



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.
(Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 Consejo Superior de la Judicatura)

Bogotá D.C., veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 2020 00780

**ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO DE CONJUNTO RESIDENCIAL
MIRADOR DE TAKAY P.H. CONTRA BANCO DAVIVIENDA S.A. RAD.
110014003077202000780.**

Por cumplirse los presupuestos consagrados en el artículo 278 del C.G del P., procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso ejecutivo del epígrafe.

ANTECEDENTES

1.- A través de apoderado judicial, el Conjunto Residencial Mirador de Takay P.H. promovió demanda ejecutiva singular en contra del Banco Davivienda S.A. con el fin de obtener de su parte el pago de las siguientes sumas de dinero: *(i)* La suma de \$302.600,00 por concepto de la cuota ordinaria de administración del mes de diciembre de 2019; *(ii)* la suma de \$605.200,00 por 2 cuotas ordinarias de administración desde enero a febrero de 2020, cada una por un valor de \$302.600,00; *(iii)* la suma de \$1'906.380,00 por 6 cuotas ordinarias de administración desde marzo a agosto de 2020, cada una por un valor de \$317.730,00; *(iv)* \$30.560,00 por concepto de retroactivo de la cuota de administración; *(v)* \$27.900,00 por concepto del Fondo de Imprevistos; *(vi)* por los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida sobre cada una de las cuotas de administración a partir de sus respectivos vencimientos hasta que se verifique su pago total; *(vii)* por las cuotas de administración que se causen entre la presentación de la demanda y hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva; *(viii)* por las costas procesales y agencias en derecho.

2.- El Banco demandado se notificó en forma prevista en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, quien a través de apoderada judicial contestó la demanda y formuló la excepción denominada: "**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**", fundada en el hecho de que en virtud al contrato de leasing habitacional celebrado con el señor EDELMIRA CARVAJAL GÓMEZ (locatario), en calidad de locatario, funge como titular del derecho de dominio sobre el inmueble que generó el cobro de las expensas comunes, y que de conformidad al numeral 6° de la Cláusula Décima Séptima del contrato de Leasing Habitacional No. 06000450200209272, el locatario, tiene la obligación de a pagar las cuotas ordinarias y demás conceptos que cobre la administración de la persona jurídica que representa la copropiedad.

Por auto del 5 de marzo de 2021 se dio traslado a la parte actora de la excepción propuesta por el Banco Davivienda demandado.

No obstante, por cumplirse los requisitos del artículo 278 del C. G del P., se proferirá sentencia anticipada que resolverá de fondo el asunto.

CONSIDERACIONES

1.- Se encuentran reunidos los presupuestos procesales, como quiera que la demanda origen del negocio es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad para ser parte y el Juzgado es competente para conocer del litigio.

2.- En el *sub – judice* se aportó como base de la ejecución certificado emanado por la administradora de la persona jurídica demandante, documento que goza de total idoneidad para pretender el reclamo de las prestaciones en él incorporadas, toda vez que se ajusta a las especificaciones que, para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias reguló el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que en su parte pertinente enseña: “(...) 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”.

De allí, que la “CERTIFICACIÓN ESTADO DE CUENTA MOROSA” que elaboró la Administradora de la copropiedad preste mérito ejecutivo, en la medida en que en ésta se indicó que el concepto de lo adeudado correspondiente a las cuotas mensuales de administración causadas desde diciembre de 2019 a agosto de 2020.

Con miras a definir la excepción de “falta de legitimación en la causa por pasiva” planteada por la pasiva, vale la pena empezar por memorar que la legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con el sujeto a quien la ley confiere el derecho que pretende en la demanda, y en la identidad del sujeto pasivo de la relación procesal, con quien se puede exigir la relación correlativa. Así, la legitimación observa la pretensión y no a las circunstancias atinentes a la conformación y desarrollo del proceso y por ende, la ausencia de legitimación por activa o por pasiva conlleva a una sentencia desestimatoria, pues no puede condenarse a un sujeto de derechos quien no es titular de la obligación correlativa; ni tampoco, por quien carece de la titularidad de la pretensión demandada.

Así lo ha reconocido la doctrina al enfatizar que: “En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda”¹.

¹ Devos Echandía, *Compendio de Derecho Procesal– Teoría General del Proceso*, Tomo I, Décimo Tercera Edición, Biblioteca Jurídica DIKE, Bogotá-Colombia, 1993.

3.- Delanteramente dígase que del estudio del caso que ahora ocupa la atención del Despacho se observa que la excepción de falta de legitimación por pasiva que formuló el Banco Davivienda no está llamada a prosperar, porque en este evento, la entidad demandada es la actual propietaria del inmueble del cual se deben las cuotas de administración, según la anotación No. 028 del Certificado de Tradición del F.M.I.: 50C-1728248, surgiendo con ello la obligación de cancelar el valor de las expensas comunes que adeuda a la Copropiedad demandante; por lo que su obligación como legítima dueña, es contribuir al pago de las expensas comunes que produzca dicho bien.

Lo anterior se acompasa con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, según el cual ***“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....”***. (Resaltado por el Despacho).

Sobre el alcance del anterior mandato, la Corte Constitucional, en Sentencia C-376 de 2004, puntualizó que: *“...No debe olvidarse en efecto que dichas expensas están establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad y que su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001”*.

Por lo tanto, según la norma en mención, no es posible aceptar que por el hecho de haberse pactado en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Leasing Habitacional No. 06000450200209272, que el locatario asumía la obligación de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración de la persona jurídica a la que pertenece la copropiedad, se impida que se consolide la obligación en cabeza de la entidad demandada, pues conforme lo expresa la ley en cita, la misma se da por ser propietaria del bien inmueble objeto de leasing.

Ahora, si bien es cierto que en la literalidad de la estipulación contractual atrás señalada el locatario aceptó en el contrato celebrado con la sociedad financiera demandada que asumía la obligación de pagar cuotas ordinarias, no lo es menos, que cabeza de la entidad demandada, existe la legitimación para asumir el pago de las cuotas de administración causadas y no pagadas por el periodo comprendido entre diciembre de 2019 a agosto de 2020, y por el inmueble descrito en los hechos de la demanda, en razón a la especial condición que lo asiste.

Al respecto, útil resulta indicar que en virtud de un contrato de leasing, el locatario únicamente le transfiere la tenencia del bien al arrendatario, quien tan solo se hará propietario si decide ejercer la opción de compra pactada en el contrato, no obstante hasta que no se haga efectiva dicha operación el bien sigue perteneciendo a la entidad de leasing. Al respecto el Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero en los siguientes términos: *“...entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para*

el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra..."; luego, es obligado el propietario de la unidad residencial, en tratándose del pago de las expensas comunes de la propiedad horizontal.

Recuérdese que uno de los principios que rige los contratos es el de la relatividad, conforme al cual, las estipulaciones contractuales ni benefician ni perjudican a terceros; luego lo convenido entre la entidad de Leasing y el locatario es un aspecto que de modo alguno puede afectar el cobro de las expensas que aquí se pretenden, sin que ello implique un desconocimiento de las relaciones internas que entre ellos estén establecidas, de ahí que si en virtud del contrato de Leasing es el locatario el llamado a cubrir dichos rubros, con ocasión a la subrogación, podrá hacer efectiva la reclamación la compañía Leasing frente aquel.

Tampoco, es de recibo el argumento de la ejecutada en punto a que es la tenedora y residente de la copropiedad contra quien debe dirigirse la acción ejecutiva, pues, el inciso 2° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece que entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los bienes de dominio privado son responsables solidariamente del pago de las expensas comunes, de ahí que es potestad del acreedor, en esta caso, la Copropiedad, demandar a uno o al otro, o a ambos, sin que allí se constituya un litisconsorcio necesario que haga forzosa su intervención al diligenciamiento.

En este orden de ideas, como la demandada no demostró los supuestos de la causal invocada y en cambio hizo ostensible la ausencia de razones jurídicamente valederas, se niega esta excepción.

En consecuencia se declarará fracasada la excepción denominada "*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*", en los términos expuestos.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Nueve 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 la excepción de «*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*», propuesta por la entidad demandada.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma decretada en el mandamiento de pago.

TERCERO: ORDENAR se practique la liquidación de crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del C.G del P.

CUARTO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados, así como los en el futuro fueren objeto de cautela.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas causadas en el proceso. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de \$142.104,00 M/Cte., como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE²

Firmado Por:

**OSCAR GIAMPIERO POLO SERRANO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 77 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ**

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:

032ad4c1c8e7142a978f113a2627cb222f8c9746242e4a6848896c5c2baf98b3

Documento generado en 20/05/2021 10:26:54 AM

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

² Decisión anotada en el estado No. 038 de 21 de mayo de 2021.