



Villavicencio, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 50001 40 03 004 2018 00988 00
Demandante: BAQUERO GARCIA S.A. EN LIQUIDACIÓN
Demandados: LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCÍA, ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA y OMAR HORTUA FERRO.
Naturaleza: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL)

TEMA A TRATAR:

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso de RESTITUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL ARRENDADO, promovido por BAQUERO GARCIA S.A. EN LIQUIDACIÓN, en contra de LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCIA, OMAR HORTUA FERRO y ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA.

ANTECEDENTES:

BAQUERO GARCIA S.A. EN LIQUIDACIÓN, a través de apoderado judicial, demando a LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCIA, OMAR HORTUA FERRO y ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA, para que con su citación y previos los trámites legales se hagan las siguientes,

DECLARACIONES:

Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad BAQUERO GARCIA S.A., en calidad de arrendador y los señores LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCIA, OMAR HORTUA FERRO y ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA, en calidad de arrendatarios del local comercial, número 5, ubicado en la Avenida 40 No 26C-43 (local 5) barrio Siete de Agosto de Villavicencio, por la causal de incumplimiento al pago de los cánones de arrendamiento.

Ordenar la restitución del local comercial referido a favor de la sociedad demandante.

No ser escuchado a los demandados dentro del proceso hasta tanto no cancelen las rentas adeudas

En caso de no ser restituido el local comercial, comisionar con amplia facultades al señor Inspector para la restitución del mismo



Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

ACTUACIÓN JUDICIAL:

Mediante auto de fecha 28 de noviembre de 2018, visto a foliatura 15 C1, se admitió la demanda y se dispuso correr traslado a los demandados, por el término de diez (10) días. Así mismo, se decretó embargo.

En general, al proceso se le imprimió el trámite previsto para el proceso VERBAL SUMARIO, de que trata el Art. 390 y ss del Código General del Proceso.

Los demandados se notificaron del auto admisorio, conforme a las reglas previstas en el Art. 292 del C.G.P., esto es, el día siguiente hábil a la entrega del aviso de que trata ese normativo, en el término de traslado no se opusieron a las pretensiones, ni formularon excepciones.

Al no observar nulidad que invalide lo actuado se procede a resolver de fondo el presente asunto, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Con la demanda se aportó el Contrato original de Arrendamiento del local comercial No 5, ubicado en la Avenida 40 No 26C-43 barrio Siete de Agosto de Villavicencio, suscrito entre la sociedad BAQUERO GARCIA S.A., en calidad de arrendador y los señores LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCIA, OMAR HORTUA FERRO y ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA, en calidad de arrendatarios.

En caso de estudio, se tiene que la causal invocada es el incumplimiento al pago de las rentas, y a quien le corresponde la carga de la prueba, es a la parte pasiva, dentro del término concedido para ejercer sus derechos de defensa y contradicción, guardaron silencio, teniendo en cuenta que no hubo oposición a la demanda, el Despacho tendrá por cierto los hechos de la misma, y en aplicación a lo normado en el numeral 3º del Art. 384., del C.G.P., se profiere sentencia, decretando la restitución del local comercial objeto de la Litis.

En mérito de lo expuesto, el JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL de Villavicencio Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,



RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que los demandados LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCIA, OMAR HORTUA FERRO y ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA, en calidad de arrendatarios, incumplió el contrato de arrendamiento local comercial No 5, suscrito con la sociedad BAQUERO GARCIA S.A., funge en calidad de arrendador, al no pago de las rentas adeudas.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre sociedad BAQUERO GARCIA S.A., en calidad de arrendador y LUZ MARINA CASTAÑEDA GARCIA, OMAR HORTUA FERRO y ANA GISELL ROMERO CASTAÑEDA, en calidad de arrendatarios del Local Comercial No 5, ubicado en la Avenida 40 No 26C-43 barrio Siete de Agosto de Villavicencio, por la causal del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del local comercial No5 ubicado en la Avenida 40 No 26C-43, barrio Siete de Agosto de Villavicencio, y entréguese a la parte demandante BAQUERO GARCIA S.A. EN LIQUIDACIÓN, y para su entrega se comisiona para tal efecto, con amplias facultades, incluida la de sub comisionar, al señor ALCALDE MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, a quien se librárá Despacho Comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso, fíjese la suma de \$700.000 como agencias, para que sean incluidas en la liquidación de costas.

Notifíquese y cúmplase,

CARLOS ALAPE MORENO

JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en el ESTADO, fijado hoy

..... a las 7:30 A.M.

LAURIS ARTURO GONZALEZ CASTRO
Secretario

Firmado Por:

CARLOS ALAPE MORENO

JUEZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

**JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE
VILLAVICENCIO-META**

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:

**dcc57ba47242c8dfdb5f66d16fc14b6c235faffae225d108da34ab4205d3
857**

Documento generado en 29/09/2020 01:58:08 p.m.



Villavicencio, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso Ejecutivo Singular Rad: 50001 40 03 004 2016 00244 00

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso ejecutivo.

ANTECEDENTES

Mediante providencia del 21 de junio de 2016, el señor JOSE ALCIDES QUIROZ VARGAS, obtuvo mandamiento de pago a su favor y en contra de ALEJANDRO ROJAS BURGOS y JOSE ANDRES ROJAS BURGOS por las sumas de dinero a que se contrae el auto de apremio obrante a folio 9, c.1.

Como fundamentos de hecho, expuso la parte ejecutante, en síntesis, que el señor JOSE ALCIDES QUIROZ VARGAS giró a favor de ALEJANDRO ROJAS BURGOS y JOSE ANDRES ROJAS BURGOS RIVEROS, una letra de cambio, por valor de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000); donde se pactó como fecha de vencimiento, el día 17 de octubre de 2013. Agregó además la parte actora, que el título Valor-Letra de Cambio- contiene una obligación clara, expresa y exigible.

El demandado JOSE ANDRES ROJAS BURGOS, se notificó personalmente del mandamiento ejecutivo, el 3 de marzo de 2017, conforme lo acredita el sello obrante al revés del folio 9, C. 1; en el término de traslado no se opuso a las pretensiones, ni formuló excepciones.

Por su parte, el ejecutado ALEJANDRO ROJAS BURGOS, a través de Curador *Ad-Litem*, se notificó del auto de apremio, el día 14 de agosto de 2019, conforme se observa al revés del folio 27, C.1. quien dentro del término legal, contestó la demanda y propuso la excepción de PRESCRIPCION DE LA ACCION, argumentando que con base a lo reglado en el artículo 789 del Código de Comercio, el título valor base de la presente acción ejecutiva, a la fecha se encuentra prescrito, toda vez que la parte demandante radicó la demanda el 26 de abril de 2016, que se libró mandamiento de pago el 21 de junio del mismo año, por lo que interrumpió el término de prescripción, conforme a lo reglado en el artículo 94 del Código General del Proceso. Así pues, el demandante tenía un año contado a partir de la fecha en la cual se libró el auto de apremio, esto es hasta el 25 de abril de 2017, tiempo



desde el cual han transcurrido dos años y cuatro meses, contados a partir de la notificación a la Curadora Ad-*Litem*, notificación que se llevó a cabo el 14 de agosto de 2019, fecha para la cual ya se había producido el fenómeno de la prescripción.

De la citada excepción se ordenó correr traslado a la parte actora, quien guardo silencio.

En este estado del proceso, y de conformidad a lo reglado en el numeral 3, del inciso 3°, del artículo 287 del Código General del Proceso, el Despacho procede a proferir sentencia anticipada.

Así las cosas, efectuado el trámite correspondiente al presente proceso, es del caso proferir decisión de mérito que lo resuelva, previo las siguientes:

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

El problema jurídico está encaminado a determinar si conforme a las pruebas arrimadas al plenario, la excepción de "Prescripción de la Acción Cambiaria" propuesta por la Curadora *Ad-Litem* del demandado Alejandro Rojas Burgos esta llamada a prosperar o por el contrario la notificación a los demandados del auto mandamiento de pago produjo los efectos con el fin de interrumpir el término de prescripción del título valor base de ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 94 del Código General del Proceso de acuerdo al grado de solidaridad para el cobro de título valor por parte de ambos demandados.

Título ejecutivo

Constituye base de recaudo ejecutivo pretendido, la letra de cambio obrante a folio 02 C.1, suscrita por los demandados ALEJANDRO ROJAS BURGOS y JOSE ANDRES ROJAS BURGOS; título valor que por reunir los requisitos generales previstos en el Art. 621 y especiales en el Art. 671 del C. del Co., para las letras de cambio, es viable pretender su cobro ejecutivo de conformidad con lo previsto en el artículo 422 y s.s. del C.G.P.



De la excepción

Para enervar las pretensiones de la parte actora, la Curadora *Ad-Litem* del ejecutado Alejandro Rojas Burgos, propuso la excepción "*Prescripción de la Acción Cambiaria*", argumenta que el demandado no fue notificado dentro del año establecido por el Art. 94 del C. G. del Proceso, por lo tanto, no se interrumpió el término para la prescripción y cuando se notificó del auto mandamiento de pago, el título valor ya se encontraba prescrito.

La excepción en comento, nace de su consagración en el numeral 10 del Art. 784 del C. de Comercio y en su calidad extintiva, igualmente la contempla el art. 789 *ibídem*, que la acción cambiaria directa prescribe en tres años contados a partir del día del vencimiento. En otras palabras, la prescripción conlleva a la extinción de la acción cambiaria y por ende de las obligaciones y para que este efecto liberatorio se produzca, basta el transcurso del tiempo y la proposición oportuna del respectivo medio exceptivo, dado que al fallador le está vedado declararla de oficio.

La excepción se funda en el hecho en que cuando ocurrió la notificación del auto de mandamiento de pago al demandado Alejandro Rojas Burgos, a través de Curadora *Ad-Litem*, el día 14 de agosto de 2019, ya había transcurrido más de un año para los efectos de interrumpir el término de prescripción y la acción cambiaria ya había prescrito.

Preceptúa el art. 2535 del Código Civil que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso durante el cual estas no se hayan ejercitado, de donde se ha de colegir que dos son los elementos para que la Prescripción extintiva se configure, así: (1°) el transcurso del tiempo señalado en la ley y (2°) la inacción del acreedor.

La prescripción en vías de sucederse puede interrumpirse, tal como lo dispone el art. 2359 del Código Civil, aplicable también en tratándose de títulos valores (art. 2 del C.Co) ya natural, ya civilmente.

De otra parte, el Código Civil en su artículo 2512 consagra, la prescripción ya sea adquisitiva o extintiva, puede renunciarse bien sea expresa o tácitamente, pero en



todo caso "solo después de cumplida" como lo prevé el art. 2514 *ibidem*, igualmente puede interrumpirse civil o naturalmente la extintiva de acciones ajenas; lo primero ocurre con la presentación de la demanda y lo segundo cuando el deudor reconoce la obligación de manera expresa o tácita (art. 2539). El término prescriptivo de las acciones en general, incuestionables es que se cuenta desde el momento en que la obligación se hace exigible, porque así lo dispone en su artículo 2535 *ibidem*.

Ahora bien, la presentación de la demanda en orden a reclamar el derecho que no ha sido satisfecho por los ejecutados, no tiene por si sola el alcance de interrumpir el término de prescripción en vías de consumarse. Para ello, es necesario dar cabal cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 94 del C.G. del Proceso, que señala "*la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella, o el del mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.*" la referida disposición indica, que pasado dicho término, los efectos de la interrupción, solo se producirán con la notificación al demandado.

En el caso de estudio, se tiene que el día 21 de junio de 2016, se libró mandamiento de pago y se le notificó al demandante por estado el 22 del mismo mes, fecha a partir de la cual se empezó a contabilizar al término de un año el que feneció el día 22 de junio de 2017, término dentro del que se notificó al demandado José Andrés Rojas Burgos el auto de apremio ejecutivo fechado 3 de marzo de 2017, conforme al sello obrante a folio 9 C.1, revés; quien guardó silencio.

De otro lado través de Curador Ad-Litem, el demandado Alejandro Rojas Burgos, se notificó del auto apremio ejecutivo el día 14 de agosto de 2019, es decir 37 meses después del mandamiento de pago, circunstancia que permitiría en principio declarar probada la excepción de prescripción propuesta, sin embargo deberá establecerse la incidencia que tiene el grado de solidaridad del título valor y respecto de la conducta o comportamiento procesal que asume cada uno de los aquí ejecutados.



Una primera cuestión que plantea el principio de solidaridad en los títulos valores, está referida a si la misma se predica únicamente respecto de los firmantes en un mismo grado o no.

El concepto de solidaridad cambiaria tiene especial importancia, entre otras razones para determinar cómo repercute la extinción de la obligación que produce la prescripción. De ella depende si hay o no comunicabilidad de las circunstancias entre los deudores solidarios, bien sean las que benefician, como las que perjudican. La solidaridad es entre todos los suscriptores, sin importar la posición cambiaria; o que únicamente opera entre los suscriptores en un mismo grado; y en el caso del avalista, solo entre varios avalistas y no con el avalado.

Ahora bien, tratándose de la acción cambiaria, el artículo 792 del ordenamiento mercantil prevé: *"Las causas que interrumpen la prescripción respecto de uno de los deudores cambiarios no la interrumpen respecto de los otros, salvo en el caso de los signatarios en un mismo grado"*.

Respecto de la prescripción extintiva en general, y de la prescripción de la acción cambiaria, en particular, cuando los demandados son obligados solidarios, la interrupción se comunica para bien o para mal, conforme lo prevé el art. 2540 del C.C., y al ostentar calidad de **deudores solidarios** en un mismo grado, necesariamente se ven envueltos y correrán la misma suerte, significa que entre deudores solidarios, la prescripción alegada por uno de ellos beneficia a los demás suscriptores del mismo grado y así mismo, que la interrupción efectuada por uno afecta a los demás.

En ese sentido y teniendo en cuenta que el señor José Andrés Rojas Burgos se notificó personalmente del mandamiento ejecutivo dentro del término establecido en el artículo 94 del C. G. del Proceso, esta situación condujo a que se hayan producido los efectos contenidos en el mencionado artículo, por lo que el término de prescripción se interrumpió a partir de la notificación del demandado Rojas Burgos.

Así las cosas, se demostró que se produjo los efectos de la interrupción civil del término de prescripción de la acción cambiaria, respecto de los demandados al ostentar la calidad de deudores en un mismo grado de solidaridad frente al título valor base de ejecución.



En consecuencia, se declarará no probada la excepción propuesta por el demandado Alejandro Rojas Burgos a través de la Curadora Ad-Litem denominada *prescripción de la acción cambiaria*, por lo que de conformidad a los preceptos señalados en el inciso 2 del artículo 440 *ibídem*, se dispone ordenar seguir adelante con la ejecución en los términos y cuantías señaladas en el mandamiento de pago y consecuentemente con ello condenar en costas a la parte demandada, fijando de dentro de estas el valor de \$600.000 como agencias en derecho, liquidación que deberá realizarse por Secretaría.

En ese mismo sentido se ordenará a la parte ejecutante realizar y presentar las liquidaciones del crédito de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 446 del Código General del Proceso

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Villavicencio-Meta.

RESUELVE

Primero. Declarar no probada la excepción de "*Prescripción de la acción cambiaria*" formuladas por la Curadora *Ad-Litem* del demandado Alejandro Rojas Burgos, conforme la parte considerativa de esta providencia.

Segundo. Ordenar seguir adelante la ejecución en contra de José Andrés Rojas Burgos y Alejandro Rojas Burgos tal y como se dispuso en el auto de mandamiento de pago.

Tercero. Condenar a la parte pasiva a pagar las costas del proceso principal; fíjese la suma de \$800.000, como agencias en derecho, para que sean incluidas en la liquidación de costas.

Cuarto. Ordenar la parte ejecutante realizar y presentar las liquidaciones del crédito de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 446 del Código General del Proceso.

Notifíquese y cúmplase,



CARLOS ALAPE MORENO

JUEZ(1)

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en el ESTADO, fijado hoy

..... a las 7:30 A.M.

L AURIS ARTURO GONZALEZ CASTRO
Secretario

Firmado Por:

CARLOS ALAPE MORENO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO-META

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:

d886675b1aa7b4cde7acaadf7d936aff3ed11d19b89d9448f7d63683e37b57bc

Documento generado en 29/09/2020 07:35:40 p.m.



Villavicencio, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 50001 40 03 004 2016 01089 00
Demandante: EDIFICIO BARZAL REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandado: FISCALIA GENERAL DE LA NACION –SOCIEDAD DE
ACTIVOS ESPECIALES -SAE.
Naturaleza: EJECUTIVO SINGULAR

Procede el Despacho a decidir de fondo mediante sentencia anticipada, ello en razón a que no existen pruebas para practicar dentro del proceso ejecutivo adelantado por el EDIFICIO BARZAL REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL en contra de FISCALIA GENERAL DE LA NACION-SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES-SAE.

ANTECEDENTES

El Edificio Barzal Real - Propiedad Horizontal- a través de apoderado judicial promovió proceso ejecutivo singular de única instancia contra Fiscalía General de la Nación – Dirección Nacional de estupefacientes en liquidación ahora SAE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE solicitando mandamiento ejecutivo por concepto de las cuotas de administración y los intereses moratorios causados desde noviembre de 2015 a noviembre de 2016 y las que se continuaran causando con posterioridad a la presentación de la demanda respecto del apartamento 1001 que hace parte de la propiedad horizontal demandante.

La Sociedad demandada se notificó en debida forma a través de apoderada judicial como se observa a folio 33 del cuaderno principal, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito que denominó "falta de título, falta de exigibilidad de la obligación por la improductividad del inmueble e improcedencia del cobro de intereses"; medios exceptivos a los que, valga decir, se les dio el trámite de ley (fls.38-42, C.1), traslado que no fue descorrido por la parte actora. Como quiera que no existen pruebas que practicar, procede el despacho a resolver el asunto de fondo una vez superadas las tapas procesales.

CONSIDERACIONES

En el presente asunto se encuentran cumplidos los presupuestos procesales, demanda en forma, competencia tanto en razón de la naturaleza del asunto, la



cuantía y el domicilio de los demandados que es la ciudad de Villavicencio; así como la capacidad procesal de las partes, quienes a pesar de tratarse de un proceso de mínima cuantía acudieron al presente asunto representados por apoderado judicial.

No se avizora causal de nulidad, al proceso se le dio el procedimiento contemplado en la ley para este tipo de asuntos, se observó el debido proceso y especialmente se garantizó el derecho de defensa y contracción.

En cuando hace relación a la legitimación tanto por activa como por pasiva, se encuentra debidamente acreditada, al Edificio Barzal Real corresponde a la propiedad horizontal y está legitimado en la causa por activa por intermedio de la administradora. Así como la demandada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A está legitimada en la causa por pasiva en calidad de administrador del inmueble con proceso de extinción de dominio apartamento 1001 del Edificio Barza Real P.H ubicado en la ciudad de Villavicencio-Meta.

a) Fundamentos Jurídicos:

Tratándose de cobro de cuotas de administración el artículo 78 de la Ley 675 de 2001 prevé:

"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." ⁽¹⁾

Y a su vez el artículo 48, de la misma normatividad establece que el título ejecutivo para el cobro de multas y obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses es el certificado expedido por el administrador sin ningún otro requisito ni procedimiento adicional.

En el caso concreto, se tiene que se invoca como título base de la ejecución de las cuotas de administración de conformidad con la Ley 675 de 2001 artículos 48 y 79,

¹ "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.

(...) entiéndase por obligación lo adeudado por el deudor.



y se acreditó con el documento idóneo, esto es la certificación de existencia y representación legal expedida por la Secretaria de Gobierno y seguridad Dirección de Justicia de la ciudad de Villavicencio – Meta (ver fl. 21) , que el demandante está sometido al régimen de propiedad horizontal y que la representante legal certificó las cuotas de administración ordinarias que los demandados en su calidad de administradores del apartamento 1001 adeudan al conjunto demandante (ver fl. 24).

Se desprende entonces que, al tenor de lo dispuesto por el artículo 422 C.G.P y la Ley 675 de 2001, el título presta mérito ejecutivo, habida cuenta que registra la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, a cargo de la parte demandada y a favor de la ejecutante; aunado a lo anterior, el instrumento no fue tachado de falso, en cuanto no se ejercitó lo pertinente en los términos de los artículos 269 y 270 del C. G.P.

b) Excepciones propuestas por la parte demandada denominadas:

Falta de título fundado que conforme a lo dispuesto en la Ley 1708 de 2014 en su artículo 110 estableció que, para el pago de las obligaciones de bienes improductivos, los gastos causados por cuotas de administración se suspenderá su exigibilidad y no se causaran intereses hasta cuando ocurra la generación de ingresos suficientes, hasta la concurrencia de lo producido o la enajenación y entrega del bien. En tal sentido y como quiera que la parte demandante no demostró la productividad del bien identificado con matrícula inmobiliaria No 230-107766 no era procedente exigir el pago de la obligación.

Falta de exigibilidad de la obligación por improductividad del inmueble.

Conforme lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 dispuso que *“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 nuevo propietario del bien deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión, dentro de los treinta días siguientes al cese de la suspensión.

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”

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”

Improcedencia del cobro de intereses moratorio, conforme lo estipulado en el artículo 154 de la Ley 1849 de 2017 los impuestos sobre bienes que se encuentran en administración o a favor del Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) no causan intereses moratorios.

Como quiera que las defensas propuestas por la parte demandada se encaminan a demostrar que por las condiciones jurídicas de extinción de dominio que recae sobre el inmueble causante de las cuotas de administración, no son viables en el proceso ejecutivo, de conformidad con las disposiciones de la Ley 1708 de 2014 que regula la materia, el Despacho la estudiaría de manera conjunta a fin de resolver la prosperidad de las mismas o en el caso contrario continuar con las pretensiones de cobro de las cuotas de administración que son objeto de este asunto.

Frente al tema es relevante precisar que, durante el proceso de extinción de dominio, el bien inmueble sigue siendo propiedad de quien se encuentra inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo que eventualmente el que debe pagar las expensas comunes que se causen, sin embargo está demostrado que el inmueble está sometido a una condición especial debido a la medida cautelar ordenada por el Ente Investigador y que luego fue dado para su administración a la



Sociedad de Activos Especiales SAE, situación que en ese caso podría dar lugar a que fuera esta la responsable de realizar el pago de las expensas comunes generadas en la propiedad horizontal, lo que haría que las obligaciones puedan ser exigidas, no obstante esa exigibilidad no puede darse siempre que la administradora del bien demuestre que el inmueble no está siendo productivo y que no está generando ingresos para cubrir los gastos que demanda para su mantenimiento o administración.

Pese a lo anterior cuando se resuelve de fondo la situación jurídica del bien dado en administración, se puede proceder a realizar la venta en caso que se declara la extinción de dominio, para con el producto de la venta se pueda realizar el pago de las obligaciones causadas con anterioridad de la incautación del bien, ello de acuerdo a lo regulado en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014.

En el presente asunto de la revisión del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-107766 causante de las cuotas de administración que se ejecutan a través de este proceso, se observa que en la anotación 12 y 13 desde el 5 de abril de 2013 el bien se encuentra con medida cautelar y orden de suspensión a favor de la Fiscalía General de la Nación (ver fl 23), bien inmueble que esta siendo administrado por la demandada en calidad de secuestre desde el 20 de julio de 2014 (ver fl 38).

De lo anterior, deviene que la demandada ostenta la legitimación en la causa por pasiva para responder por el pago de las cuotas de administración causadas por el inmueble que se encuentra bajo su custodia y administración.

Aclarado lo anterior, se hace necesario determinar que toda vez que si el inmueble objeto de la presente demanda no está siendo productivo en razón a que se encuentre desocupado o deshabitado será en primera medida responsable del pago de las expensas, en este caso la SAE, como administradora del bien en caso de mora en el pago, siendo procedente que se pueda exigir el pago de manera solidaria por parte de la administración de la propiedad horizontal, conforme lo regula el inciso 2 del artículo 29 de la ley 675 de 2001, el cual indica que el tenedor, a cualquier título, es solidario con el pago de expensas comunes ordinarias, y en ese caso, tanto la SAE, son tenedoras de los bienes inmuebles desde la diligencia de incautación, sin embargo la exigibilidad de las obligaciones se encuentran



suspendidas hasta tanto no ocurra alguna de las condiciones contenido en las reglas a y b del artículo 110 del ley en mención.

En el presente asunto de la prueba documental obrante en el plenario de la demanda y del traslado de la contestación de la demanda no se desvirtuó por parte de la demandante que el apartamento 1001 hubiese estado ocupado desde el año 2015 hasta la fecha en que se están generando las cuotas de administración.

Por lo anterior y dado que dentro del transcurso del proceso el demandante no acreditó la productividad sobre el inmueble objeto de extinción de dominio por parte del administrador para poder perfeccionarse el cobro de las cuotas y expensas causadas por el bien a cargo del FRISCO, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, por medio de la cual se modificó el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014 de Extinción de Dominio.

De acuerdo a lo anterior se tiene que, la acción aquí intentada, no está llamada a prosperar, en virtud de la falta de medios probatorios que satisfagan los presupuestos axiológicos de la misma, por cuanto no se probaron los supuestos sobre los cuales se edificó.

Recuérdese que es principio universal, en materia probatoria, el de que le corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que ellas persiguen, o en términos de la legislación procesal civil Colombiano, que en su artículo 167 del Código General del Proceso le "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". Lo anterior implica que, si la parte que debe correr con dicha carga, se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, la encamina a obtener una decisión adversa.

Es por ello, por lo que, la prosperidad en este caso de las pretensiones de la parte actora, se hallaba condicionada a la demostración de los fundamentos de hecho en los cuales se soportaban, de allí, que cuando, como en el presente asunto, el extremo demandante no desplegó con eficiencia su carga probatoria para desvirtuar la improductividad del bien inmueble objeto de media cautelar por parte de la Fiscalía General de la Nación, el resultado de la decisión final, debe resultarle adverso.



En casos como el que es materia de estudio, la parte demandante tenía necesidad de probar sus argumentos, pues el peso de la prueba no depende de afirmar o negar un hecho, sino de la obligación que tenía de demostrar el fundamento de su argumentó con miras a obtener una decisión acorde con sus pretensiones, por lo que la carga de la prueba se traduce en la obligación que tiene el juez de considerar como existente o inexistente un hecho, según que una de las partes le ofrezca o no la demostración de su existencia o inexistencia.

Deviene lo anterior, que, si el inmueble sobre el que se ejecuta las obligaciones generadas por las expensas comunes adeudadas se encuentra desocupado, se entenderá que es improductivo, razón por la cual se suspenderá por ley el cobro de acreencias y sus respectivos intereses. Razón por la cual, no podrá iniciarse procesos ejecutivos en contra del propietario inscrito del bien inmueble ni tampoco en contra de la SAE, como administradora del bien. Así como tampoco la generación de intereses moratorios por el no pago de las expensas, razón por la cual no se pueden cobrar ni contabilizar los intereses. Sin embargo, es de aclarar que las expensas comunes sí se siguen causando, sólo que no son exigibles, en ocasión a la improductividad del bien inmueble objeto de la presente demanda.

Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que cuando el bien se encuentre en alguna de las condiciones establecidas en lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, por medio de la cual se modificó el artículo 110 de la Ley 1708 de 2017 se harán exigibles las obligaciones generadas por las expensas comunes.

Por lo anteriormente expuesto, se procederá a declarar probadas las excepciones de **"falta de exigibilidad de la obligación por improductividad del inmueble e improcedencia del cobro de intereses moratorios"**, propuestas por la parte demanda, igualmente se revocará el mandamiento de pago librado 10 de febrero de 2017 y se ordenará la terminación del presente proceso, condenando en costas a la parte ejecutante.

Expuesto lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



RESUELVE

Primero. **DECLARAR** probada las excepciones de "falta de exigibilidad de la obligación por improductividad del inmueble e improcedencia del cobro de intereses moratorios", propuestas por la sociedad demandada.

Segundo. Revocar el mandamiento de pago librado el 10 de febrero de 2017.

Tercero. Ordenar la terminación del proceso conforme lo dispuesto en la parte considerativa de la presente decisión.

Cuarto. **CONDENAR** en costas a la parte ejecutante y a favor de la parte demandada, ordenando incluir como agencias en derecho la suma de \$250.000.00.

Quinto. Archívese oportunamente la actuación.

Cópiese, Notifíquese y cúmplase

CARLOS ALAPE MORENO
JUEZ

Firmado Por:

CARLOS ALAPE MORENO
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO-META

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

Código de verificación:

6bc35fc7276038d1fe77d416d342ac0be6a2278a9e3759024abb26f07af2f008

Documento generado en 29/09/2020 09:10:37 p.m.