

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C., VEINTIOCHO (28) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PROCESO: EJECUTIVO

EJECUTANTE: EDIFICIO CASA DE BOLSA P.H.

DEMANDADO: BANCO DAVIVIENDA S.A.

Radicación No. 2020-00191

Agotado el trámite de instancia procede ese despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro de las presentes diligencias.

1. ANTECEDENTES

El Banco Davivienda es propietario de las oficinas 401, 402, 403, 404, 405 y los parqueaderos, S2-01, S2-14-S2-15, SD-18.

El Banco Davivienda es propietario de las oficinas 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, y parqueaderos S1-11, S2-12.

El banco Davivienda es propietario de las oficinas 1401-1402.

En virtud de lo establecido en el Art. 48 de la ley 675 de 2001, le corresponde al administrador de la copropiedad emitir la certificación de deuda del ejecutado respecto de las oficinas 401, 402, 403, 404, 405, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1401-1402 y parqueaderos S2-01, S2-14-S2-15, SD-18, S1-11, S2-12.

El ejecutado adeuda cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, como también los respectivos intereses.

El ejecutante EDIFICIO CASA DE BOLSA P.H., formuló demanda ejecutiva de mayor cuantía en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A., pretendiendo el recaudo de las sumas indicadas en el mandamiento de pago y que a su vez se encuentran detalladas en los títulos base de ejecución, certificaciones emitidas el 11 de agosto de 2020 por la propiedad horizontal Edificio Casa de Bolsa propiedad, en las que se detallan las cuotas de administración e intereses adeudados por Banco Davivienda S.A., como propietario de los siguientes bienes inmuebles.

- Oficina 401 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467765
- Oficina 402 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467766
- Oficina 403 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467767
- Oficina 404 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467768 de conformidad con la certificación emitida por la propiedad horizontal el 11 de agosto de 2020.
- Oficina 405 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467769
- Parqueadero No. S2-01 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467699 de conformidad con la certificación emitida por la propiedad horizontal el 11 de agosto de 2020.
- Parqueadero No. S2-14 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467712

- Parqueadero No. S2-15 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467713
- Parqueadero No. S2-18 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467716
- Oficina 1301 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467810
- Oficina 1302 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467811
- Oficina 1303 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467812 de conformidad con la certificación emitida por la propiedad horizontal el 11 de agosto de 2020.
- Oficina 1304 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467813
- Oficina 1305 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467814
- Parqueadero No. S1-11 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467730
- Parqueadero No. S1-12 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467731
- Oficina 1401 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467815
- Oficina 1402 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467816
- Parqueadero No. S1-01 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467738 de conformidad con la certificación emitida por la propiedad horizontal el 11 de agosto de 2020.
- Parqueadero No. S1-02 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-467739

2. ACTUACIÓN PROCESAL

Recibida la demanda por reparto le correspondió a este estrado judicial, quien procedió a inadmitirla; siendo subsanada oportunamente y librándose mandamiento de pago de fecha 03 de noviembre de 2020 de conformidad con lo establecido en los Arts. 82, 422, 430 y 431 del C. G. P., en favor del ejecutante EDIFICIO CASA DE BOLSA P.H., y en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A.

El extremo ejecutado una vez notificado en debida forma y dentro de la oportunidad procesal correspondiente formulo la excepción de mérito que denomino “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”, la cual sustento indicando que si bien es cierto los inmuebles eran de su propiedad los mismos habían sido dados en arrendamiento a través de la figura de leasing habitacional al locatario, por ende, no era el obligado al realizar el pago de las sumas de dinero reclamadas.

Agotada la etapa probatoria y de alegaciones se procede a dictar la sentencia previa las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación y trámite de la litis, cuales son, capacidad de las partes, competencia del Juzgado y demanda en forma militan en autos y ello garantiza el debido proceso (Art. 29 C. N).

De igual forma, se anota que la actuación no se encuentra incurso en nulidad que deba ser declarada.

El Art. 422 del C. G. P., dispone que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él.

El proceso ejecutivo a diferencia de los demás procesos, parte de la **existencia de un derecho cierto y definido**, y su finalidad esencialmente radica en la satisfacción de ese derecho generalmente mediante medidas cautelares y posterior remate de bienes.

Por esta razón, la acción ejecutiva solo la tiene aquel titular de una obligación, ceñida a las reglas formales y sustanciales que determina el Art. 422 del C. G. P., norma que de manera diáfana delimita los documentos que prestan mérito ejecutivo y los requisitos que estos deben contener.

Con la demanda el extremo activo de la litis allego al proceso título ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 48 de la ley 675 de 2001 (Certificación de deuda expedida por el administrador), estructurándose con ello el título ejecutivo en los términos del Art. 422 del C. G. P.

EL TITULO EJECUTIVO:

La acción ejecutiva Según el Art. 422 del C. G. P., es viable siempre y cuando se refiera a obligaciones claras, expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él.

La condición de **claridad**, exige que la obligación sea fácilmente inteligible de tal suerte que no haya duda sobre, cual es la prestación debida, el obligado a cumplirla y el beneficiario de la misma.

La obligación es **expresa**, cuando está contenida de manera nítida en un documento que provenga por su puesto del deudor. Para el caso de la obligación de pagar sumas de dinero periódicas, es necesario que el documento estipule una cifra numérica precisa a pagar o que sea liquidable por simple operación aritmética.

En lo que a la **exigibilidad** se refiere, la obligación no debe estar al momento de su exigencia, sometida a un plazo o alguna condición, bien porque es pura y simple o por haberse extinguido el plazo o haberse cumplido la condición.

De este modo, el cobro ejecutivo de una obligación, requiere de la existencia de un título ejecutivo, conforme a lo expresado por el Art. 422 del C. G. P.

Con la demanda el extremo ejecutante EDIFICIO CASA DE BOLSA P.H., como título ejecutivo base de esta acción apporto el certificado expedido por el administrador de conformidad con lo establecido en el Art. 48 de la ley 675 de 2001 en donde se refleja el mes y el año al que corresponde cada una de las cuotas causadas a cargo del ejecutado BANCO DAVIVIENDA S.A, como también el número de meses en que esta incurrió en mora de cada una de las cuotas desde su causación hasta la fecha de presentación de la demanda y sus respectivos intereses.

Recuérdese que en esta clase de procesos el título ejecutivo lo constituirá **“solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”** como lo indica el Art. 48 de la ley 675 de 2001, con lo que quedo estructurado el título ejecutivo de conforme a los lineamientos del Art. 422 del C. G. P.

Ahora bien, en lo correspondiente al pago de expensas comunes el Art. 29 de ley 675 de 2001 señala que:

“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio (...). PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (...)” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El Art. 30 de la ley 675 de 2001 ha preceptuado que el incumplimiento en el pago de expensas genera intereses moratorios de una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria; hoy Superfinanciera, sin perjuicio de que la asamblea general de copropietarios con quorum señalado en el reglamento de propiedad horizontal; pueda establecer un interés inferior.

Entonces, encontrándose configurados los requisitos del título ejecutivo, y la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, tomándose de presente que las obligaciones reúnen los requisitos exigidos por el Art. 422 del C. G. P., el Despacho entrara al estudio de las excepciones planteadas así:

3.1 DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Si bien es cierto esta exceptiva fue sustentada por el ejecutado manifestado que los bienes sobre los cuales se están cobrando las respectivas cuotas de administración fueron dados al locatario en arrendamiento bajo la figura de leasing habitacional, la ley 675 de 2001 ha establecido que el pago de las mismas corresponde a los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto.

Con la presentación de la demanda se adosaron certificados de tradición y libertad en donde se extracta que los inmuebles sobre los cuales se están cobrando las respectivas obligaciones son de propiedad del ejecutado BANCO DAVIVIENDA S.A., con lo cual se acredita la legitimación en la causa por pasiva; pese a que se aportaron contratos de leasing habitacional en donde el locatario es COLOMBIANA TEMPORALES S.A., y el deudor solidario en dichos contratos es el Señor LUIS ALBERTO YASO CORONADO, la exceptiva formulada no tendrá prosperidad pues el hecho de que los inmuebles estén en tenencia de un tercero, en virtud a que de la norma atrás referida, ese hecho no descarta la obligación solidaria que recae sobre quien ostenta el título de dominio, que para el caso es el banco ejecutado, de ahí que el acreedor bien podía promover a su elección contra el tenedor, contra su propietario o contra ambos, eligiendo en este caso promover el cobro frente al propietario de los inmuebles que conforman la copropiedad, motivo por el cual se declarará NO probada la exceptiva formulada y se ordenara seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago librado.

Es que como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia el contrato de leasing, es un contrato en virtud del cual se permite a otro la tenencia de un determinado bien y no

se transfiere de modo alguno el dominio; en sentencia del 13 de diciembre de 2002, se explicó

“es un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.”

Por lo que es forzoso concluir que al margen de la existencia del contrato de leasing, si el banco es el propietario de los inmuebles que dan lugar al pago de expensas por cuotas de administración, es entonces la entidad financiera la que debe atender su pago frente a la administración de la copropiedad pues así lo enseña el referido art. 29 de ley 675 de 2001 y existe como en este caso sendos títulos que contienen las obligaciones ejecutadas.

4. CONCLUSIÓN

Como quiera que el documento presentado como base del recaudo es el idóneo para la procedencia de la acción, y los medios exceptivos formulados por la parte ejecutada no alcanzaron plena prosperidad, se ordenará seguir adelante con la ejecución.

5. DECISIÓN

En mérito de las anteriores consideraciones, **el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C.**, administrado justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA, excepción perentoria denominada **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**, por lo brevemente expuesto.

SEGUNDO: ORDENAR, seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago.

TERCERO: Decretar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen previo avalúo de los mismos.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada al pago las costas causadas en esta instancia. Tásense por secretaria.

SEXTO: SEÑALAR como agencias en derecho la suma de **\$5.000.000.oo**. Suma de dinero que se deberá integrar a las costas.

SÉPTIMO: En firme la presente providencia y efectuadas las liquidaciones aquí ordenadas, remítase el proceso a la Oficina de Ejecución Civil del Circuito para lo de su competencia; dejándose las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

CAM

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 29 DE OCTUBRE DE 2021
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO ELECTRÓNICO No. 113
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria

Firmado Por:

Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
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:
7b6081f57db94e0f011dacc67f839303ca88fcadefb0556248c2bf86a0ae61df
Documento generado en 28/10/2021 04:05:57 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>