

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Transitoriamente)
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)
cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá, D.C., cuatro (4) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Rad.: **076** 2021 01679

Reconócese a la abogada Isabel Cristina Barón Lozada como apoderada de la demanda, en los términos del poder conferido.

Dado que mientras le proceso se encuentre al despacho no corren términos (art. 118 C.G.P.), de la excepción de mérito propuesta por la parte ejecutada, córrase traslado a la ejecutante por el término de diez (10) días para que se pronuncie sobre la misma y adjunte o pida las pruebas que pretende hacer valer, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del art. 443 del C. G. del P.,

Por secretaría, publíquese en el micrositio del Juzgado las aludida excepcion.

Vencido el término concedido en el numeral anterior ingresen el legajo al Despacho para lo pertinente.

El recibo sobre el pago de la inscripción del embargo decretado se agrega a los autos y téngase en cuenta en su oportunidad procesal.

NOTIFÍQUESE¹.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

Firmado Por:
John Sander Garavito Segura
Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 058 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **464b712acc4d5ac2ff2ca3dc2fb362546317a23f5db29227930060987cdb4244**

Documento generado en 04/08/2022 04:46:51 PM

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

PROCESO EJECUTIVO No. 2021-01679 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE GRANADA II P. H. contra BANCO DAVIVIENDA S.A.

① El remitente del mensaje ha solicitado confirmación de lectura. Para enviar una confirmación, [haga clic aquí](#).

Isabel Cristina Barón Lozada <isabelcrisbaronloz@outlook.com>

Para: Juzgado 76 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

CC: wilson alberto ortiz rojas

Mié 8/06/2022 3:52 PM


EXCEPCIONES. CONJUNTO R...
207 KB


PODER - EJECUTIVO CONJU...
403 KB


CERTIFICADO REPRESENTACI...
42 KB

3 archivos adjuntos (651 KB) Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura Descargar todo

Buenas tardes doctores:

En mi condición de apoderada del BANCO DAVIVIENDA S.A., comedidamente envío el escrito de contestación de demanda – excepción de fondo, para el proceso ejecutivo No. 2021-01679 promovido por el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE GRANADA II P. H. contra la entidad que represento.

Junto al documento anunciado presento:

- a. Certificado de representación legal del BANCO DAVIVIENDA S.A., expedido por la Superintendencia Financiera, para acreditar la calidad de representante legal del doctor WILLIAM JIMENEZ GIL, otorgante del poder con el que actúo
- b. El poder con el que actúo, presentado personalmente por el doctor WILLIAM JIMENEZ GIL ante Notario Público (Notaría 29 del Círculo de Bogotá, D.C.)

En conformidad con el Art. 103 del C.G.P., “Las actuaciones judiciales se podrán realizar a través de mensajes de datos.” como el que nos ocupa.

Comparto este mensaje y los documentos aportados con el doctor Wilson Alberto Ortiz Rojas, apoderado de la parte demandante.

Atentamente,

ISABEL CRISTINA BARON LOZADA

Celular/WhatsApp: 314-2939760

Mail: isabelcrisbaronloz@outlook.com

[← Responder](#) [↩ Responder a todos](#) [→ Reenviar](#)

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9210448497394023

Generado el 08 de junio de 2022 a las 15:39:14

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO DAVIVIENDA S.A. o BANCO DAVIVIENDA

NIT: 860034313-7

NATURALEZA JURÍDICA: Establecimiento Bancario Comercial de Naturaleza Privada. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3892 del 16 de octubre de 1972 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "COLDEAHORRO"

Escritura Pública No 167 del 30 de enero de 1973 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA", autorizada con resolución SB 0060 del 15 de enero de 1973

Escritura Pública No 3890 del 25 de julio de 1997 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), en adelante será Banco Davivienda S.A. Se protocolizó la conversión de la CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" en banco comercial, cuya razón social, en adelante será Banco Davivienda S.A., aprobada mediante resolución 0562 del 10 de junio de 1997 Sociedad anónima de carácter privado

Escritura Pública No 1234 del 09 de abril de 1999 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO DAVIVIENDA S.A., pero en sus relaciones comerciales podrá identificarse como BANCO DAVIVIENDA o utilizar la sigla DAVIVIENDA.

Escritura Pública No 4541 del 28 de agosto de 2000 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de DELTA BOLIVAR S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. No 0300 del 11 de marzo de 2002 la Superintendencia Bancaria aprobó la cesión parcial de los activos y pasivos de la CORPORACIÓN FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S. A. a BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.B. No 1045 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la adquisición del 90.8% de las acciones del Banco Superior por parte del Banco Davivienda como etapa previa a la fusión de los citados establecimientos bancarios

Resolución S.F.C. No 0468 del 14 de marzo de 2006, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión propuesta, en virtud de la cual BANSUPERIOR, se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante Escritura Pública No. 2369 del 27 de Abril de 2006, Notaría 1 de Bogotá D.C.)

Resolución S.F.C. No 0139 del 31 de enero de 2007 No objeta la adquisición del noventa y nueve punto cero seis dos cinco ocho seis siete cuatro por ciento (99.06258674%) del total de las acciones en circulación totalmente suscritas y pagadas emitidas del GRANBANCO S.A. o Granbanco-Bancafé o Bancafé, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A., como etapa previa a la fusión de los mismos.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9210448497394023

Generado el 08 de junio de 2022 a las 15:39:14

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Resolución S.F.C. No 1221 del 13 de julio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el BANCO GRANBANCO S.A. o BANCAFÉ., en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el primero protocolizada mediante Escritura Pública 7019 del 29 de agosto de 2007 Notaria 71 de Bogotá D.C.

Resolución S.F.C. No 1013 del 03 de julio de 2012 la Superintendencia Financiera no objeta la fusión entre Banco Davivienda y Confinanciera, protocolizada mediante escritura pública 9557 del 31 de julio de 2012, notaria 29 de Bogotá, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por Davivienda

Resolución S.F.C. No 1667 del 02 de diciembre de 2015 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de LEASING BOLIVAR S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO (sociedad absorbida) por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. (sociedad absorbente), protocolizada mediante Escritura Pública 1 del 04 de enero de 2016 Notaria 29 de Bogotá, como consecuencia la sociedad absorbida se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0318 del 18 de marzo de 2016 Autoriza al Banco Davivienda Internacional (Panamá), sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, para realizar en Colombia, actos de promoción o publicidad de los productos y servicios financieros en los términos descritos en el plan de negocios referido en el considerando décimo primero de la presente Resolución, a través de la figura de representación, exclusivamente a través de la red de oficinas del Banco Davivienda S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 562 del 10 de junio de 1997

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE Y SUPLENTE. El Banco tendrá un Presidente y uno o más suplentes, según lo disponga la Junta Directiva elegidos por esta, quienes ejercerán la representación legal del Banco a nivel nacional e internacional, Por su parte, los Gerentes de Sucursales llevarán la representación legal del Banco dentro del territorio que se defina en su nombramiento. Adicionalmente, la Junta Directiva podrá efectuar designaciones para que la persona designada lleve la representación legal del Banco en algunos aspectos particulares, por ejemplo para efectos judiciales o para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas. **FUNCIONES :** Serán funciones del presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar al Banco, Judicial o extrajudicialmente como persona jurídica y usar la firma social; b) Presidir las reuniones de la asamblea general de accionistas; c) Presentar mensualmente el balance de la sociedad a la Junta Directiva; d) Hacer cumplir los estatutos y decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; e) Ejercer las funciones que le señalen la Junta Directiva o la Asamblea de Accionistas; f) Convocar la Asamblea y la Junta Directiva a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente; g) Mantener a la Junta Directiva plena y detalladamente enterada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite; h) Constituir los apoderados especiales que requiera el Banco i) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios convenientes para el debido cumplimiento del objeto social; j) Salvo las previstas en los literales a), h) e i) de este artículo delegar, previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones. k) Nombrar y remover libremente a los funcionarios del banco, cuyo nombramiento no este reservado a la Asamblea General o a la Junta Directiva. (E. Pública 3978 del 08/abril/2014 Notaria 29 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Javier José Suárez Esparragoza Fecha de inicio del cargo: 01/01/2022	CC - 80418827	Presidente
Camilo Albán Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 19385661	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9210448497394023

Generado el 08 de junio de 2022 a las 15:39:14

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE

Álvaro Alberto Carrillo Buitrago
Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003

IDENTIFICACIÓN

CC - 79459431

CARGO

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021267786-000 del día 10 de diciembre de 2021, que con documento del 6 de diciembre de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1047 del 6 de diciembre de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Alberto Patricio Melo Guerrero
Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013

CE - 449518

Suplente del Presidente

Daniel Cortés Mc Allister
Fecha de inicio del cargo: 21/04/2022

CC - 80413084

Suplente del Presidente

Pedro Alejandro Uribe Torres
Fecha de inicio del cargo: 07/09/2006

CC - 79519824

Suplente del Presidente

Luz Maritza Pérez Bermúdez
Fecha de inicio del cargo: 15/02/2007

CC - 39687879

Suplente del Presidente

Olga Lucía Rodríguez Salazar
Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007

CC - 41799519

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018083402-000 del día 27 de junio de 2018, la entidad informa que con documento del 5 de junio de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 964 del 5 de junio de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

José Rodrigo Arango Echeverri
Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007

CC - 71612951

Suplente del Presidente

Ricardo León Otero
Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007

CC - 13480293

Suplente del Presidente

Jaime Alonso Castañeda Roldán
Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007

CC - 98545770

Suplente del Presidente

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9210448497394023

Generado el 08 de junio de 2022 a las 15:39:14

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Jorge Alberto Abisambra Ruíz Fecha de inicio del cargo: 27/05/2009	CC - 19404458	Suplente del Presidente
Bernardo Ernesto Alba López Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013	CC - 79554784	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018134850 del día 10 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 25 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 969 del 25 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Adriana Cardenas Acuña Fecha de inicio del cargo: 23/01/2014	CC - 63340862	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021100086-000 del día 30 de abril de 2021, que con documento del 16 de marzo de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1029 del 19 de abril de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Felix Roza Cagua Fecha de inicio del cargo: 27/03/2014	CC - 79382406	Suplente del Presidente
Reinaldo Rafael Romero Gómez Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015	CC - 79720459	Suplente del Presidente
Jorge Horacio Rojas Dumit Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 11309806	Suplente del Presidente
Juan Carlos Hernandez Nuñez Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017	CC - 79541811	Suplente del Presidente
Martha Luz Echeverri Díaz Fecha de inicio del cargo: 17/05/2018	CC - 52052903	Suplente del Presidente
Alvaro Montero Agon Fecha de inicio del cargo: 19/03/2020	CC - 79564198	Suplente del Presidente

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9210448497394023

Generado el 08 de junio de 2022 a las 15:39:14

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Paula Reyes Del Toro Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 52866061	Suplente del Presidente
William Jimenez Gil Fecha de inicio del cargo: 15/12/2016	CC - 19478654	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar Actuaciones ante Autoridades Administrativas
Marianella Lopez Hoyos Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 39773234	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar actuaciones ante Autoridades Administrativas
Bernardo Enrique Rivera Mejía Fecha de inicio del cargo: 02/09/2021	CC - 88218527	Representante Legal para efectos judiciales y para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."





DAVIVIENDA

Señor

JUEZ CINCUENTA Y OCHO (58) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA, D.C.

E.

S.

D.

Referencia Proceso No. 11001400307620210167900 del Conjunto Residencial Rincón de Granada II P. H. - contra Banco Davivienda S. A.

WILLIAM JIMENEZ GIL, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 19'478.654 expedida en Bogotá, obrando en calidad de Representante Legal del BANCO DAVIVIENDA S.A., tal y como consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta, cordialmente le informo que confiero poder especial, amplio y suficiente a **ISABEL CRISTINA BARON LOZADA**, domiciliada en Bogotá D.C., abogada con T.P. No. 55.768 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificada con la cédula de ciudadanía 51'742.070 de Bogotá, para que represente los intereses de la Entidad en todo el trámite del proceso de la referencia, desde la contestación de la demanda y hasta producirse la sentencia que ponga fin al proceso o la decisión que tenga los mismos efectos.

La apoderada está facultada para solicitar y presentar pruebas, recibir, desistir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir, y en general para efectuar todas las diligencias tendientes a representar los intereses del Banco Davivienda S.A., de acuerdo con lo consagrado en el Art. 77 del Código General del Proceso

Isabel Cristina Barón Lozada recibirá notificaciones en el correo electrónico isabelcrisbaronloz@outlook.com el cual figura en el Registro Nacional de Abogados

De igual forma y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 806 de 2020, este poder se otorga a través del correo electrónico registrado por el Banco Davivienda S.A., ante la Cámara de Comercio de Bogotá para notificaciones judiciales: notificacionesjudiciales@davivienda.com

Solicito reconocer personería a la apoderada, para todos los efectos de este mandato.

Atentamente,

WILLIAM JIMENEZ GIL

Representante Legal Banco Davivienda S.A.

Acepto,

ISABEL CRISTINA BARON LOZADA

Calle 145 A No. 13 A-60 Apto. 202, Bogotá D.C.

03/05/2022



[Handwritten signature]

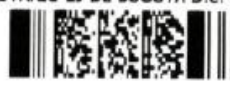


REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIO

NOTARIA 29
INSTRUMENTOS DE FE PÚBLICA

Carrera 13 No. 33 42. PBX: 7462929
PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

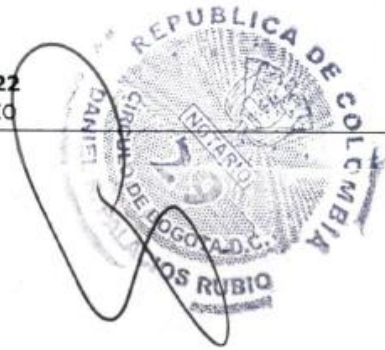
DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO
NOTARIO 29 DE BOGOTA D.C.



Que: WILLIAM JIMENEZ GIL quien se identificó con C.C. número. 19478654 y T.P. 41224 C.S.J, declaró: Que reconoce como suya la FIRMA y HUELLA impresa en el presente documento y declara como cierto su CONTENIDO. Por lo tanto en señal de asentimiento procede a firmar esta diligencia e imprime su huella dactilar, al lado de este sello

NOTARIA 29

7/06/2022
Func.o: JULIO



Bogotá, D. C., junio 08 de 2022.

Señor

JUEZ CINCUENTA Y OCHO (58) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.

E.

S.

D.

<u>Referencia</u>	<u>RADICACION</u>	No 2021-01679
	<u>DEMANDANTE</u>	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE GRANADA II P. H.
	<u>DEMANDADOS</u>	BANCO DAVIVIENDA
	<u>CLASE DE PROCESO</u>	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

ISABEL CRISTINA BARON LOZADA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D. C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51'742.070 de Bogotá, abogada en ejercicio con T.P. No. 55.768 del C. S. J., en mi condición de apoderada de BANCO DAVIVIENDA S. A., según consta en poder que anexo a este escrito, otorgado por el doctor WILLIAM JIMÉNEZ GIL, en su condición de Representante Legal de la pasiva, comedidamente me refiero a los hechos y pretensiones de la demanda, en conformidad con el Art. 96 del C. G.P., dentro del término previsto para tal efecto, teniendo en cuenta que el mandamiento de pago, la demanda y anexos se recibieron a través del correo electrónico notificacionesjudiciales@davivienda.com, el 27 de mayo de 2022, en conformidad con el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, vigente en esa oportunidad:

I. EN RELACION CON LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Primero. - Es cierto y se aclara.

El BANCO DAVIVIENDA S.A.- es titular de derecho de dominio del apartamento 504 – Interior 1 y del parqueadero 102 del Conjunto Residencial Rincón de Granada II P.H. de Bogotá, D. C., negocio jurídico resultado del contrato de leasing habitacional No. 06000323005748960 que suscribió con el señor JUAN CARLOS OSPINA CORTÉS, quien a su vez se obligó a:

“...pagar a partir de la fecha de la entrega del INMUEBLE, durante la vigencia de este contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder, el consumo de todos los servicios de que goza el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono, gas, etc., y demás cargos, **así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración de la persona jurídica a la que pertenece la copropiedad...**” (Subrayado fuera de texto).

Segundo. – No me consta. Que se pruebe.

Con base en la anterior respuesta y en relación con expensas de administración causadas, por constituir obligación del locatario pagar las expensas de administración, la entidad demandada no puede aceptar como cierto el contenido de este hecho, así como tampoco, negarlo, mientras no haya pronunciamiento del locatario y residente de la copropiedad.

Tercero. - No es cierto.

El BANCO DAVIVIENDA S.A.- no fue requerido de manera alguna por la copropiedad demandante. Tuvo conocimiento del posible incumplimiento de las obligaciones identificadas en las pretensiones de la demanda, cuando se le notificó el mandamiento de pago, lo cual ocurrió el 27 de mayo de 2022.

Cuarto. - Es cierto que el señor Administrador expidió la certificación de deuda que constituye el título ejecutivo que se aportó con la demanda.

No me consta el contenido de la certificación de la deuda. Que se pruebe.

Si bien es cierto, por disposición de la Ley 675 de 2001 -Art. 48-, la certificación que expide el Administrador – Representante Legal de la copropiedad constituye título ejecutivo, no debe perderse de vista que en este caso en particular, las pretensiones se dirigieron en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A., entidad que transfirió la obligación de pagar las cuotas de administración ordinarias – extraordinarias a un tercero **que no fue vinculado a este proceso ejecutivo, en su condición de tenedor del inmueble.**

No se desconoce el alcance del Art. 48 de la Ley 675 de 2001. Sin embargo, en aras del debido proceso y derecho a la defensa, ha debido vincularse a este proceso ejecutivo al tenedor – locatario de la Casa 1, quien tiene a su cargo la obligación de pagar las expensas que demande la administración de la copropiedad de la cual forma parte del inmueble que nos ocupa.

Quinto. - Se acepta.

Obra en el proceso el poder otorgado por la copropiedad demandante al doctor Wilson Alberto Ortiz Rojas.

Con base en las anteriores consideraciones, me opongo a las pretensiones, con fundamento en la siguiente excepción:

II. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Las pretensiones de la demanda guardan relación con las cuotas ordinarias causadas entre el mes de enero de 2020 y octubre de 2021, a cargo del Apartamento 504 – Interior 1, Garaje 2 del Conjunto Residencial Rincón de Granada II P. H. de Bogotá, D. C., inmuebles que, en conformidad con los certificados de tradición aportados, folios Nos. 50N-20177579 y 50N-20177486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., pertenecen al Banco Davivienda S. A.

Como se indicó en el capítulo anterior, el derecho de dominio de los inmuebles antes identificados lo ejerce la entidad que represento, por existir un contrato de LEASING HABITACIONAL con el señor JUAN CARLOS ORTÍZ CORTÉS, en virtud del cual:

“...una parte denominada autorizada entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfiere al LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor...

DAVIVIENDA: Es la entidad autorizada para realizar operaciones de Leasing habitacional y propietaria del bien inmueble objeto de leasing que se entrega a un LOCATARIO.

EL LOCATARIO: Es quien o quienes reciben el inmueble a título de leasing...”.

Ahora bien, en conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001: “Participación en las expensas comunes necesarias. 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...” (Subrayado fuera de texto).

Dadas las anteriores consideraciones, la acción ejecutiva puede instaurarse por parte de la copropiedad:

- En contra del Banco Davivienda S. A.- **como en este caso**, por tratarse del titular del derecho de dominio de dominio
- En contra del tenedor, a título de locatario, que ostenta el señor JUAN CARLOS ORTIZ CORTÉS. Esta información está al alcance de la Administración de la

Copropiedad, teniendo en cuenta que constituye una de sus obligaciones llevar libros de residentes de los inmuebles e identificar en que condición los ocupan.

- O, en contra del titular del Derecho de Dominio del inmueble y su locatario conjuntamente.

La demandante optó por iniciar la acción ejecutiva únicamente en contra del Banco Davivienda S. A., y dadas las circunstancias, sólo es viable invocar a favor de aquella, el derecho que le asiste **al debido proceso y derecho a la defensa**, toda vez que, hasta la notificación del mandamiento de pago, lo cual ocurrió el 27 de mayo de 2022, tuvo conocimiento del posible incumplimiento por parte del locatario de la obligación consagrada en el contrato de leasing habitacional No 06000323005748960.

Contractualmente la obligación de pagar expensas de administración fue delegada por la entidad que represento, a su locatario, JUAN CARLOS ORTIZ CORTÉS.

En principio, el contrato de leasing habitacional No. 06000323005748960 es ley para los contratantes (Art. 1602 del C.C.), y, por ende, las cargas allí acordadas entre el BANCO DAVIVIENDA S.A.- y su locatario, no son oponibles a la copropiedad demandante, por no haber intervenido en aquel negocio jurídico.

Sin embargo, para los efectos de esta acción ejecutiva, debe tenerse en cuenta que el tenedor y residente de la copropiedad, es quien puede referirse al contenido de la certificación de la deuda (título ejecutivo) y no la entidad que represento.

La obligación de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración de la persona jurídica que representa a la copropiedad, está en cabeza de JUAN CARLOS ORTIZ CORTÉS, como consta en la Cláusula Décima Séptima – numeral Sexto del contrato de Leasing Habitacional No. 06000323005748960.

La FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA conlleva a la improcedencia de las pretensiones de la demanda en relación con BANCO DAVIVIENDA S. A. No se predica la misma situación en relación con el LOCATARIO, señor JUAN CARLOS ORTIZ CORTÉS, quien, en virtud del contrato de Leasing Habitacional mencionado, está obligado a pagar las cuotas de administración que son objeto de las pretensiones, intereses moratorios y demás costos que se causen con este proceso ejecutivo.

Es el locatario quien puede confirmar si el título ejecutivo que constituye el fundamento de esta acción ejecutiva -certificación de la deuda- refleja el estado de las obligaciones a su cargo, si con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda ha efectuado **abonos y cómo se han aplicado**, etc.

El Banco Davivienda S. A.- no desconoce las obligaciones que le impone la ley, por los efectos de la solidaridad.

Sin embargo, también es válido tener en cuenta que, en no pocas oportunidades, nos hemos encontrado con acciones ejecutivas en contra del Banco Davivienda S. A., y, por otra parte, acuerdos de pago o abonos del locatario (a), que a la postre se convierten en oposición de la tenedora - locataria, cuando la entidad que represento pretende repetir en su contra los valores cancelados, como resultado de las acciones ejecutivas dirigidas a la entidad, por ser la titular de un inmueble que a su vez es objeto de un contrato de leasing habitacional.

Finalmente, le informo que una vez notificado el mandamiento de pago al titular del derecho de dominio del Apartamento 504 -Interior 1 y del Garaje 2 del Conjunto Residencial Rincón de Granada II P. H., el Banco Davivienda S. A.- inicia las acciones administrativas que le corresponden, para que el locatario confirme la certificación de la deuda y, si es el caso, solucione las obligaciones que se pretenden en este proceso.

En su defecto, el Banco Davivienda S. A., efectuará el pago que le corresponda y posteriormente adoptará las acciones que le asisten por el incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional.

III. MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al Juzgado tener como medios de prueba, los siguientes:

Documentales:

- a) Documentos presentados con la demanda.
- b) Contrato de Leasing No. 06000323005748960 en la cláusula quinta (5ª) indica que el leasing recae sobre el Apartamento 504 – Interior 1 de la Calle 133 No. 58C-60 de Bogotá, D. C.; folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20177579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C.- suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S. A.- y JUAN CARLOS ORTÍZ CORTÉS.

El original del documento se presentará en la diligencia prevista en el Art. 392 del C. G.P., si hubiere lugar a la misma.

IV. ANEXOS

Además de los medios de prueba documentales que relacioné anteriormente, anexo:

- El poder que me faculta para actuar en el proceso, otorgado por el doctor WILLIAM JIMENEZ GIL, Representante Legal del Banco Davivienda S. A.

- Certificado de existencia y representación legal de Banco Davivienda S. A., expedido por la Superintendencia Financiera.
- Certificado de existencia y representación legal de Banco Davivienda S. A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., para acreditar el correo electrónico dispuesto por el Banco Davivienda S. A., para recibir notificaciones

V. NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibirá notificaciones en la Avenida El Dorado No. 68 C-61 Torre Central Piso 8º de la ciudad de Bogotá. D. C. Correo Electrónico: notificacionesjudiciales@davivienda.com

Yo las recibiré en la secretaría de su Despacho y en la Calle 145 A No. 13 A-60 Apto. 202 de Bogotá, D. C. Correo Electrónico: isabelcrisbaronloz@outlook.com

Señor Juez, atentamente,



ISABEL CRISTINA BARON LOZADA

C.C. No. 51'742.070 de Bogotá

T.P. No. 55.768 del C. S. J.