

Doctora  
**GINA ALEJANDRA PECHA GARZÓN**  
**JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**DEMANDANTE:** AGRUPACIÓN EL MANGLE PH  
**DEMANDADO:** SAE S.A.S.  
**RADICADO:** 2019-01000-00

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**CESAR JAVIER CABALLERO CARVAJAL**, obrando en condición de apoderado de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** ejecutiva de mínima cuantía y **PROPONER EXCEPCIONES DE FONDO**, a la demanda instaurada por la **AGRUPACIÓN EL MANGLE PH**, por intermedio de su apoderado, oponiéndome a la totalidad de las pretensiones de la parte actora, con base en lo siguiente:

#### I. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la totalidad de las pretensiones de la demanda por considerarlas improcedentes, toda vez que el bien no es propiedad de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, de la misma manera, por no encontrarse demostrada la exigibilidad de las obligaciones objeto de ejecución.

#### II. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta el escrito de subsanación de demanda, me opongo en los siguientes términos:

**HECHOS 1:** Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO 2:** No es un hecho.

**HECHO 3:** Me atengo a lo que se pruebe en el proceso, teniendo en cuenta que con el traslado de la demanda no se prueba que se hayan hecho requerimientos mes a mes a mi representada.

**HECHOS 4:** Me opongo al cobro de “intereses especiales” en a que de conformidad con el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 no hay lugar a exigir el cobro en mención, “**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:(...)**” (Resaltado ajeno al texto)

#### III. EXCEPCIONES

Me permito proponer en favor de mi representada, las siguientes excepciones:

##### 1. INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN OBJETO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

En el presente asunto, la actora pretende el pago de las **expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración** causadas entre el mes de junio de 2017 a octubre de 2019 ya que considera que las expensas aludidas

son exigibles, es decir, que como acreedores pueden exigir del deudor el pago de la suma de dinero sin dilación alguna, criterio que comparte la doctrina al considerar:

*“Exigible es la obligación a cuyo cumplimiento ha de proceder el deudor sin dilaciones, que no está sujeta a plazo, condición o intimación de parte del acreedor, como tampoco al lleno de ciertos requisitos o a la ocurrencia de determinada actuación del acreedor, como serían los casos en que la ley no se basta con la llegada del día, sino que exige requerimiento o reconvencción, como también el de aquellos eventos de trámites o requisitos previos necesarios para el pago, por el contenido de la relación obligatoria, como, p. ej., (...)”<sup>1</sup>*

Sin embargo, en el presente asunto, si bien la demandante fundamenta su demanda en la Ley 675 de 2001 y en especial en los artículos 79 y 48, omite tener en cuenta que las expensas o cuotas ordinarias y extraordinarias de administración carecen de este elemento esencial de toda obligación objeto de un proceso ejecutivo, es decir, que adolecen de falta de exigibilidad y, por consiguiente, la obligación no debe, ni puede ser cumplida por el acreedor.

En efecto, la actora desconoce que, por expreso mandato legal, la obligación carece de exigibilidad por suspensión de la misma, tal como imperativa y categóricamente lo dispone el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014<sup>2</sup>:

**“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 ajeno al texto)

De la lectura de la anterior norma, es fácil concluir como las obligaciones y en especial las expensas o cuotas ordinarias y extraordinarias reclamadas, sobre un inmueble que ha sido objeto de medida cautelar de embargo en proceso de extinción de dominio se suspenderá su exigibilidad hasta tanto no sea enajenado o genere ingresos suficientes que permita cumplir la relación jurídica sancionada.

En el presente asunto, las expensas ordinarias y extraordinarias han sido presuntamente causadas respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20440322 los cuales han sido afectados por extinción del derecho de dominio tal y como se demuestra en el certificado de libertad y tradición.

Aclarado lo anterior, procedemos a dar claridad sobre el estado del quiosco 109, así:

- I. La casa 8 ubicada en la Avenida Carrera 72 No. 238-44 – Agrupación El Mangle en la Ciudad de Bogotá, registrado con número de Folio de Matrícula 50N-20440322 de la oficina de instrumentos público de Bogotá se encontró inmerso en embargo por proceso de Suspensión del Poder Dispositivo por parte de la Fiscalía General de la Nación y actualmente mediante Resolución Administrativa 3759 del 7 de julio de 2018 adquirida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE.
- II. El Inmueble en referencia no está generando ingresos para el pago de sus pasivos, así las cosas, en el marco de lo estipulado en el Decreto 1760 del 2019, en su artículo 2.5.5.1.2. **Definiciones**, numeral 4: *“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*

<sup>1</sup> Fernando Hinestrosa. *TRATADO DE LAS OBLIGACIONES*. Tomo I. Universidad Externado de Colombia. Tercera Edición. Tercera reimpresión. 2015. Pág. 609.

<sup>2</sup> “Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio.”

*recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento.* Así las cosas, el inmueble se considera improductivo, por lo que le es aplicable el artículo 110 ya citado.

Así las cosas, ante la inexigibilidad de la obligación, la demandante en momento alguno puede exigir el pago de las expensas comunes ordinarias u otra suma de dinero, ya que la obligación no es exigible y por consiguiente el deudor no se encuentra llamado a satisfacer el interés del acreedor.

En consecuencia, al no estar satisfecho uno de los requisitos exigidos en la ley para demandar ejecutivamente las prestaciones derivadas de las expensas comunes y, consecuentemente, sus intereses moratorios, torna improcedente las pretensiones de apremio elevadas en el libelo.

## 2. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS

La actora exige el pago de “intereses especial” a la tasa máxima permitida por ley sobre cada una de las cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias presuntamente causadas sobre el inmueble identificado con FMI No. 50N-20440322

Sin embargo, nuevamente es necesario traer a colación lo dispuesto en el inciso primero del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014:

**“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:*  
(...)” (Resaltado ajeno al texto)

Nótese en el presente asunto, como la actora en momento alguno ha demostrado la calidad de productivo del inmueble, y, por consiguiente, sobre las presuntas obligaciones exigidas por la actora, no se causarán intereses no sólo por expreso mandato de la ley, a la vez, en atención a la suspensión de la exigibilidad de las obligaciones, ya que, ante la ausencia de exigibilidad, no se podrá cobrar interés alguno.

En consecuencia, se deberá declarar improcedente el cobro de intereses, pues de lo contrario se violaría el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014.

## 3. IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LA DEMANDA.

Antes de entrar explicar los motivos en los que se funda la presente excepción, es imperante tener en cuenta que la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** es una empresa de economía mixta, la cual, como bien lo exponen el ordenamiento jurídico en diferentes normas jurídicas y por consiguiente, se entenderá que se trata de una entidad pública, tal como lo dispone el inciso “f” del artículo 38 de la Ley 489 de 1998.

En el mismo sentido, el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, dispone sobre la naturaleza de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., lo siguiente:

**“ARTÍCULO 90. COMPETENCIA Y REGLAMENTACIÓN.** *El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la **Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE)**, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.*

(...)" (Resaltado ajeno al texto)

Por consiguiente, la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** como entidad pública, se encuentra sujeta al principio constitucional de legalidad consagrado en el artículo primero de la Constitución Nacional y sobre el cual recae el eje central del Estado que garantiza que toda actuación es respetuosa del ordenamiento jurídico, criterio que comparte la H. Corte Constitucional al disponer:

***"Esta Corporación ha reconocido en el principio de legalidad, un eje central y fundamental de la concepción del Estado Social de Derecho, en tanto garantiza que todas las actuaciones de los órganos estatales se encuentren conformes al ordenamiento jurídico. En protección al mencionado principio 'surge en el derecho colombiano el contencioso de anulación que constituye una verdadera garantía jurídica de los ciudadanos para asegurar que los actos de la Administración Pública, tanto los de carácter general y abstracto como los de contenido particular y concreto, se adecuen a las normas jurídicas preexistentes, con lo cual se propende por la defensa de la legalidad en abstracto y de los derechos e intereses legítimos de los particulares'." (Resaltado ajeno al texto)***

De manera que, en virtud del principio de legalidad, la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** como administradora del **FRISCO** no podrá actuar contrariando las leyes que señalan la órbita de sus funciones y las facultades por ella otorgadas.

Así, como en reiteradas ocasiones se ha expuesto en el presente escrito, el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 de manera clara y expresa ha suspendido la exigibilidad de las obligaciones causadas sobre los bienes objeto de medidas cautelares, como lo son, el inmueble identificado con FMI No. 50N-20440322 de la propiedad horizontal demandante.

Ahora, teniendo en cuenta que una norma jurídica de manera clara suspende la exigibilidad de la obligación como consecuencia de la improductividad del inmueble, es necesario calificar el cumplimiento de la obligación como de imposible cumplimiento, ya que de honrar una obligación inexigible en contravención a lo dispuesto por el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** como entidad pública estaría transgrediendo el principio constitucional de legalidad. Es decir, que al pagar la obligación a pesar de que el inmueble es improductivo, se violaría lo consagrado en la Ley 1708 de 2014.

De manera que, con el objetivo de evitar la ilegalidad del pago, el cual se vería afectado de nulidad, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. se encuentra ante una imposibilidad jurídica de la prestación, y por consiguiente, eximido del pago de las expensas ordinarias reclamadas por la demandante sobre el inmueble objeto de la medida cautelar de embargo, criterio que comparte la doctrina al considerar:

***"¿Qué se entiende por objeto imposible? Es bien conocida la máxima impossibilium nulla obligatio est (D. 50, 17, 185). La doctrina habla de 'imposibilidad física o natural', o sea de aquella derivada de causas físicas o naturales, en contraposición a la 'imposibilidad jurídica', que más precisamente es ilicitud, en especial en lo que respecta al ordenamiento nacional, según el cual hay objeto ilícito en 'todo lo que contraviene el derecho público de la nación.'"<sup>3</sup> (Resaltado ajeno al texto)***

Por tanto, se encuentra que la obligación no sólo es inexigible debido a la falta de productividad del inmueble, a la vez, nos encontramos ante una imposibilidad jurídica de la prestación y, por consiguiente, exime de pago a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** como administradora del **FRISCO**.

En consecuencia, las pretensiones de la demanda se encuentran llamadas al fracaso ante la imposibilidad de pago de las obligaciones objeto de la demanda.

#### 4. INNOMINADA

En virtud de lo dispuesto por el artículo 282 del Código General del Proceso solicito al Honorable Despacho reconocer de manera oficiosa toda excepción que se encuentre demostrada al momento de proferir sentencia.

<sup>3</sup> Fernando Hinestrosa. *TRATADO DE LAS OBLIGACIONES*. Tomo I. Universidad Externado de Colombia. Tercera Edición. Tercera reimpresión. 2015. Pág. 272.

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)

#### IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en el artículo 90 y 110 de la Ley 1708 de 2014, Artículo 1518, 1519, 1527, 1577 y subsiguientes del Código Civil y demás normas concordantes y aplicables al presente caso.

#### V. PRUEBAS

##### DOCUMENTALES:

1. Certificado de libertad y tradición del inmueble (Alegado con la demanda).

#### VI. NOTIFICACIONES

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** recibirá notificaciones en la Calle 93 B No. 13 – 47 de la ciudad de Bogotá D.C. o en la dirección electrónica [notificacionjuridica@saesas.gov.co](mailto:notificacionjuridica@saesas.gov.co)

Por mi parte, las recibiré en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la Carrera séptima No. 12 – 25 Oficina 406 de la ciudad de Bogotá D.C.; dirección electrónica: [cjcaballero22@hotmail.com](mailto:cjcaballero22@hotmail.com)

Señor Juez,



CESAR JAVIER CABALLERO CARVAJAL  
C.C. 91.355.894  
T.P. 204.697 CSJ