caso. Expone además que la actora debe hacerse parte dentro del proceso de extinción de dominio para buscar la protección de sus derechos.

**2.- INEXIBILIDAD DE OBLIGACIONES A CARGO DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES POR CONCEPTO DE MORA EN EL PAGO DE CANONES Y SERVICIOS PÚBLICOS;** aduce que la demandante en momento alguno puede pedir el pago de las expensas comunes ordinarias u otra suma de dinero, ya que la obligación no es exigible y por consiguiente el demandado no se encuentra llamado a satisfacer el interés del acreedor. En consecuencia, las pretensiones de la demanda deberán ser objeto de rechazo ante la ausencia de exigibilidad de la obligación, no es posible reclamar por vía judicial o coactiva el pago de la obligación, pues ante su inteligibilidad, no existe obligación por suma de dinero pendiente de pago en favor de la demandante.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

**3.- IMPOSIBILIDAD JURIDICA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA,** expone que la naturaleza jurídica de la SAE SAS, responde a una sociedad de economía mixta, la cual como bien lo expone el ordenamiento jurídico en diferentes normas jurídicas, se entenderá como una entidad pública.

Agrega que, de manera que para evitar la ilegalidad, la sociedad SAE SAS encuentra una imposibilidad jurídica en la prestación de la obligación, por ende se exime al pago de las expensas ordinarias reclamadas por el demandante.

**4.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA;** en su calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), actualmente administrado por la SAE, mal podría tenerse como legitimada en este caso del pago o cumplimiento de sus obligaciones, pues no es esta la propietaria del mismo.

**5.- INNOMINADA,** conforme a lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P

Dentro del término del traslado de las excepciones de mérito, la parte demandante no se pronunció sobre las mismas.

Para desatar de fondo el presente asunto es menester realizar las siguientes;

**CONSIDERACIONES:**

Los presupuestos procesales se cumplen a cabalidad, ya que éste Despacho es competente para conocer del mismo, las partes son capaces para comparecer a él, además no existe causal de nulidad que invalide lo actuado.

Se adujo como causal para obtener la terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento del mismo por el no pago del canon de arrendamiento a partir del mes de enero de 2003 hasta 1 de octubre

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

de 2018. Que los inmuebles objeto de la demanda presenta mora en el pago del servicio público de la energía eléctrica desde junio de 2016 y que asciende a la suma de \$73.874.177,71, así mismo se adeuda el pago de 8 facturas de servicios de acueducto por la suma de \$2.507.503, a folio 35 del informativo arrima la parte actora un recuadro con los incrementos hasta el año 2018 por valor de \$1.1.48.285.848,91 más los intereses moratorios que han generado dichas rentas.

Considera necesario el despacho indicar que en el sub litem existen dos tipos de relaciones frente a las actoras: así frente al señor **PEDRO MANJARRES GARCÍA**, ostenta la calidad de ARRENDATARIO, pues así se desprende del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 2002 como se verifica folio 3 a 5 del informativo, mismo que dentro de sus obligaciones estaba el pago de los cánones de arrendamiento pactado en el citado contrato.

Ahora bien, aduce la actora que el citado señor pago los cánones de arrendamiento causados entre el 1 de mayo y 1 de diciembre de 2002, así lo expresó en el hecho 9 del libelo genitor y que incurrió en mora desde enero de 2003 - hecho 10-, con ocasión a que sobre el establecimiento de comercio que desarrollaba su objeto en el inmueble objeto de la demanda recayó embargo y secuestro ordenada mediante Resolución fechada 26 de noviembre de 2002 emitida por la Fiscalía General de la Nación, que dicha diligencia de embargo y secuestro sobre el establecimiento de comercio se llevó a cabo el 27 de noviembre de 2002, como se desprende del acta que milita a folio 11 a 15 del expediente.

De lo anterior se puede concluir que al encontrarse el señor **PEDRO MANJARRES GARCIA**, vinculado a un proceso vg extinción de dominio y al recaer medidas cautelares sobre los establecimiento de comercio de su propiedad y al cesar poder dispositivo sobre ello, se encontraba imposibilitado para continuar con el pago de los arriendos como lo pretende la actora.

Ha de aclararse que si bien la medida cautelar objeto del proceso de extinción de dominio recayó sobre el ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO de propiedad del citado señor **PEDRO MANJARRES GARCÍA**, y no

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

sobre los INMUEBLES de propiedad de las aquí demandantes - según aparece inscrita folio de matrícula fol. 6 a 10- que fueron afectados de manera indirecta con dicha medida, precisamente por ser sobre los cuales se desarrollaba la actividad comercial, este no es el escenario para ventilar el pago de los cánones que adeudados al encontrarse el proceso de extinción de dominio el establecimiento de comercio de propiedad del demandado, pues prevalece esta acción constitucional sobre las acciones civiles o restitución por cobros por concepto de arriendos como aquí lo pretenden las demandantes, por que como ya se dijo al operar el establecimiento de comercio sobre los inmuebles de las demandantes quedan afectados con dicha medida.

Ahora bien como al parecer la situación jurídica de los inmuebles de propiedad de las demandantes no ha sido definida es claro que las mismas deberán concurrir al proceso de extinción de dominio que se adelanta en contra del señor **PEDRO MANJARRES GARCÍA**, y de ser el caso pretender el pago de los cánones que se les adeudan y no a través de la presente acción de carácter civil como equívocamente lo pretenden.

Por lo anterior frente al demandado **PEDRO MANJARRES GARCÍA**, resulta improcedente que se ordene el pago de unos cánones de arrendamiento por las razones ya expuestas.

Ahora, frente a la relación de las demandantes con la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**, tenemos que no existe vínculo de alguna índole, por lo tanto no está obligada al pago de los cánones y servicios públicos como lo aducen las actoras, pues en primer lugar al estar en curso el proceso de extinción de dominio sobre un establecimiento de comercio se afectan los bienes en donde se desarrolla la actividad comercial cautelada, bienes inmuebles de los que la SAE actúa como secuestre, pues es la entidad administradora para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), subcuenta especial que era administrada por el DNE, y por ello ejerce la representación judicial en los procesos que se adelanten sobre bienes objeto de proceso de extinción de dominio.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

Así las cosas la función de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**, no es otra que de administradora y tenencia de los bienes en calidad de secuestre mas no es parte de la relación jurídica sustancial con las demandantes y por ende no puede ser llamada legítimamente a responder por la relación proveniente del pacto locacional convenida entre aquellas y la persona natural del demandado.

Por ello al ser el establecimiento de comercio objeto del proceso de extinción de dominio que se desarrolla sobre un inmueble, este por ser parte del establecimiento mercantil se encuentra fuera del comercio; además no se podrían generar ninguna tipo de obligaciones Vg cánones al ser objeto de cautela.

Como si fuera poco del lo anterior que no lo es, en respaldo de la anterior conclusión, la ley 1708 de 2014 *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio"*, señala en su artículo 110 que:

*Pago de obligaciones de bienes improductivos. Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o **sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o expensas comunes, servicios públicos**, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, **se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses**, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:*

- a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido;*
- b) La enajenación y entrega del bien.*

*En el evento previsto en el literal b), el nuevo propietario del bien deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagados durante la suspensión, dentro de los treinta días siguientes al cese de la suspensión.*

***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.***" (Negritas fuera del texto original).

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

Por lo tanto las obligaciones referentes a expensas, cuotas, arriendos y demás que se persigan sobre un bien sobre el cual exista una medida cautelar se suspende su exigibilidad hasta tanto no sea enajenado o que genere ingresos de tal grado que permitan cumplir con la relación jurídica que se sanciona, por lo tanto tal como lo dice la norma en comento son bienes improductivos, no generan ningún tipo de ingresos por lo que resulta suficientemente claro que no hay obligación alguna por parte de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**, como lo considera la actora.

De lo anterior se concluye entonces que se configura la excepción de mérito propuesta por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**, denominada "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", recuérdese que esta, según concepto del maestro Italiano Chiovènda, acogido por la Corte Suprema de Justicia: "Consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)" (Instituciones de Derecho Procesal Civil 1,185).

Sobre ese mismo particular, la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, con ponencia del Mg. Eduardo García Sarmiento, sentenció que: *"Para que la pretensión sea acogida en la sentencia es menester entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De dónde se sigue que lo concerniente a la legitimación de la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor"*

Como se observa, la legitimación en la causa no es presupuesto procesal sino un fenómeno sustancial, que mira a la pretensión y no a las condiciones para la integración y desarrollo regular del proceso y consiste, como acaba de expresarse, en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa, cuya falta en el proceso no

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
RAD. 110013103004201900548**

impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues como lo ha reiterado la jurisprudencia de la Corte "...es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdiccional cuya característica más destacada es la de ser definitiva" (G.J. T. CXXXVIII, pág. 364-365).

Ahora, el señor PEDRO ANTONIO MANJARRES GARCIA tampoco es el llamado a responder por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento actualmente y menos de las que se refieren las pretensiones de la demanda como que es sujeto de la acción de extinción sobre el establecimiento referido, y no se encuentra compelido a cumplir con las obligaciones referidas al no tener la administración y manejo de los bienes entregados en arriendo para desarrollar en ellos su actividad mercantil en el establecimiento comercial objeto de extinción del dominio

Por tal razón, el allanamiento que hizo de las pretensiones de la demanda la persona natural demandada resulta inocuo y por ende sin ningún efecto.

Colofón de lo expuesto son razones suficientes para negar las pretensiones de la parte demandante, como a continuación se dispone.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**1º.-** Declarar probada la excepción de mérito propuesta por la parte demandada la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS** de "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA".

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**  
**RAD. 110013103004201900548**

**2º.-** Declarar probada de **oficio** la excepción de mérito de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA con relación al demandado PEDRO ANTONIO MANJARRES GARCIA

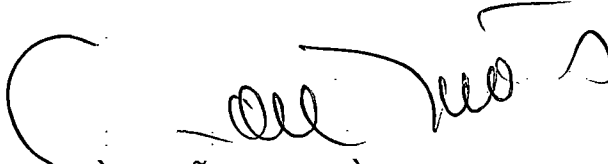
**3º.-** Declarar INOCUO y sin efecto procesal alguno el allanamiento de la demanda que presento el demandado PEDRO ANTONIO MANJARRES GARCIA

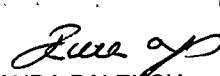
**4º.-** En consecuencia, negar las pretensiones de la parte demandante,

**5º.-** Condenase en costas a la parte demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de \$6.000.000. Liquídense.

Notifíquese

El Juez,

  
GERMÁN PEÑA BELTRÁN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO<br/>DE BOGOTÁ D.C.<br/>NOTIFICACIÓN POR ESTADO<br/>La anterior providencia se notifica por<br/>ESTADO No. 65<br/>Hoy,<br/>La sra. <b>27 ENE. 2022</b> <br/>RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

YRP.-