

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Sentencia No. 13

Cali, veinticuatro (24) de Junio de dos mil veintiuno (2021).-

**RADICADO:** 2016-00641-00  
**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA  
**DEMANDANTE:** CONJUNTO HABITACIONAL LA CASCADA UNIDAD II  
**DEMANDADO:** SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

### OBJETO

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo, conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., teniendo en cuenta que se agotado el trámite de la instancia, sin estar pendiente de recaudar ninguna prueba, por lo que se procederá a dictar sentencia anticipada.

### ANTECEDENTES

1. El 05 de octubre de 2016, la UNIDAD HABITACIONAL LA CASCADA II, promovió demanda ejecutiva singular de mínima cuantía con fundamento en el certificado de deuda de administración a cargo del PARQUEADERO 69 SUBTERRANEO 2 TIPO B, cuyo propietario registrado es “*LA NACIÓN A TRAVERS DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA DIRE, NAL. DE ESTUPEFACIENTES*”, entidad administrada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., razón por la cual se promovió la demanda en su contra

2. Notificado en debida forma el mandamiento de pago, la entidad demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., presenta contestación de la demanda, proponiendo como excepciones de mérito las siguientes:

1. Inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones de la demanda.
2. Improcedencia del cobro de intereses moratorios.
3. Imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda.
4. Prescripción
5. Innominada.-

3. Mediante providencia No. 2701 de fecha 9 de agosto de 2018, este despacho, ordenó la suspensión del proceso, hasta tanto se demuestre: “*a) La generación de ingresos suficientes, hasta la concurrencia de lo producido. b) le enajenación y entrega del bien*”

4. Reanudado el proceso de manera oficiosa, se fijó fecha para la audiencia que trata el Art. 372 del CGP, la cual se llevó a cabo el 27 de febrero de 2020, en donde se agotaron las etapas procesales pertinentes, de interrogatorio de parte y fijación del litigio, finalizando la misma con el decreto de las siguientes pruebas de oficio:

*“Como prueba de oficio se decreta que se aporta por parte de la sociedad ALCALÁ ASOCIADOS, para que informe:*

- *Desde qué fecha es depositaria del respectivo parqueadero.*
- *Si está recibiendo cánones de arrendamiento por el mismo, desde qué fecha, cuál es el valor y quien realiza el pago.*

*De igual manera, la entidad demandante deberá informar, quien es el arrendatario del parqueadero.*

*Finalmente el apoderado de la parte demandante, deberá aportar el certificado de productividad o improductividad del bien, y la relación de los depositarios del bien”*

5. Vencido el término otorgado a las partes para allegar al proceso las pruebas de oficio, se tiene que el apoderado de la parte demandada, SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., allega comunicación mediante el cual informa a este despacho, respecto a la productividad del bien objeto del proceso, que el mismo a la fecha se encuentra desocupado y es improductivo, relacionando además, los diferentes actos administrativos de nombramientos de depositarios provisionales del bien inmueble.

6. De igual manera, el apoderado de la parte ejecutante allega información respecto de la arrendataria del parqueadero, quien manifiesta es la señora MARIA DEL PILAR DUQUE, sin aportar mayor información que lleva al pleno conocimiento del despacho que efectivamente el inmueble se encuentra dado en arrendamiento

## **CONSIDERACIONES**

Observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio, esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso y competencia de la juzgadora para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

Incuestionable es que el propósito del proceso ejecutivo es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que ha de constar en documento que cumpla con las exigencias que dicta la ley. Como es sabido, para que proceda la acción ejecutiva es menester que exista un título ejecutivo del cual se derive una obligación, clara, expresa y actualmente exigible.

En relación con los mentados requisitos<sup>1</sup>, tenemos que respecto a la claridad de la obligación, jurisprudencia y doctrina concuerdan en que ella hace alusión a la lectura fácil de la misma, motivo por el cual no se pueden tener en cuenta las obligaciones ininteligibles o confusas, y las que no contienen en forma incuestionable su alcance y contenido. La obligación es expresa cuando está

---

<sup>1</sup> En Sentencia del 27 de enero de 2005, Sección Tercera del Consejo de Estado se expresó en relación con la obligación: “Si es clara debe ser evidente que el título consta una obligación, sin necesidad de acudir a otros medios para comprobarlo. Que sea expresa se refiere a su materialización en un documento en el que se declara su existencia. Y exigible cuando no este sujeta a término o condición ni existan actuaciones pendientes por realizar y por ende pedirse su cumplimiento en ese instante.”

formulada a través de palabras, sin que para deducirla sea indispensable acudir a raciocinios o elucubraciones que conlleven un esfuerzo mental. Por ello no son de tener en cuenta las obligaciones implícitas o presuntas.

La obligación es exigible, cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición.

A su turno, el Artículo 79 de la LEY 675 DE 2001, establece:

*“EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES: 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 y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.*

*PARAGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores del inmueble.”*

En ese orden de ideas, es claro que aportado el respectivo certificado de deuda, expedido por el Administrador de la Unidad Residencial, estamos frente a una obligación clara y expresa, que puede ser cobrada ejecutivamente ante la presente jurisdicción; no obstante lo anterior, es pertinente destacar, que el bien inmueble sobre el cual recae la deuda, se trata de un bien objeto de extinción de dominio, a cargo del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FIRSCO), administrado a su vez por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Así demarcados los derroteros de la acción judicial en curso, sabido es que una de las partes que integra el extremo demandado es la SAE en calidad de administradoras del bien del que se derivan los adeudos emolumentos perseguidos; por ello es deber del despacho ahondar sobre si tiene aquella - LA SAE- responsabilidad en el pago de las expensas que por concepto de cuotas de administración cause el bien, ello a la luz de la Ley 1708 del 2014 o Código de Extinción de Dominio, siendo este un punto neural para la discusión que aquí se abre paso en la que se contraponen dos normas, la Ley 675 del 2001 y la Ley 1708 de 2014, punto que no suscitaría mayor controversia si en cuenta se tiene que la última norma en mención, por ser posterior prevalece frente a disposiciones que le sean contrarias previendo en su articulado y en lo que respecta a la cuestión litigiosa que:

*“ARTÍCULO 110. 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 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”.*

Teniendo entonces que fue aportado por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., a través de su apoderado judicial, información de la actual productividad del Parqueadero No. 69 tipo b, sobre el cual se cobra a través del presente trámite los emolumentos referentes a las cuotas de administración, infiriendo categóricamente que el mismo se encuentra en estado **IMPRODUCTIVO y DESOCUPADO**, sin que haya sido aportada prueba que desvirtúe tal afirmación por parte de la ejecutante; quien en su oportunidad procesal se limitó a aportar nombre de la presunta arrendataria del bien, sin gestionar además el respectivo informe de la actual depositaria.

Situación que lleva al convencimiento pleno del suscrito, sobre la rememorada improductividad del bien.

Recordando la norma transcrita en líneas anteriores, para que la obligación que aquí se pretende, sea exigible, es preciso que se configuren dos escenarios, que son: *la generación de ingresos suficientes y/o la enajenación del bien*, situaciones que, en el presente caso no han sido demostradas; concluyendo que la exigibilidad de la obligación se encuentra suspendida hasta tanto se configuren los presupuestos mencionados.

Teniendo claro, como se dijo al inicio de esta providencia, que se cumplen los requisitos de existencia del título ejecutivo, que son: que sea una obligación clara y expresa, es pertinente ahondar en su exigibilidad, diciendo entonces, que una obligación es exigible, cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma, por no estar pendiente un plazo o una condición ni existan actuaciones pendientes por realizar.

Por cuanto en el presente caso, se encuentra pendiente la existencia de una condición, esto es la productividad del bien y/o la enajenación del mismo, existe un hecho que suspende su cumplimiento, razón por la cual no es procedente continuar con la ejecución.

Por otro lado, obra en el plenario la renuncia al poder del abogado ANDRES FELIPE CABALLERO CHAVES, el cual será aceptado en la presente providencia, a su vez, poder otorgado al Dr. CESAR JAVIER CABALLERO CARVAJAL, a quien se le reconocerá personería.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

## **RESUELVE**

**PRIMERO: NO CONTINUAR LA EJECUCIÓN** del presente proceso, por falta de EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN.

**SEGUNDO: SIN CONDENA EN COSTAS** en esta instancia.

**TERCERO: ACEPTAR** la renuncia del abogado ANDRES FELIPE CABALLERO CHAVES, al poder inicialmente conferido para representar a la entidad demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

**CUARTO: RECONOCER** personeria para actuar en representación de la parte ejecutada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. al abogado CESAR JAVIER CABALLERO CARVAJAL.

**QUINTO: ARCHÍVESE** las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

**2016-00641**