REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 099
Santiago de Cali, veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	EJECUTIVO.
DEMANDANTE:	CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H.
DEMANDADA:	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.
	MARIO OSSA VALENCIA.
	FERNANDO HUILA CAJIAO.
RADICACIÓN:	760013103012-2018-00249-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia anticipada de primera instancia dentro del presente proceso ejecutivo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, el cual dispone que la misma es procedente cuando no hubiese pruebas por practicar.

II. ANTECEDENTES

El CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H. a través de apoderada judicial, presentó demanda ejecutiva en contra de los señores MARIO OSSA VALENCIA, FERNANDO HUILA CAJIAO y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE, en aras de obtener el pago de las cuotas de administración adeudadas por los inmuebles denominados como SOTANO # 1 TORRE A, SOTANO # 2 TORRE A y SOTANO # 1 TORRE B identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-497582, 370-497583 y 370-497585 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales adeudan la suma de dinero de $ 23.364.800 cada uno por dicho concepto desde el mes de abril del año 2013 hasta el momento de presentación de la demanda, es decir, hasta el periodo de septiembre del año 2018.

Según los hechos de la demanda, los demandados son las personas encargadas de pagar las sumas de dinero adeudadas por concepto de cuotas de administración, y para lo cual, el representante legal y administrador del CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H. expidió la respectiva certificación de deuda, la cual presta merito ejecutivo sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional por contener conforme al Art. 422 del Código General del Proceso una obligación clara, expresa y exigible.

Mediante auto No. 519 del 14 de noviembre del año 2018, este despacho libro mandamiento de pago en contra de los demandados por las sumas económicas pretendidas en la demanda, así como por los intereses moratorios de cada una de las cuotas de administración adeudadas.

El día 21 de enero del año 2019 a través de apoderado judicial, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. se notificó personalmente de la demanda, y en la

misma fecha radicó un recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto que decreto las medidas cautelares en contra de esa sociedad.

Dicho recurso, fue resuelto favorablemente a favor de la parte recurrente mediante auto No. 155 de fecha 21 de julio de 2020, ordenando el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. por manejar recursos económicos de carácter inembargable, decisión que fue confirmada en segunda instancia por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil mediante providencia de fecha 15 de enero de 2021.

En cuanto a la notificación de los demandados MARIO OSSA VALENCIA y FERNANDO HUILA CAJIAO, mediante auto de fecha 21 de marzo de 2019, se ordenó su emplazamiento conforme lo dispone el Art. 293 del Código General del Proceso, siendo representados por Curador Ad Litem quien contesto la demanda el día 03 de febrero del año 2020.

Contestación de la Demanda

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., indicó a través de su apoderado judicial en la contestación de la demanda que no es cierto que el FONDO PARA LA REHABILITACIÓN INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO, se encuentre obligado al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de administración de los inmuebles referidos en los hechos de la demanda, pues se trata de obligaciones inexigibles, y por consiguiente, una obligación que no puede ser cobrada por vía ejecutiva u objeto de mandamiento de pago.

En ese sentido, también manifestó que tratarse de obligaciones inexigibles, estas no generan o causan intereses de mora, en virtud de lo dispuesto en la ley 1708 de 2014.

Dicho lo anterior, propuso las excepciones de merito denominadas INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN OBJETO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, IMPROCESENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS, IMPOSIBILIDAD JURIDICA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA y LA INNOMINADA.

Las referidas excepciones de mérito fueron soportadas argumentando que las cuotas de administración pretendidas del elemento esencial de exigibilidad que toda obligación debe tener en un proceso ejecutivo, y por consiguiente la obligación no debe, ni puede ser cumplida por el acreedor.

Lo anterior, toda vez que la exigibilidad de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de los vienen inmuebles objeto de este proceso se encuentra suspendida como imperativa y categóricamente lo dispone el Art. 110 de la ley 1708 de 2014.

Aduce la parte demandada que, de la lectura de dicha norma se desprende que en las obligaciones y en especial las expensas o cuotas ordinarias y extraordinarias sobre un inmueble que ha sido objeto de medida cautelar de embargo en proceso de extinción de dominio, se suspenderá la exigibilidad de estas obligaciones hasta tanto no sea enajenado o genere ingresos suficientes que permitan cumplir con las mismas.

En el caso bajo estudio, asegura que los inmuebles sobre los cuales se han generado estas obligaciones, mantienen un embargo registrado por proceso de extinción de dominio desde el año 2007, por lo cual no existe obligación por sumas de dinero pendiente de pago a favor del Centro Comercial Panamá P.H.

Respecto a los intereses de mora solicitados, reiteró el mismo argumento expresado frente a las obligaciones principales, resaltando que en ningún momento la parte actora ha demostrado la calidad de productivo de los inmuebles, y por consiguiente, sobre estas obligaciones no se causan intereses al estar suspendida su exigibilidad.

Por lo demás, indicó que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. como administradora del FRISCO no puede actuar de forma contraria a las leyes que señalan la orbita de sus funciones y las facultades por ella otorgadas, por lo que se encuentra en una imposibilidad jurídica de satisfacer la prestación económica solicitada en la demanda.

EL Curador Ad Litem de los demandados FERNANDO HUILA CAJIAO y MARIO OSSA VALENCIA contestó la demanda indicando que desconoce la veracidad de los hechos que sirvieron como soporte a la demanda impetrada, por lo cual no se opone a las pretensiones solicitadas e indica atenerse a lo probado sin presentar oposición alguna.

Por su parte la apoderada judicial de la parte demandante, al momento de descorrer el traslado de las excepciones manifestó que las certificaciones de deuda emitidas por el representante legal del CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H. cumplen a cabalidad con los preceptos del Art. 48 de la ley 675 de 2001, y que los mismos contienen una obligación clara, expresa y exigible a cargo de la parte demandada sin que se exija por mandato legal el agotamiento de algún otro requisito, tanto así que las certificaciones dieron origen al mandamiento de pago.

En ese sentido, considera que no es posible dar aplicación a la doctrina citada por el apoderado judicial de la parte demandada, el cual pretende destacar que los títulos ejecutivos aportados no contienen una obligación clara, expresa y exigible.

Por último, reiteró que en las expensas comunes ordinarias y extraordinarias existirá solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier titulo de bienes de dominio privado, al igual que entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien, solicitando al despacho estar a lo dispuesto en el mandamiento de pago.

III. CONSIDERACIONES

De la revisión del expediente se observa que no existen irregularidades que puedan invalidar la actuación surtida en este proceso.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, además de las formalidades y ritualidades se encuentran acreditadas en el presente proceso.

Sobre el proceso ejecutivo.

Como título ejecutivo, en general, es concebido todo documento que expresamente la ley le confiera aptitud para ser tenido como tal y, que en consonancia con el artículo 422 del Código General del Proceso, consiste en aquel que en su texto conste en forma clara, expresa y exigible la obligación perseguida.

La norma en cita, expresa que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o del causante y constituyan plena prueba sobre él.

Para que una obligación pueda demandarse por vía ejecutiva debe ser expresa, esto es, ella debe estar debidamente determinada, especificada y patente; clara, en cuanto su objeto (crédito o prestación) y sus sujetos (acreedor y deudor) deben aparecer señalados de manera inequívoca; y, por último, debe ser exigible, lo cual se predica de las obligaciones puras y simples o de que aquellas que habiendo estado sujetas a plazo o a condición, se haya vencido aquel o cumplido esta.

En reiterada jurisprudencia se ha decantado que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. "Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación sean auténticos y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley"1 Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición y dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

De tal modo que puede extraerse entonces, que los elementos integrantes del concepto del título ejecutivo son:

- Todo título ejecutivo debe estar vertido en un documento.
- Que el documento contenga una obligación expresa, clara y exigible.
- Que el documento provenga del deudor o de su causante o que constituya plena prueba contra él.
- La presunción de autenticidad, la cual esta contendida en inciso 4° del Art 244 del C.G.P.

En el presente caso se libró mandamiento de pago ordenando a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y a los señores FERNANDO HUILA CAJIAO y MARIO

1 Sentencia T 747 de 2013.

OSSA VALENCIA, a pagar a favor del CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H., las sumas de dinero contempladas en los certificados de deuda de los inmuebles denominados como SOTANO # 2 TORRE A, SOTANO # 1 TORRE A y SOTANO # 1 TORRE B, correspondientes a las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias de estos inmuebles y sus respectivos intereses de mora desde el mes de abril del año 2013 liquidados con fundamento a lo establecido en el Art. 111 de la ley 510 de 1999.

Como ya se indicó, dicho mandamiento de pago, se notificó a la sociedad demandada de manera personal como se puede evidenciar en la constancia de secretaria visible a folio 74 del cuaderno principal, y la misma fue contestada oportunamente proponiendo de excepciones de mérito mediante apoderado judicial el día 01 de febrero del año 2019.

De dichas excepciones se corrió traslado al Centro Comercial demandante mediante auto de fecha 25 de noviembre de 2020, notificado por estados el día 14 de diciembre del mismo año, mismas que fueron descorridas oportunamente por la parte demandante a través de su apoderada judicial el día 19 de enero de 2021 a través de correo electrónico.

La parte demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. a través de su apoderado judicial se ha opuesto a la ejecución aquí ordenada, mediante las excepciones de mérito que denomino así:

1.- INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN OBJETO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.
2.- IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS.
3.- IMPOSIBILIDAD JURIDICA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA.
4- y LA INNOMINADA.

Dicho lo anterior, sea lo primero indicar que el titulo ejecutivo lo configura un documento privado denominado CERTIFICADO DE DEUDA expedido por el administrador de la propiedad horizontal.

Dicho título ejecutivo es un documento que contiene una obligación expresa, clara y exigible cuyo cumplimiento puede ser perseguido judicialmente, El título ejecutivo es el documento que incorpora cualquier obligación de dar, hacer o no hacer, que la ley le reconoce la suficiencia necesaria para que su cumplimiento se pueda exigir ante cualquier autoridad judicial o administrativa.

Entonces, se tiene que problema planteado por la parte demandada, gira entorno a establecer si efectivamente se cumplen o no los requisitos del título ejecutivo en los certificados aportados por la parte actora, específicamente el requisito de la exigibilidad de estas obligaciones.

Dicho lo anterior, debe tenerse en cuenta que todas las excepciones de merito propuestas por la parte demandada cuentan con el mismo argumento y fundamento legal, encontrándose en la ley 1708 del año 2014 mediante la cual se expide el Código de Extinción de Dominio, y en ese sentido, serán analizadas y resueltas de forma conjunta.

Argumenta la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., que no se encuentra demostrado que las obligaciones pretendidas sean exigibles, en virtud de lo

dispuesto en el Art. 110 de la referenciada ley modificado por el Art. 27 de la ley 1849 de 2017 que dispone lo siguiente:

"***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: (subrayado fuera de texto)*

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."

Así las cosas, puede observarse que la referenciada norma, que además se encuentra vigente, contiene una condición especifica frente a la exigibilidad de ciertas obligaciones como cuotas y expensas comunes y servicios públicos de aquellos inmuebles que se encuentren en un proceso de extinción de dominio y que sean catalogados como improductivos, suspendiendo la exigibilidad y la causación o generación de intereses hasta cuando estos se reactiven económicamente generando ingresos suficientes o hasta la enajenación y entrega del bien.

En ese sentido, debe este despacho analizar si los tres inmuebles sobre los cuales se pretende el cobro de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración cumplen con las condiciones especificas para que se encuentre suspendida la exigibilidad de estas obligaciones y la generación de intereses.

Analizados los certificados de tradición de cada uno de los inmuebles, se puede evidenciar que el SOTANO # 2 de la TORRE A (Folio de matricula inmobiliaria 370-497583) cuenta con una medida de embargo y suspensión del poder dispositivo de la unidad de Fiscalías para la extinción de dominio en la anotación No. 08 de fecha 13/09/2007; el SOTANO 1 de la TORRE B (Folio de matrícula inmobiliaria 370-497585) cuenta con una medida de embargo y suspensión del poder dispositivo de la unidad de Fiscalías para la extinción de dominio en la anotación No. 06 de fecha 13/09/2007; mientras que el SOTANO 1 de la TORRE A (Folio de matrícula inmobiliaria 370-497582) cuenta con una medida de embargo y suspensión del poder dispositivo de la unidad de Fiscalías para la extinción de dominio en la anotación No. 08 de fecha 13/09/2007.

Significa esto, que efectivamente los tres bienes inmuebles sobre los cuales se pretende el cobro de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias por parte del CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H., cuentan con una medida cautelar de embargo y suspensión del poder dispositivo por la unidad de Fiscalías para la extinción de dominio y contra el lavado de activos, y que dicha medida cautelar se encuentra registrada con anterioridad a la fecha en la cual se inició la mora

o el cese de pago de estas expensas, es decir, antes del mes de abril del año 2013.

Resta entonces identificar si los bienes inmuebles ya referenciados cuentan con la calidad de "improductivos", para lo cual este despacho decretó como prueba de oficio y cargo de la parte demandada expedir una certificación sobre la productividad de estos bienes inmuebles, encontrando que presentan ingresos por valor de $ 58.844.749 y gastos por valor de $ 179.156.352, es decir, que presentan un saldo negativo en la suma de $ 120.311.603, lo cual no deja duda sobre la improductividad económica de los bienes inmuebles sobre los cuales se pretende el cobro de cuotas de administración por parte del CENTRO COMERCIAL PANAMA P.H.

De igual manera debe resaltarse, que dicho certificado fue puesto en conocimiento de las partes mediante auto notificado el día 19 de abril de 2021, sin que la parte demandante haya realizado manifestación alguna respecto a las cifras contenidas en el certificado allegado, el cual se encuentra suscrito por la Gerente de bienes inmuebles de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, no habiendo sido controvertido mediante medio probatorio alguno.

Puede concluirse entonces, que efectivamente se encuentran probadas las excepciones de merito propuestas por la sociedad demandada, pues nos encontramos ante tres bienes inmuebles que hacen parte de un proceso de extinción de dominio y que cuentan con la respectiva medida cautelar registrada desde el mes de septiembre del año 2007, y que además, son improductivos económicamente, por lo cual es menester dar aplicación a lo dispuesto en el Art. 110 de la ley 1708 del año 2014, el cual dispone que satisfechas estas condiciones, no es procedente el cobro de estas obligaciones por vía judicial ni coactiva.

Esta situación también permite concluir que claramente la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. se encuentra imposibilitada legalmente para dar cumplimiento a las obligaciones objeto de este demanda ante la improductividad económica de los bienes inmuebles, pues se trata de una sociedad de economía mixta de carácter publico, que se encuentra sometida al imperio de le ley en la disposicón y manejo de dineros publicos y que no puede realizar actuaciones de manera independiente por fuera de esta.

Finalmente, este despacho dará aplicación a la consecuencia de la inasistencia de la parte demandante y su apoderada a la audiencia celebrada el día 20 de abril del año 2021 de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del Art. 372 del Código General del Proceso, presumiendo ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan las excepciones de merito propuestas por la sociedad demandada, lo cual además se aprecia como un indicio grave en concordancia con el Art. 205 *Ibidem*.

En mérito de lo anterior, y por no encontrarse hechos adicionales ni pruebas por practicar que permitan la prosperidad de las pretensiones de la demanda, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones denominadas como INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN OBJETO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS e IMPOSIBILIDAD JURIDICA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA propuestas por el apoderado judicial de la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. en la contestación de la demanda, conforme lo dicho en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, NEGAR todas las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P., En consecuencia, liquídense las costas del proceso, fijando la suma de $2.000.000, como agencias en derecho.

CUARTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

HOY 11 DE MAYO DE 2021 **NOTIFICO EN ESTADO No.** 037

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE

SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
SECRETARIO

JV