



**JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**Transformado transitoriamente en**  
**JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C. veinte (20) de abril de dos mil veintidós (2022)

**REF: N° 110014003086-2021-00762-00**

Como quiera que se encuentra vencido el traslado de la demanda, se corre traslado a la parte actora de la excepción de mérito formulada por la parte pasiva, a través de apoderado judicial (núm. 028), por el término de diez (10) días, de conformidad con lo consagrado en el numeral 1º del artículo 443 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE,**

**NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO**  
**JUEZ**

|                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juzgado 86 Civil Municipal de Bogotá D.C.<br>transformado transitoriamente en<br>Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de<br>Bogotá D.C. |
| El auto anterior se notificó por estado: No. <u>028</u>                                                                                                 |
| de hoy <u>21 DE ABRIL DE 2022</u>                                                                                                                       |
| La Secretaria                                                                                                                                           |
| NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO                                                                                                                          |

AB

Bogotá, D. C., marzo 4 de 2022.

Señor

**JUEZ SESENTA Y OCHO (68) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**

E.

S.

D.

|                   |                         |                                                           |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <u>Referencia</u> | <u>RADICACION</u>       | No 2021-00762                                             |
|                   | <u>DEMANDANTE</u>       | AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA CORUÑA CASTILLA RESERVADO 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:

**I. EN RELACION CON LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**Primero.** - Se acepta.

Se observa en el certificado de tradición y libertad que se aportó con la demanda, matrícula inmobiliaria No. 50C-1927777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C.

**Segundo.** - No es un hecho. Se trata de una disposición legal.

**Tercero.** - Se acepta y aclara

El BANCO DAVIVIENDA S.A.- tiene la titularidad del derecho de dominio del Apartamento 905 – Torre 2 de la Agrupación Residencial La Coruña Castilla Reservado P. H., (anotación No. 4 del certificado de tradición identificado con la matrícula No. 50C-1927777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C.) porque previamente suscribió el contrato de leasing habitacional No. 06000478300043887 con el señor JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ.

**Cuarto.** - No es cierto. Que se pruebe.

Con base en el contrato de leasing habitacional existente entre el BANCO DAVIVIENDA S.A.- y JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ, este último 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...**”*

Si bien es cierto, por mandato legal y disposiciones estatutarias de la copropiedad, el propietario de la unidad privada está obligado a cancelar mensualmente expensas de administración, no es menos cierto, que tal obligación la trasladó el Banco Davivienda S.A., a su locatario, JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ, y este último lo aceptó en el contrato de leasing habitacional No. 06000478300043887.

**Quinto.** - No es cierto. 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.** Es este último quien debe referirse al contenido de la certificación de la deuda que constituye el fundamento de esta acción.

**Sexto.** – No me consta.

Sin embargo, se tendrá en cuenta el contenido de esta afirmación en el momento procesal oportuno.

**Séptimo.** – Se acepta.

Consta en el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad, expedido por la Alcaldía Local de Kennedy, que se aportó con la demanda.

**Octavo.** - Se acepta.

En el proceso obra el poder otorgado por la parte demandante, a favor de la doctora Maritza Cuberas Fuentes.

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 de administración causadas entre el mes de octubre de 2018 y junio de 2021, a cargo del Apartamento 905 – Torre 2 de la Agrupación Residencial La Coruña Castilla Reservado P.H., inmueble que, en conformidad con el certificado de tradición aportado, folio No. 50C-1927777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., pertenece al Banco Davivienda S. A.

Como se indicó en el capítulo anterior, el derecho de dominio del inmueble antes identificado lo ejerce la entidad que represento, por existir un contrato de LEASING HABITACIONAL con el señor JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ, 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., por tratarse del titular del derecho de dominio de dominio, **como en este caso**.

- En contra del tenedor, a título de locatario, que ostenta el señor JULIOENRIQUE CORREDOR MUÑOZ.
- O, en contra del titular del Derecho de Dominio del inmueble y su locatario conjuntamente.

La demandante optó por vincular a la acción ejecutiva al Banco Davivienda S. A., y dadas las circunstancias, sólo es viable invocar a favor de aquel, 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 22 de febrero de 2022, tuvo conocimiento del posible incumplimiento por parte del locatario de la obligación consagrada en el contrato de leasing habitacional No 06000478300043887.

Contractualmente la obligación de pagar expensas de administración fue delegada por la entidad que represento, a su locatario, JULIO ENRIQUE CORREDORMUÑOZ.

En principio, el contrato de leasing habitacional No. 06000478300043887 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 JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ, como consta en la Cláusula Décima Séptima – numeral Sexto del contrato de Leasing Habitacional No. 06000478300043887.

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 JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ, 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 del tenedor - locatario, 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 905 – Torre 2 de la Agrupación Residencial La Coruña Castilla Reservado 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, 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:

1. Documentales:

- a) Documentos presentados con la demanda.
- b) Copia del Contrato de Leasing No. 06000478300043887 Cláusula quinta (5ª) indica que el leasing habitacional recae sobre la unidad residencial apartamento 905 – Torre 2 de la Carrera 92 No. 8 A-76; folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1927777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S. A.- y JULIO ENRIQUE CORREDOR MUÑOZ.

En caso de llevarse a cabo la diligencia prevista en el Art. 392 del C.G.P., el Representante Legal del Banco Davivienda aportará el original del contrato de leasing mencionado

### **IV. ANEXOS**

Además de los medios de prueba documentales que relacione 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, para acreditar la condición de Representante Legal que le asiste al doctor WILLIAM JIMENZ GIL
- Certificado de existencia y representación legal de Banco Davivienda S. A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, para acreditar la dirección electrónica desde donde envía y recibe notificaciones judiciales.

**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](mailto: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](mailto: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.