



SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO No. 110014003066-2021-00479-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

8 JUL 2022

Demandante: **COPROPIEDAD RESIDENCIAS TEKA 22- PROPIEDAD HORIZONTAL**
Demandada: **BANCO DAVIVIENDA SA**

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso, en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.- **COPROPIEDAD RESIDENCIAS TEKA 22- PROPIEDAD HORIZONTAL**, promovió demanda ejecutiva de única instancia en contra de **BANCO DAVIVIENDA** tendiente a obtener el pago de \$20'992.297 M/cte. por concepto de la sumatoria de las cuotas por expensas comunes ordinarias, extraordinarias, multas y demás, por el período comprendido de 30 de noviembre del 2019 hasta el 31 de abril de 2021 cuya certificación obra como base de recaudo, así como los intereses moratorios sobre las cuotas ya relacionadas, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y por las cuotas de expensas que se causen junto con los intereses durante el proceso, previa comprobación de las mismas, a través de la certificación que expida el administrador de la copropiedad.

2.- Por reunir la demanda los requisitos legales, este Despacho mediante providencia del 01 de julio de 2021 libró mandamiento de pago por las sumas solicitadas.

3.- El demandado **BANCO DAVIVIENDA**, fue notificado y a través de apoderada judicial presentó una excepción de mérito que denominó "FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA"

Argumentando que esa entidad suscribió contratos de leasing habitacional No 06000462200043619 y 06000459200338700 donde se identifica como locatario con la señora CORTES VELEZ PAOLA ANDREA y en virtud de éste y de la naturaleza jurídica que estructura ésta clase de contratos, los atributos de la propiedad quedarían así: la disposición del Banco y el uso y goce de la locataria.

Señala que según lo pactado en el numeral sexto de la cláusula Décimo Séptima del contrato de leasing habitacional suscrito por BANCO DAVIVIENDA S.A., y la señora CORTES VELEZ PAOLA ANDREA(locataria), prometió pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad durante la vigencia del contrato y todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder.

Que con base en lo anterior, la señora CORTES VELEZ PAOLA ANDREA, debía pagar las sumas pretendidas con ésta demanda, así como intereses y demás

costos que se generen con éste proceso, pues como ya se dijo es obligación de la locataria, exonerando de dicha obligación a la entidad demandada.

4.- Mediante respuesta allegada el 21 de julio de 2021, el demandante procedió a descorrer el traslado de las excepciones presentadas por la pasiva.

Señala que se opone a todos y cada uno de los argumentos expuestos por el Demandado en la contestación de la Demanda y de las excepciones propuestas por la profesional del Derecho, por carecer de fundamentos de Hecho y de Derecho.

Que en relación con la excepción y por lo ya expuesto, esta queda sin argumento válido, ya que existe solidaridad de las partes, según lo estipulado en el artículo 29 de la Ley 675 del 2001.

Indica que al existir una obligación clara, expresa y exigible, el Demandado es solidariamente responsable del pago de las cuotas de administración y demás expensas que se causen con sus respectivos intereses.

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Es ostensible el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos por la ley para dictar sentencia de mérito, la competencia se encuentra debidamente asignada; las partes son legalmente capaces y se encuentran representadas dentro del proceso; la demanda formalmente está adecuada al procedimiento y el trámite que se imprimió a la misma es el señalado para esta clase de procesos. Entonces, como no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en esta causa se dictará sentencia de mérito.

Presupuestos Sustanciales de la Acción Ejecutiva:

El proceso ejecutivo en cualquiera de sus modalidades tiene como característica especial el dar certeza y determinación al derecho sustancial pretendido en la demanda; certidumbre que otorga el documento que se aporta con el libelo ejecutor, esto es, el título ejecutivo. Para que haya lugar a proferir una orden de pago, el documento sobre el cual se finca la pretensión ejecutiva debe cumplir las exigencias previstas por el artículo 422 del C.G.P.

En ese orden, ejecutivamente pueden demandarse *"las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción ..."* (subrayado fuera del texto).

Cabe memorar el valor que encierra cada expresión contemplada en la norma a efectos de entender el hilo conductor del problema jurídico sometido en este asunto, como primera medida la norma establece que la obligación -a efectos de acudir a la jurisdicción para su ejecución-, debe ser EXPRESA, es decir, que se patentice, que no haya necesidad de hacer razonamiento alguno, que no se necesite rodeo mental de ningún tipo para inferir del documento la obligación debida, o mejor aún que al simple recorrido con la vista aparezca llana la misma,

Que sea CLARA, o sea, que no lleve a confusión ni a los otorgantes ni a los tenedores, expresando diáfananamente quién es el sujeto activo, el llamado a reclamar de otro, y a su vez quién será el obligado a su cumplimiento, a avenirse a la satisfacción de la obligación.

Que sea EXIGIBLE, es decir que la misma este determinada en el tiempo mediante día, mes y año, o en cualquier forma de vencimiento siempre que esta sea admitida normativamente para el título valor, de esta forma el deudor se constituye en mora condición que se verifica bien porque es una obligación pura y simple o porque sometida a plazo o condición este se cumplió.

Que CONSTE EN DOCUMENTOS, es decir, que conste por escrito, que sea una obligación para el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ella se incorpora, a fin de constituirse en una obligación civil y no natural, títulos que se caracterizan fundamentalmente en reposar en un escrito.

Por último que PROVENGAN DEL DEUDOR, es decir que sea este el que estampe su firma de aceptación de la deuda a la que se obliga, es el destinatario de la acción directa del cobro, y debe ostentar tal calidad de obligado directo en el documento base de la acción.

Caso Bajo Examen

ANÁLISIS DEL TÍTULO EJECUTIVO

El documento aportado con la demanda (Item 1 Pagina 8 y 9 del cuaderno 1 el expediente digital) y el cual soporta las pretensiones ejecutivas es la certificación de la deuda por expensas comunes expedido por el administrador conforme lo preceptúa el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, documento éste que revela con claridad la obligación que se debe pagar \$20'992.297 M/cte., por concepto de la sumatoria de las cuotas por expensas comunes ordinarias, extraordinarias, multas y demás, por el período comprendido de 30 de noviembre del 2019 hasta el 31 de abril de 2021 cuya certificación obra como base de recaudo, así como los intereses moratorios sobre las cuotas ya relacionadas, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y por las cuotas de expensas que se causen junto con los intereses durante el proceso, previa comprobación de las mismas, a través de la certificación que expida el administrador de la copropiedad, a favor del demandante **COPROPIEDAD RESIDENCIAS TEKA 22- PROPIEDAD HORIZONTAL** coligiéndose su mérito ejecutivo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P.

Entonces, resulta del referido título ejecutivo, el desprendimiento de manera inequívoca e irreprochable de las obligaciones reclamadas por el demandante, a cargo de la demandada, por ser éste el propietario inscrito del inmueble ubicado en la copropiedad, Apartamento 502.

De otra parte, téngase en cuenta que el hecho de no haberse tachado ni redargüido de falso el documento en el cual se encuentran contenidas las prestaciones demandadas le da el carácter de prueba idónea en contra de la ejecutada.

Así las cosas, como no existe el menor resquicio de duda sobre la presencia de las condiciones exigidas por el artículo 422 del C G.P. el Despacho procede al

ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES

En el presente caso, es necesario recordar que en todos los procesos Judiciales debe mediar el principio de la necesidad de la prueba, toda vez que las decisiones que toma el juez deben fundarse en pruebas oportunas y regularmente allegadas al proceso.

En cuanto a la excepción denominada "*FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA*", debe indicarse que la legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica) como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda.

En el presente asunto, el demandado BANCO DAVIVIENDA S.A. como persona jurídica es quien aparece en el certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 50N-20719413 (Apto. 502 de la copropiedad demandante), por lo que el administrador de la copropiedad demandó al propietario como lo establece el artículo 29 de la Ley 675 de 2001:

"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." (Subrayado del juzgado).

De igual modo, a pesar de que el demandado aduzca solidaridad con la locataria CORTES VELEZ PAOLA ANDREA debido a que realizó un contrato de leasing habitacional, debe resaltarse que no aporto prueba de ello.

No obstante a lo anterior, se debe tener en cuenta que el demandante no podía saber ni conocer tal circunstancia, por lo que demandó al propietario inscrito del inmueble lo cual es legal, máxime que en el plenario no obra prueba que conlleve a demostrar que el demandante tuvo conocimiento del contrato de leasing habitacional que realizó el aquí ejecutado.

En el presente caso, es necesario recordar que en todos los procesos Judiciales debe mediar el principio de la necesidad de la prueba, toda vez que las decisiones que toma el juez deben fundarse en pruebas oportunas y regularmente allegadas al proceso.

De lo anterior se colige que solo basta que la **COPROPIEDAD RESIDENCIAS TEKA 22- PROPIEDAD HORIZONTAL** como demandante, adjunte el certificado de la deuda por las expensas que adeuda el demandado como propietario inscrito del apartamento 502 que se halla en la copropiedad, como en efecto obra en el plenario.

Ahora bien, el Incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional por parte de la locataria CORTES VELEZ PAOLA ANDREA, genera efecto interpartes del contrato mismo y en el cual nada tiene que ver la copropiedad aquí ejecutante.

En conclusión el despacho declara infundada y no probada la excepción de mérito propuesta por la pasiva pues no dio cumplimiento a los principios de la carga de la prueba y necesidad de la prueba, conforme lo consagran los

artículos 164 y 167 del C.G.P., por ende, se seguirá adelante con la ejecución conforme se dispuso en el mandamiento de pago.

Por lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: DECLARAR INFUNDADA Y NO PROBADA la excepción de mérito que propuso el demandado **BANCO DAVIVIENDA**, conforme se explicó en la parte motiva de esta decisión.

Segundo: ORDENAR seguir adelante la ejecución en contra del demandado **BANCO DAVIVIENDA**, como se ordenó en el mandamiento de pago.

Tercero: ORDENAR a cualquiera de las partes presente la liquidación del crédito como lo establece el artículo 446 del C.G.P.

Cuarto: ORDENAR el avalúo de los bienes que hayan sido embargados y los que en el futuro se llegaren a embargar, así como su posterior remate.

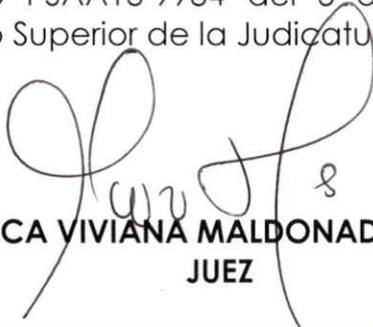
Quinto: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense.

Sexto: Por secretaria procédase a liquidar las costas. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 1.049.615 M/cte.

Séptimo: En caso de existir depósitos judiciales, por secretaría se ordena oficiar al Banco Agrario de Colombia para que ordene la conversión a favor de la Oficina de Ejecución.

Octavo: REMITIR la presente actuación a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN, a través del centro de servicios respectivo, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE,


MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA
Bogotá D.C. <u>11 JUL 2022</u> HORA 8:00 A.M.
Por ESTADO N° <u>085</u> de la fecha fue notificado el auto anterior.
LUZ EREDIA TORRES MERCHAN Secretaría