

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., Treinta de Julio de Dos Mil Veintiuno

Ref.: Ejecutivo de Mínima Cuantía promovido por Conjunto Multifamiliar Sevilla I, Etapa II Propiedad Horizontal Vs. Banco Davivienda S.A. Expediente No. 2020-0915.

I. ASUNTO:

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, como quiera que se dan los presupuestos allí señalados para tal fin.

II.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

En escrito introductorio de este proceso, el CONJUNTO MULTIFAMILIAR SEVILLA I, ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, actuando a través de apoderado judicial, demandó por la vía ejecutiva de mínima cuantía al BANCO DAVIVIENDA S.A., a fin de que se impartiera al demandado la orden de pago de las siguientes cantidades:

a) Por la suma de \$3.574.800 m/cte, por concepto de capital de las cuotas de administración correspondientes a los meses de abril de 2019 a agosto de 2020.

b) Por los intereses de mora sobre el capital anterior, liquidado a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados desde el vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

c) Por las costas del proceso.

B. Los hechos:

1. El demandado BANCO DAVIVIENDA actualmente es propietario del apartamento 504, interior 6 ubicado en la carrera 72 No. 152 – 09 o 152b No. 72 – 51 del Conjunto Multifamiliar Sevilla I Etapa II Propiedad Horizontal de Bogotá, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal en cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001.

2.- Que conforme a la Asamblea General de Copropietarios como máximo órgano de administración en ejercicio de la facultad establecida en el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, ha fijado los valores por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias que se reflejan en la certificación emitida por el Representante Legal de la Copropiedad

3.- Que el demandado se encuentra en mora del pago de las expensas comunes por cuotas de administración por la suma de \$3.574.800, por concepto de capital de las cuotas de administración correspondientes a los meses de abril de 2019 a agosto de 2020.

C. El trámite:

1. Respecto al trámite aquí surtido tenemos que mediante providencia del 08 de agosto de 2018 el Juzgado libró mandamiento de pago, en la forma solicitada, ordenando notificar a la demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 a 292 del C.G. del Proceso.

2. Consta en el plenario que la entidad demandada se notificó por aviso, bajo los apremios de los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso del mandamiento de pago, quien a través de apoderado judicial, dentro del término de traslado, contestó la demanda presentando la excepción que denominó falta de legitimación en la causa por pasiva.

3. Mediante auto de fecha 20 de abril de 2021, se ordenó correr traslado a la parte actora de las excepciones propuestas por el extremo pasivo.

4.- Por auto de fecha 11 de mayo de 2021, se tuvo en cuenta que el demandante recorrió el traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada y se dispuso que en su oportunidad ingresaran las diligencias al Despacho para dictar sentencia anticipada, en virtud a que se encontraban reunidos los presupuestos del numeral 2 del inciso 2 del artículo 278 del C.G. del Proceso.

Así las cosas el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

Es preciso indicar que en el proceso materia de este debate concurren los denominados presupuestos procesales dado que la competencia radica en este Despacho la capacidad para ser parte y capacidad procesal no merecen reparo alguno sin que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta ahora actuado.

Como documento base del recaudo ejecutivo, se allegó una certificación de deuda por cuotas de administración del apartamento apartamento 504, interior 6 ubicado en la carrera 72 No. 152 – 09 o 152b No. 72 – 51 del Conjunto Multifamiliar Sevilla I Etapa II Propiedad Horizontal de esta ciudad; título que por contener las descripciones en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, presta merito ejecutivo al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

RESOLUCIÓN DE LA EXCEPCIÓN

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

En síntesis indicó que su poderdante suscribió contrato de leasing habitacional No. 06000476600155120, donde se identifica como locataria a la señora GARAVITO ECHEVERRY AURALID y en virtud de éste y de la naturaleza jurídica que estructura esa clase de contrato, los atributos de la propiedad quedan así: la disposición del Banco y el uso y goce de la locataria.

Que según lo pactado en el numeral sexto de la cláusula décimo séptima del contrato de leasing habitacional suscrito por el Banco Davivienda S.A. y la señora

Garavito Echeverry Auralid (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.

Con base en lo anterior, indica que es la señora GARAVITO ECHEVERRY AURALID, quien debe pagar las sumas pretendidas en la demanda, así como los intereses y demás costos que genere el proceso.

A efectos de resolver este medio de defensa, debemos recordar que para establecer la forzosa presencia de la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, es necesario entrar a definir el perfil con que cada parte actúa dentro del plenario, es así que el actor debe tener el derecho jurídico para llamar a la jurisdicción al demandado y este a su vez debe ser quien esté obligado judicialmente a responder por tal derecho, porque de esa verdadera condición endilgada por la demandante le nace al demandado la responsabilidad de saber a quién se le debe responder en verdad (persona o personas que ostente en propiedad los derechos debatidos) y quien debe responder.

Adicionalmente, 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

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

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. (...)**”.

A su vez 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 presente caso, la ejecutada señaló que celebró contrato de Leasing Habitacional con la señora GARAVITO ECHEVERRY AURALID, 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 medio defensivo 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 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.

En de relevar que , solo basta la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, para emitir mandamiento de pago, dado que se considera título ejecutivo al tenor de lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que reza: “el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”.

En este orden de ideas, el demandado BANCO DAVIVIENDA S.A., no puede sustraerse de pagar las cuotas de administración y demás expensas que se exigen en el proceso, porque independientemente del contrato de leasing habitacional suscrito con un tercero, le asiste su obligación como propietario de pagar dichas sumas de dinero, bajo la prenombrada figura de la solidaridad.

Colofón de lo anterior, 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.

IV. DECISIÓN:

En mérito a lo expuesto anteriormente el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

V. RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar no probada la excepción de **FALTA DE LEGITMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**, conforme se expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior se ordena el seguir adelante la presente ejecución, de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago.

TERCERO. Ordenar la liquidación del crédito, para lo cual las partes y secretaria deberán seguir los lineamientos previstos en el Art. 446 del Código General del Proceso.

CUARTO. Ordenase el remate, previo avalúo, de los bienes embargados y los que posteriormente se embarguen para que, con su producto, se pague la obligación que aquí se demanda.

QUINTO.- Condenar en costas a la parte demandada, inclúyase dentro de las mismas la suma de \$ 179.000.00 M/cte., por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 2 de agosto de 2021
Notificado por anotación en ESTADO
No. 057

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria