

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**Juzgado Diecinueve Civil Municipal**

Bogotá D.C., ocho (8) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Proceso Nro.	: 11001-40-03-019-2019-01000-00.
Clase de proceso	: Ejecutivo Singular.
Demandante	: AGRUPACIÓN EL MANGLE P.H.
Demandados	: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y Otro.
Asunto	: Sentencia.

**I. OBJETO A DECIDIR**

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia, resolviendo las excepciones de mérito que, en oportunidad propuso el apoderado de la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., lo anterior de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso.

**II. ANTECEDENTES**

**a).- Demanda:**

AGRUPACIÓN EL MANGLE P.H., por intermedio de apoderado, presentó demanda contra SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y WILSÓN FERNANDO BARRERA ÁLVAREZ para obtener el pago de las sumas de dinero -cuotas ordinarias y extraordinarias de administración- contenidas en la certificación expedida por el administrador de la copropiedad AGRUPACIÓN EL MANGLE P.H. el 29 de octubre de 2019, de conformidad con lo establecido en el art. 48 de la Ley 675 de 2001.

**b).- Admisión y Contestación:**

1.- Asumido el conocimiento de la demanda que desata la presente litis, el Juzgado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, libró mandamiento de pago por la vía ejecutiva de menor cuantía a favor AGRUPACIÓN EL MANGLE P.H. y en contra de SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y WILSÓN FERNANDO BARRERA ÁLVAREZ, para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de dicha determinación, cancelaran las sumas indicadas en la orden de apremio de fecha 16 de diciembre de 2019 (fl. 43 fte. y vto.).

2.- Por auto calendado 18 de febrero de 2021, se tuvo notificada por conducta concluyente a la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.; y al demandado WILSÓN FERNANDO BARRERA ÁLVAREZ de conformidad con lo establecido en el art. 8° del Decreto 806 de 2020, según auto del 25 de noviembre de 2021, quien dentro del término de traslado guardó silencio.

3.- La demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., formuló las excepciones de mérito que denominó: **(i)** inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones de la demanda, **(ii)** improcedencia del cobro de intereses moratorios, **(iii)** imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda y la **(iv)** innominada.

4.- De los medios exceptivos propuestos, se ordenó correr traslado y, la apoderada de la parte demandante en oportunidad describió el mismo, oponiéndose a la prosperidad de las excepciones formuladas.

5.- Ahora bien, a partir del 1° de enero de 2016 entró en vigencia el Código General del Proceso en todo el territorio nacional, de manera que habiendo sido sometida la demanda a reparto el 2 de diciembre de 2016 (fl.38), por lo que corresponde dar aplicación en su integridad a las normas procesales allí previstas, de este modo, según lo dispuesto en el nuevo estatuto, surtido el traslado de las excepciones de mérito “el juez citará a la audiencia prevista en el artículo 392, cuando se trate de procesos ejecutivos de menor cuantía [Núm. 2 artículo 443].

Bajo ese entendido, el artículo 3° del nuevo ordenamiento jurídico, consagra como principio del régimen procedimental que “las actuaciones se cumplirán en forma oral, pública y en audiencias, salvo las que expresamente se autorice realizar por escrito o estén amparadas por reserva”; disposición que se acompasa con lo establecido en el art. 278 *ejusdem*, el cual contempla igualmente que, el Juez podrá dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, en los siguientes eventos: “2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.”, supuestos que de contera conllevan a la pretermisión de etapas procesales establecidas para su cumplimiento, mismas que, sin embargo y, en aplicación a los principios de celeridad y por economía procesal, el legislador previó los eventos en los que se puede obviar su realización<sup>1</sup>.

Así pues, revisado el asunto bajo análisis, observa el Juzgado que las documentales obrantes en el expediente son suficientes para resolver de fondo el asunto, amén que ninguna de las partes solicitó el decretó de otras diferentes a las ya obrantes en el proceso, por lo tanto, no se considera necesario decretar y practicar otras pruebas, razón por la que encontrándose vencido el traslado de la demanda, se procederá a dictar sentencia por escrito.

---

<sup>1</sup> CSJ Civil, 15/Agosto/2017, Rad. 11001-02-03-000-2016-03591-00, Luis Alonso Rico Puerta, posición reiterada en sentencia por la CSJ Civil, 3/Noviembre/2017, Rad. 11001-02-03-000-2017-01205-00, Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

### III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver en este caso es determinar si se debe ordenar seguir adelante la ejecución por reunirse los requisitos para ello, o si los medios exceptivos propuestos por la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., logran enervar la obligación contenida en el título báculo de la acción ejecutiva.

### IV. CONSIDERACIONES

1.- En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales requeridos para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia de esta juzgadora para definir el asunto dejado a su consideración, atendiendo el factor objetivo de la cuantía.

2.- Ahora, de acuerdo con lo previsto en el art. 422 del C. G. del P., se podrán demandar por la vía ejecutiva las obligaciones que sean claras, expresas y exigibles, las cuales a su vez deben constar en un documento que emane del deudor o del causante y constituir plena prueba en contra de él; de esta manera el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 -régimen de propiedad horizontal- consagró que para el cobro de obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, tan sólo será necesario el título contentivo de la obligación que únicamente corresponderá al certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

3.- La parte demandante hizo uso de la acción consagrada en dicho aparte normativo, como titular del derecho involucrado en el documento allegado como base de recaudo, el cual se contrae a la certificación expedida por el administrador de la AGRUPACIÓN EL MANGLE P.H.<sup>2</sup> (folios 2 a 4 Cd. 1), documento respecto del cual el Juzgado al momento de librar la orden de apremio encontró que cumplía con las exigencias contempladas en los anteriores preceptos normativos, esto es, en artículo 422 del C. G. del P. y 48 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, que además de informar sobre la existencia de obligaciones claras, expresas y exigibles provenientes del deudor, constituye plena prueba en su contra, lo que autorizaba a la parte demandante<sup>4</sup> para iniciar la demanda ejecutiva al tenor del artículo 422 de la normatividad procesal civil.

4.- Descendiendo al caso objeto de análisis, se tiene que las excepciones que enfrentan la ejecución, atacan el punto principal de las obligaciones demandadas, esto es, su exigibilidad.

5.- De este modo, el legislador ha previsto que quien es ejecutado se puede oponer si existen a su favor hechos que infirmen la ejecución, siempre que se acrediten y gocen de apoyo legal, y en el presente caso el extremo demandado,

---

<sup>2</sup> Según el artículo 48 de la ley 675 de 2001, en lo que a cuotas de administración respecta, "el título ejecutivo contentivo de la obligación (...) [lo constituye] solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

<sup>3</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

<sup>4</sup> Artículo 79 Ley 675 de 2001

planteó las excepciones de mérito denominadas: **(i)** inexigibilidad de la obligación objeto de las pretensiones de la demanda, **(ii)** improcedencia del cobro de intereses moratorios, **(iii)** imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones objeto de la demanda y la **(iv)** innominada.

5.1.- Se tiene que la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. es la propietaria de la casa 8, de la AGRUPACIÓN EL MANGLE P.H., ubicada en la Avenida carrera 72 No. 238 – 44 en la ciudad de Bogotá, según anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 20440322, modo de adquisición: 01014 transferencia de dominio para enajenación temprana.

5.2.- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, se acogió al régimen de propiedad horizontal allí previsto mediante Escritura Pública Nro. 6723 de octubre 22 de 2004 otorgada por la Notaria 45 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la cual se encuentra registrada en el folio de matrícula No. 50N - 20440322, tal y como se desprende de la anotación No. 2 del certificado de tradición obrante a folios 5 a 8 Cdno. 1.

5.3- Adujo la parte ejecutada que se opone a la prosperidad de las pretensiones en tanto afirma que las expensas o cuotas de administración ordinarias y extraordinarias de administración, carecen del requisito de exigibilidad por tratarse de un bien improductivo de conformidad con lo establecido en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, pues el bien respecto del cual se causaron fue afectado por extinción del derecho de dominio como se demuestra en el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20440322.

Indicó que la casa 8 ubicada en la Avenida Carrera 72 No. 238-44 – Agrupación El Mangle de la Ciudad de Bogotá, fue objeto de embargo por proceso de Suspensión del Poder Dispositivo por parte de la Fiscalía General de la Nación y en la actualidad mediante Resolución Administrativa No. 3759 del 7 de julio de 2018, adquirida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE.

Aclaró que el citado inmueble, no está generando ingresos para el pago de sus pasivos, siendo entonces un bien improductivo a voces de lo establecido en el artículo 2.5.5.1.2, numeral 4º, del Decreto 1760 del 2019: *“Bienes Improductivos. Para todos 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 tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento.”*

Por lo anterior, afirma que el inmueble en mención se considera improductivo, por ende, le es aplicable el artículo 110 ya citado, considerando que dada la inexigibilidad de la obligación, la parte demandante no puede exigir el pago de dichas expensas y consecuentemente sus intereses moratorios, ni de otra suma de dinero, siendo improcedente las pretensiones elevadas en la demanda, por cuanto la parte actora no demostró la calidad de productivo del inmueble.

Finalmente, reiteró que la obligación no sólo es inexigible debido a la falta de productividad del inmueble, sino que, a su vez, se encuentran ante una

imposibilidad jurídica de la prestación, que la exime del pago como administradora del FRISCO.

6.- Ahora bien, por su parte, la apoderada de la copropiedad demandante señaló que el bien en mención, si es productivo, en razón a que de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria 50N-20440322 que aportó actualizado, se observa en la anotación No. 012 con Fecha: 03-08-2017, que la SAE dio en “DESTINACION PROVISIONAL (sic)” el inmueble al también demandado WILSON FERNANDO BARRERA ÁLVAREZ.

Que según el Decreto 2136 de 2015, la destinación provisional tiene por objeto:

*“CAPÍTULO 6 Depósito provisional Artículo 2.5.5.6.1. Definición depósito provisional. Es un mecanismo de administración de Bienes del Frisco, en virtud del cual se designa a una persona que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que los administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivos y generadores de empleo.”*

Adicionalmente, indicó aportaba como prueba la Resolución No. 347 de la SAE de fecha 16 de mayo de 2017, en donde se designó al señor WILSON FERNANADO BARRERA ÁLVAREZ, como depositario provisional del bien que adeuda las expensas necesarias, solidariamente con la SAE.

Adujo que en el caso hipotético que el bien hubiera sido declarado improductivo, esa decisión u actuación, no consta en el certificado de libertad y tradición, y tampoco en el proceso, lo que si consta es el hecho que se encuentra en tenencia especial y que ello deriva en la consecuencia de la obligación de generar ingresos.

Finalmente, con relación a la no causación de intereses, expreso que a la luz del art. 110 del Código de Extinción de Dominio, esos valores no generan intereses, sin embargo, esto implicaría un análisis del juzgador en aras de evitar la pérdida de valor adquisitivo del dinero, debiendo en todo caso proceder a su indexación.

7.- Bajo entendido, impera precisar que, la acción de extinción del derecho de dominio es de origen constitucional, en cuanto la consagra el artículo 34 de la Constitución Política; de carácter público, en razón de que a través de ella se tutelan intereses superiores del Estado como el patrimonio y el tesoro públicos y la moral social; es real y de contenido patrimonial, porque recae sobre cualquier derecho real principal o accesorio, independientemente de quien tenga en su poder o haya adquirido los bienes y sobre los bienes mismos.

Ahora bien, el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 que fuera modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017 establece: **“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.”* (Resaltado por el Despacho)

8.- Descendiendo al asunto de marras, se observa que, la parte actora impetró la ejecución con fundamento en el certificado de deuda sobre el inmueble ubicado en la Avenida carrera 72 No. 238 - 44 Int. 8 de la Agrupación de Vivienda Mangle P.H., no obstante, se advierte de la anotación número 11 del certificado de tradición de dicho inmueble que, recae una medida cautelar de embargo emitida dentro de un proceso que lleva a cabo la Fiscalía 36 Especializada de la Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y Lavado de Activos, asimismo en la anotación No. 12 que se entregó en “DESTINACION PROVISIONAL” al señor BARRERA ALVAREZ WILSON FERNANDO por parte de la Sociedad de Activos Especiales, según Resolución 347 del 16 mayo de 2017 y finalmente, en la anotación No. 13 la transferencia de dominio para enajenación temprana a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE.

Amén de lo anterior, efectivamente se trata de un bien improductivo, por tanto no podía iniciarse el presente proceso ejecutivo en contra del propietario inscrito, ni tampoco frente al depositario provisional como administrador del mismo, ya que por ley (artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 que fuera modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017), se suspende la exigibilidad de las cuotas de administración, además porque la parte actora tampoco demostró que el inmueble se encuentra produciendo algún tipo de renta o cualquier otra utilidad.

De otro lado, se destaca que, aunque se están cobrando cuotas de administración para el periodo comprendido entre junio del 2017 a octubre de 2019, lo cierto es que la medida cautelar se encuentra inscrita desde el 20 de abril de 2015 y no obra anotación alguna que la misma haya sido levantada.

Se pone de presente que, cuando se declara la extinción de dominio sobre el bien, la Sociedad de Activos Especiales (SAE) debe proceder a su venta y una vez vendido y entregado el inmueble, deberá pagar la totalidad de las expensas comunes adeudadas, correspondientes a las que se causaron durante el proceso de extinción de dominio, en el caso de que el bien hubiese sido improductivo pero no se podrá cobrar intereses moratorios.

9.- Los anteriores razonamientos se consideran suficientes para declarar fundadas las excepciones de mérito analizadas y, en consecuencia, dar por terminado el proceso ejecutivo por la inexigibilidad de la obligación.

## **V. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- DECLARAR FUNDADAS** la excepciones propuestas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión judicial.

**SEGUNDO.- TERMINAR** el proceso ejecutivo por las razones que anteceden.

**TERCERO.-** No se ordena el levantamiento de medidas cautelares, toda vez que no fueron solicitadas.

**CUARTO.- CONDENAR** en costas a la parte ejecutante, en favor de la ejecutada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de \$2'000.000.

**QUINTO.- ORDENAR** la entrega sin necesidad de desglose de los anexos de la demanda a la parte interesada, previas las constancias del caso.-

**Notifiquese y Cúmplase<sup>5</sup>**

**IRIS MILDRED GUTIÉRREZ**  
**Juez**

A.M.C.B.

---

<sup>5</sup> Esta providencia se notificó por estado No. 13 de 9 febrero de 2022.

**Firmado Por:**

**Iris Mildred Gutierrez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 019  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5a2e4897af36e4ae1d301d1d0c0fb58ae4eb1be4be2b36399faf7716ed75bfd9**

Documento generado en 08/02/2022 11:58:25 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**