

**República de Colombia**



**Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO DIECISÉIS CIVIL CIRCUITO  
CALI – VALLE DEL CAUCA**

Santiago de Cali, once de octubre de dos mil veintitrés

### **IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO**

Proceso: Ejecutivo Singular

Radicado: 76001 3103 **016 2022 00304 00**

Ejecutante: Conjunto Residencial Altos de Arboleda Propiedad Horizontal

Ejecutados: Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado “FRISCO”, administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. “SAE”.

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, habida cuenta que no existen pruebas por practicar, amén que las meramente documentales son suficientes para decidir de fondo.

### **ANTECEDENTES**

Mediante apoderado judicial el Conjunto Residencial Altos de Arboleda Propiedad Horizontal solicitó que fuese librada orden de apremio en contra del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado “FRISCO” administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. “SAE”, para el cobro de las cuotas ordinarias de administración, la sanción derivada por la mora en el pago mensual de las cuotas ordinarias de administración, las cuotas del fondo de imprevistos y la sanción por mora en el pago mensual de aquel fondo, a partir del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2020) al treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022), por la suma de doscientos doce millones ochocientos cincuenta y un mil cuatrocientos treinta y seis pesos M/Cte. (\$212.851.436,00), respecto de los apartamentos A – 106, A – 804, C – 502 y E – 801 ubicados en la copropiedad demandante.

Mediante proveído del dieciocho (18) de enero de esta anualidad se libró mandamiento de pago en contra del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado “FRISCO”, administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. “SAE”, y a favor del Conjunto Residencial Altos de Arboleda PH, por la suma referida y las cuotas que se sigan causando a partir del mes de noviembre de 2022 (ID.007).

Seguidamente, mediante auto calendado del 17 de marzo de los corrientes se tuvo notificada por conducta concluyente procesal a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, conforme las voces del artículo 301 del Código General del Proceso, y se reconoció personería a la abogada Marisol Londoño Vargas para su representación dentro del presente asunto.

La apoderada de la parte ejecutada, encontrándose en el término para hacerlo, contentó la demanda y propuso las siguientes excepciones:

(A) Inexigibilidad de la obligación.

Para sustentar esta excepción, se señaló que, conforme con el contenido del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, en el que se establece:

Artículo 110. Pago de obligaciones de bienes improductivos. Las obligaciones que se causen sobre viene 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 medida cautelares.

Se puede ver con claridad que el Legislador ha dispuesto que los bienes entregados bajo la administración del FRISCO no le generan expensas por su tenencia, salvo que aquellos puedan sostenerse autónomamente, toda vez que, si esto no ocurre, no puede reclamarse judicial o coactivamente dichos emolumentos.

Que en el caso concreto, la parte ejecutante no ha demostrado que las cuotas deprecadas en el juicio ejecutivo sean exigibles en los términos del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, en la que se señala que solamente son exigibles esta clase de rubros, y generan intereses de mora cuando los bienes con extinción de dominio o con medidas cautelares sean productivos, según las definiciones establecidas en los ordinales d) y e) del Decreto No. 1068 de 2015, adicionado mediante el Decreto No. 2136 de la misma anualidad.

En esa lineal, dijo que los documentos presentados por sí solos no prestan mérito ejecutivo, ya que los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370 – 468274, 370 – 468094, 370 - 468176, 370 – 468119, 370 - 468367, 370 - 468344, 370 - 468345, 370 -468240, 370 – 468362, 370 – 468346, 370 – 468347, 370-468230, 370 -468365, 370 – 468350, 370 – 468351 y 370 – 468243 actualmente extintos, para la ejecución de los conceptos reclamados debe ser valorados conforme las disposiciones establecidas en la Ley 675 de 2001, en conjunto con el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 y los decretos reglamentarios.

En cuanto a la definición de bienes productivos que hacen parte del FRISCO, mencionó que es importante tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto No. 1068 de 2015, adicionado mediante el Decreto No. 2136 de 2015, en el que establece en sus ordinales d) y e) su definición legal, en los siguientes términos:

d) Bienes improductivos. Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tiene vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento;

e) Bienes productivos. Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien.

Consideró que, según el ordenamiento jurídico, la productividad no se limita a la vocación o expectativa de productividad, sino también y, primordialmente, a la existencia de recursos suficientes obtenidos de la administración del bien, sin lo cual es errado exigir la obligación que aquí se reclama por el concepto de expensas comunes y, en consecuencia, sus intereses moratorios, ya que la certificación emitida por la administración de la propiedad horizontal debe encontrarse acreditada la productividad del inmueble a efectos de que esta preste mérito ejecutivo.

#### (B) Imposibilidad de cobrar por vía judicial.

La apoderada en este medio exceptivo refirió que los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 370 – 468274, 370 – 468094, 370 - 468176, 370 – 468119, 370 - 468367, 370 - 468344, 370 - 468345, 370 - 468240, 370 – 468362, 370 – 468346, 370 – 468347, 370-468230, 370 - 468365, 370 – 468350, 370 – 468351 y 370 – 468243 actualmente ostentan la calidad de bienes fiscales, al haberse proferido la Sentencia del 31 de diciembre de 2004 por el Juzgado Cuarto Penal del Circuito de Bogotá confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de la Sala Penal de Descongestión de la misma ciudad, y por la que debe ser aplicado el último inciso del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, en el cual se establece:

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.

Además, recalcó que el mismo artículo en su inciso primero establece que la suspensión de las obligaciones puede ser sobre bienes que tienen medidas cautelares o sobre bienes que ya tienen extinción de dominio, como es el caso que no atañe.

#### (C) Cobro de lo no debido.

La apodera señaló que, al no ser exigible el cobro de las cuotas de administración de los inmuebles en cita en virtud de la sentencia de extinción de dominio, se está tratando de una acreencia que no está a cargo de la SAE y, por ende, no se debe suma alguna.

#### (D) Excepción genérica

Con base en el artículo 282 del Código General del proceso, solicitó que se declare de oficio la prosperidad de cualquier otra excepción que resulte probada durante el transcurso de las actuaciones.

La parte demandante descurre el traslado de las excepciones propuestas, argumentando que, conforme con el artículo 430 del Código General del Proceso, el cual dispone:

(...) Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna otra controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante con la ejecución, según fuere el caso.

Y el numeral 3° del artículo 442 de la misma normatividad, por el cual se dispone que los hechos que configuren excepciones previas contenidas en el artículo 100 *ibidem*, deben alegarse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago, se puede colegir que en el asunto de marras la parte demandada no propuso este remedio contra el auto del 23 de marzo de 2023, por el cual se libró orden de apremio, encontrándose en firme el mismo.

Aunado, recalcó que la orden allí dispuesta, como es aquella que se proceda al pago de los dineros adeudados dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación del proveído fue desatendida, y se proponen unas excepciones demérito totalmente ajenas al desarrollo del proceso destinadas a enervar el título ejecutivo, violando con ello lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso, ya que no contemplan la excepción de pago, conforme el numeral 2° del artículo 442, en concordancia con el artículo 302 del compendio procesal en cita.

En líneas siguientes, refirió que la parte demandada alegó no estar obligada al pago de lo adeudado, según el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, al considerar que los inmuebles que vienen generando las expensas reclamadas son improductivos y, por tanto, la exigibilidad de estas obligaciones se encuentra suspendida, desconociendo lo reglado en la Ley 675 de 2001, en la que se regula la forma especial de dominio de la propiedad horizontal y se regula la solidaridad en el pago de las expensas comunes entre el propietario del inmueble que se ubica en este tipo de propiedad y el tenedor a cualquier título.

Consideró que la apoderada de la SAE pretende eludir la obligación de su representada de ejercer y ejecutar una administración cumplida, responsable, cabal y eficiente de los bienes fiscales referidos que le han sido asignados y hacen parte del Conjunto Residencial, los cuales se encuentran abandonados totalmente desde el momento de su incautación por la autoridad penal, por hace más de quince años, mientras que la copropiedad hace el esfuerzo continuo del mantenimiento, conservación y mejoramiento de los bienes y servicios comunes.

Además, evade la carga de demostrar lo que pretende dar por cierto, como es la improductividad de los inmuebles afectados con las obligaciones demandada, trasladándola al ejecutante, al decir:

En el caso concreto, la parte ejecutante no ha demostrado que las cuotas deprecadas en este juicio sean exigibles en los términos del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, donde se indica que solamente serán exigibles estos rubros, y generarán intereses de mora, en la medida que los bienes con extinción de dominio o con medidas cautelares sean productivos según las definiciones establecidas en los ordinales d) y e) del Decreto No. 1068 de 2015, adicionado mediante el Decreto No. 2136 de 2015.

En su argumentación refirió que la parte demandada entra en contradicción con la Ley 675 de 2001, especialmente en el parágrafo 2° de su artículo 29, pues se impone la obligación de contribuir oportunamente con las expensas

comunes del edificio, aun cuando el propietario no ocupe el bien, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, ya que de lo contrario se atenta contra la solvencia financiera de la propiedad común

Para concluir, señaló que la productividad de un bien no se deriva de la vocación o expectativa de la misma, sino de la administración cumplida y eficiente del bien, en la cual no ha incurrido la sociedad ejecutada, quien no puede capitalizar en su propio beneficio tal omisión, negando la exigibilidad de la obligación demandada.

Finalmente, solicitó que las excepciones de fondo fuesen desestimadas.

## **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

### **Presupuestos Procesales.**

Reunidos los presupuestos de orden procesal y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto.

### **Legitimación en la causa.**

En cuanto a la legitimación en la causa, se debe memorar que el proceso ejecutivo pretende hacer efectivo el cumplimiento de una obligación que halle incumplida, sea total o parcialmente, ya sea una prestación de dar, hacer o no hacer (Artículos 431,432,435 del Código General del Proceso). Por ello, es requisito ineludible que con la demanda se allegue el documento que materializa la obligación, la cual debe ser clara, expresa y exigible, según las voces del artículo 422 del C. G. del P.

El tratadista Rodrigo Bejarano en su obra procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos, edición séptima, año 2016, ha sentado que:

Que el documento contenga una obligación expresa significa que en él estén 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 un acreedor. Lo expreso se identifica con lo manifiesto, y en 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 inmueble.

Que el documento contenga una obligación clara, significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende. Así pues, la obligación será 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 han de sufragarse, o si además de señalarse que el deudor debe entregar un bien inmueble, este se precisa, de manera que no quede duda alguna de que es ese y no otros los que han de entregarse.

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

Por su parte, el numeral 4° del artículo 244 del Código General del Proceso establece una presunción legal de autenticidad respecto de un documento que contenga una obligación expresa, clara y exigible que constituya plena prueba en contra del deudor o su causante; lo que quiere decir que, el documento que cumpla con tales supuestos está amparado con la presunción de considerarse auténtico.

En ese marco, conforme las características de la presente ejecución, en la que se persigue el pago de cuotas de administración, ha dispuesto el artículo 48 de la Ley 675 de 2000 que, el título ejecutivo contentivo de la obligación solamente será el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito adicional.

Del documento adosado como título ejecutivo se puede colegir la legitimación en la causa como extremo activo de la acción del Conjunto Residencial Altos de Arboleda Propiedad Horizontal, conforme las asignaciones dispuestas por la administradora de este conjunto residencial, según la certificación emitida por la Secretaría de Seguridad y Justicia.

Respecto del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE, se encuentra acredita la legitimación en la causa como extremo ejecutado de la acción, según se puede observar de los Certificados de Tradición de los inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 370 – 468274, 370 – 468094, 370 - 468176, 370 – 468119, 370 - 468367, 370 - 468344, 370 - 468345, 370 -468240, 370 – 468362, 370 – 468346, 370 – 468347, 370-468230, 370 -468365, 370 – 468350, 370 – 468351 y 370 – 468243 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, en los cuales se registró que la propiedad de aquellos inmuebles quedó a cargo de la Nación, en virtud de un proceso de extinción de dominio adelantado en contra del señor Oscar Fernando Cuevas Cepeda, soportando con ello la carga de cancelar las expensas reclamadas, en concordancia con el artículo 78<sup>1</sup> de la normatividad dispuesta en líneas anteriores.

### **Acción para el cobro de cuotas de administración.**

En cuanto a la acción ejecutiva para el cobro de cuotas de administración ordinarias y extraordinaria el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, establece lo relativo a este instrumento, así:

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. 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 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.

---

<sup>1</sup> Artículo 78.- Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

En esa línea, el artículo 79 de la misma normatividad, señala que:

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 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

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

Corolario, en esta clase de ejecuciones, la certificación emitida por la administración de la propiedad horizontal que se reglamente en la Ley 620 de 2000, respecto de las obligaciones vencidas por concepto de cuotas de administración, presta mérito ejecutivo para su cobro coactivo, en contra del propietario y/o tenedor a cualquier título del bien de dominio privado, quienes resultan solidariamente obligados al pago de aquellas expensas.

### **Caso concreto**

Según el artículo 422 del Código General del Proceso pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o sus causantes, y constituyan plena prueba sobre contra él; bajo este precepto, atendiendo las características de la presente ejecución, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, dice que el título ejecutivo contentivo de las obligaciones por conceptos de expensas ordinarias y extraordinarias es la certificación expedida por el administrador con la liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador del inmueble que se encuentre en una propiedad horizontal sin requisito adicional alguno, la cual, presta mérito ejecutivo, en concordancia con el artículo 79 de la misma normatividad.

En el asunto que nos convoca al presente estudio, la ejecutante Conjunto Residencial Altos de Arboleda – propiedad horizontal trae como título ejecutivo certificación de la liquidación de las cuotas de administración vencidas por cuenta de los apartamentos identificados con los folios de matrícula Nos. 370 – 468274, 370 – 468094, 370 - 468176, 370 – 468119, 370 - 468367, 370 - 468344, 370 - 468345, 370 -468240, 370 – 468362, 370 – 468346, 370 – 468347, 370-468230, 370 -468365, 370 – 468350, 370 – 468351 y 370 – 468243 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, de propiedad de la Nación a cargo del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO, administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, expedida por quien ostenta la calidad de administradora de la propiedad horizontal, como se corrobora del certificado emitido por la Secretaría de Seguridad y Justicia de esta urbe, tal como lo exige la normatividad de marras.

Determinado lo anterior, pese a la concurrencia de los requisitos referidos en la normatividad que desarrolla lo concerniente al título ejecutivo para reclamar el pago de expensas de administración, la ejecutada Sociedad de

Activos Especiales S.A.S. – SAE discute la exigibilidad de aquella obligación al tenor de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014<sup>2</sup>, al afirmar que los bienes entregado para la administración del FRISCO no generan expensas por su tenencia, salvo aquellos que puedan sostenerse autónomamente, como serían aquellos llamados bienes productivos, lo cual, consideró perdió de vista el extremo ejecutante para demandar el cumplimiento de la obligación que se certificó, dado que no hay prueba alguna de la que se pueda predicar la productividad de los inmuebles.

Al respecto, en efecto del anotado artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 deviene como consecuencia que, las obligaciones causadas respecto de bienes sobre los que operó la extinción del derecho de dominio y que sean improductivos su exigibilidad se encuentra suspendida y no produce intereses, hasta tanto se generen los ingresos suficientes o se dé la enajenación y entrega del bien, interregno en el cual no se podrá adelantar su cobro por vía judicial ni coactiva.

Luego, el Decreto No. 1068 de 2015, adicionado por el Decreto No. 2136 de la misma anualidad, Reglamentario del Sector de Hacienda y Crédito Público, en su Título 5, Capítulo 1 reglamenta la administración de los bienes del FRISCO, y en su artículo 2.5.5.1.2. en sus literales d) y e), define a los bienes productivos e improductivos, así:

d) Bienes improductivos. Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tiene vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento;

e) Bienes productivos. Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien.

Corolario con la normatividad referida, este Despacho considera que erró el extremo ejecutado en el ejercicio de su defensa al imponer la carga probatoria en cabeza de la ejecutante para demostrar que los inmuebles que fueron objeto de extinción del derecho de dominio son productivos y, por tanto, las obligaciones por cuotas de administración son, a su vez, exigibles por la vía ejecutiva; pues perdió de vista que los artículos 46 y 79 de la Ley 621 de 2001 no suponen requisito alguno más allá de la presentación de la certificación que emita la administración con la liquidación realizada para adelantar la ejecución por mora en este concepto, ante el mérito ejecutivo que la misma normatividad le concede.

Siendo así, era entonces carga de la ejecutada encaminar el ejercicio probatorio a determinar que los pluricitados inmuebles son improductivos y, con ello, inmersos en la excepcionalidad que trata la Ley 1708 de 2014,

---

<sup>2</sup> Artículo 110. Pago de obligaciones de bienes improductivos. Las obligaciones que se causen sobre viene 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 medida cautelares.

permitiendo diferir la ejecución de las obligaciones aquí reclamadas bajo el supuesto de la improductividad de los bienes por no generar recursos suficientes para su sostenimiento o por su condición o estado.

Es preciso anotar que, como se sabe, el artículo 164 del Código General del Proceso obliga a todos los jueces a fundar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente arrimadas al proceso; en ese sentido, para definir el litigio, se debe tener en cuenta a quien le corresponde probar el hecho en el que se sustenta la pretensión conforme la regla *onus probandi incumbit actori*, el artículo 167 del mismo compendio procesal, como regla general, que en asocio del artículo 1757 del Código Civil preceptúan a quién le corresponde la carga de la prueba.

Bajo ese marco, emerge paladino que la carga que soportaba el extremo ejecutado fue desatendida, toda vez que no presentó elementos de convicción que permitieran concluir la improductividad de los inmuebles que actualmente se encuentran sometidos a su administración en virtud de la declaratoria de extinción del derecho de dominio, pues en realidad su defensa se radicó solamente en exigir una prueba que la normatividad de la materia echa de menos para la exigibilidad de las obligaciones reclamadas.

Y si bien, la normatividad en cita – artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 -, trae consigo la imposibilidad de adelantar ejecuciones por concepto de cuotas o expensas comunes sobre bienes con extinción de dominio e improductivos, valga reiterar, no se presentó prueba alguna que permita afirmar que los inmuebles con los folios de matrícula Nos. 370 – 468274, 370 – 468094, 370 - 468176, 370 – 468119, 370 - 468367, 370 - 468344, 370 - 468345, 370 -468240, 370 – 468362, 370 – 468346, 370 – 468347, 370-468230, 370 -468365, 370 – 468350, 370 – 468351 y 370 – 468243 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali se enmarcan dentro de las características que trae el literal d) del Decreto No. 2136 de 2015 y son improductivos.

Corolario, se desechan las excepciones denominadas inexigibilidad de la obligación, imposibilidad de cobrar por vía judicial, cobro de lo no debido y excepción genérica, y se procederá a ordenar que se siga adelante con la ejecución.

## **DECISIÓN**

Por lo expuesto el **JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito formuladas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

**SEGUNDO.** Ordenar seguir adelante la ejecución en los términos de la orden de pago proferida dentro del presente asunto.

**TERCERO.** Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados o los que se llegaren a embargar posteriormente.

**CUARTO.** Ordenar que se practique la liquidación del crédito en la forma prevista por el artículo 446 del C. G. del P.

**QUINTO.** Condenar en costas del proceso a la parte ejecutada. Líquidense por Secretaría, teniendo como agencias en derecho \$2'500.000.00 M/Cte.

De otra parte, viéndose que en este asunto se dan los presupuestos del artículo 8º del Acuerdo No. PSAA13-9984 de cinco (05) de septiembre de dos mil trece (2013), en concordancia con los del canon 27 de la ley 1564 de 2012, remítase la actuación a los jueces de ejecución civiles del circuito de esta ciudad, para que continúe su trámite, como en derecho corresponda; en caso de que esta providencia no fuese apelada.

Notifíquese y cúmplase,



HELVER BONILLA GARCÍA  
JUEZ