



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de junio del año dos mil veintidós (2022)

PROCESO: Ejecutivo / 2021-762

EJECUTANTE: Agrupación Residencial La Coruña Castilla
Reservado P.H.

EJECUTADOS: Banco Davivienda S.A.

ACTUACIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

Cumplido el trámite de rigor procede el despacho a proferir la sentencia anticipada (numeral 2º del art. 278 del C.G.P.) que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

1. La Agrupación Residencial La Coruña Castilla Reservado P.H., por intermedio de apoderada judicial, promovió proceso ejecutivo contra Banco Davivienda S.A., para que se librara a su favor mandamiento de pago por las sumas de dinero indicadas en el libelo.

2. Señaló como hechos, en resumen, que el Banco Davivienda S.A. es el propietario del apartamento 905 torre 2 de la Agrupación Residencial La Coruña Castilla Reservado P.H., y adeuda las cuotas de administración desde octubre de 2018 a junio de 2021, las cuales no ha cancelado, pese a los requerimientos realizados; y que la certificación expedida por la administración contiene obligaciones claras, expresas y exigibles.

EL TRÁMITE

3. Mediante auto de fecha 6 de septiembre de 2021 se profirió mandamiento de pago en la forma peticionada y se ordenó notificar a la ejecutada.

3.1. El 28 de febrero de 2020 se notificó el Banco Davivienda S.A. a través de su representante legal para efectos judiciales y administrativos, quien contestó la demanda y formuló la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva.

3.2. La parte actora en el traslado de la defensa formulada guardó silencio.

3.3. Por auto de fecha 23 de mayo de 2022 se abrió a pruebas el proceso, y no existiendo pruebas por practicar, corresponde dar aplicación al numeral 2 del artículo 278 del CGP.

CONSIDERACIONES

Se encuentran presentes los presupuestos procesales y al no observar causal de nulidad alguna que invalide en todo o en parte lo actuado, se torna procedente proferir esta sentencia que defina el fondo del asunto planteado a la jurisdicción.

Necesario es recordar que el proceso ejecutivo reclama desde su inicio la presencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa, exigible, proveniente del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, como lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso.

En el *sub-examine* con la demanda se aportó la certificación expedida por el administrador de la copropiedad demandante, la cual da cuenta de cada una de las cuotas de administración y demás expensas que adeuda la ejecutada desde el mes de octubre de 2018. Documento que constituye título ejecutivo,

habida cuenta que cumple los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, y la ley 675 de 2001, en su artículo 48, le otorgó mérito ejecutivo a la certificación expedida por el administrador, así:

“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.

“La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

Por lo anterior, surge que correspondía proferir la orden de apremio al hallarse presente documento con las exigencias previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 48 de la ley 675 citada.

Ahora bien, notificada la ejecutada, durante el término otorgado formuló la excepción de falta de legitimación en la causa pasiva, fundamentándola en que si bien el Banco Davivienda S.A. es el propietario del predio, también lo es que suscribió contrato de leasing habitacional con Julio Enrique Corredor Muñoz, quien tiene el uso y goce del inmueble; que el locatario prometió pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad durante la vigencia del contrato, lo que exonera de esa obligación al Banco, pues el Banco desconoce las cuestiones administrativas que ocurren al interior de la copropiedad.

La legitimación en la causa es un asunto propio del derecho sustancial, del derecho de acción o contradicción, y no un presupuesto del proceso.

Al respecto, ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*"En otros términos se dice que sólo está legitimado en la causa como demandante la persona que tiene el derecho que reclama y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa. No alude el fenómeno a la formación del proceso sino a los objetos de la relación jurídico procesal que en él se controvierte; como no atañe a la forma sino al fondo no admite despacho preliminar sino que debe ser estudiada y resuelta en la sentencia. Dada su naturaleza la legitimación en la causa, ya sea por su aspecto activo o pasivo, o por ambos a la vez, no puede conducir a un fallo inhibitorio sino a una sentencia de fondo, desestimatoria de las pretensiones del demandante, con efectos de cosa juzgada material y no meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada ante la ausencia de los verdaderos sujetos que complementan su configuración."*¹

Y tratándose de la contribución de expensas comunes, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece 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. (...)**", y seguidamente el artículo 30 prevé que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria – hoy Financiera-, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

En el *sub-lite* la ejecutada señaló que celebró contrato de Leasing Habitacional con un tercero, empero, no aportó siquiera la prueba de dicho contrato, y aun así, de haberla allegado, tampoco podrían prosperar la defensa de falta de legitimación, pues claramente está acreditado que el Banco Davivienda es el propietario del inmueble, y así lo reconoció en el escrito mediante el cual formuló medios defensivos, por lo que atendiendo lo dispuesto en la norma antes transcrita, resulta evidente que el banco ejecutado se encuentra legitimado en la causa por pasiva para soportar esta

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. 22 febrero de 1971, G.J. T. CXXXVIII, pág. 131.

acción en calidad de propietario, pese a que el tenedor del mismo sea un tercero, pues existe solidaridad en el pago de las cuotas de administración entre el propietario y el tenedor del predio, solidaridad que faculta a la ejecutante para iniciar este proceso en contra de ambos obligados o de uno solo, además, hasta tanto el locatario no haga uso de la opción de compra, el derecho de dominio continuará en la entidad demandada.

Conclusión anterior que no sufre modificación con la falta del acta de asamblea en el que se estipulen los cobros que se hacen, toda vez que, como ya se dijo, para iniciar esta acción basta la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, la cual se considera título ejecutivo al tenor de lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 *“el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”*.

Finalmente, se precisa que pese a que el banco ejecutado adujo que desconoce cuáles son las cuotas de administración y demás expensas que se adeudan, pudo pedir al locatario la presentación de certificaciones de pagos o paz y salvo, sin que se observe tal actuación, por lo que el Banco Davivienda S.A. no puede sustraerse de la obligación de pagar las cuotas de administración y demás expensas que se exigen en este proceso.

En ese orden de ideas, se declarará no probada la excepción de falta de legitimación en la causa pasiva, para en su lugar ordenar seguir adelante la ejecución en los términos dispuestos en el mandamiento de pago.

DECISIÓN

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito de falta de legitimación en la causa pasiva formulada por la ejecutada, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

CUARTO: ORDENAR se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del CGP, sin que la tasa de interés exceda la máxima legal permitida.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Inclúyase la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) por concepto de agencias en derecho. Líquidense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La sentencia anterior es notificada por anotación en estado No. 047 de hoy 24 DE JUNIO DE 2022.

La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO 

C.M

Firmado Por:

Natalia Andrea Guarin Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 086
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: **46cba3015dd5b9a58a36005d694df840b18d1970cd9d8131023a0e53538af9ec**

Documento generado en 22/06/2022 03:15:31 PM

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