

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO VEINTISÉIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY

Bogotá D.C., dos (2) de julio de dos mil veintiuno (2021)

**EXP. N°2020-00298.**

En uso de la facultad prevista en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, el Despacho procede a dictar sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía que promovió la Agrupación de Vivienda Villa de los Ángeles II Propiedad Horizontal en contra de la entidad bancaria Banco Davivienda.

#### **ANTECEDENTES**

1. La Agrupación de Vivienda Villa de los Ángeles II – Propiedad Horizontal, por conducto de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva singular en contra de la entidad bancaria Banco Davivienda, para que se librara mandamiento de pago por las obligaciones contenidas en el certificado de deuda emitido por la Representante Legal del extremo demandante.
2. Reunidos los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, mediante proveído del 14 de octubre de 2020, se libró mandamiento de pago (Núm. 8.).
3. Posteriormente, la entidad bancaria Banco Davivienda se notificó del auto aludido de manera virtual y en el término otorgado contestó la demanda, donde se pronunció sobre los hechos, presentó la excepción de *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*.
5. En consecuencia, en uso de la ya referida facultad, este Despacho Judicial procede a dictar sentencia anticipada, previas las siguientes.

#### **CONSIDERACIONES**

Con la demanda y como base del recaudo ejecutivo se aportó el certificado de deuda emitido por el Representante Legal de la Propiedad Horizontal, documento que reúne las exigencias previstas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, artículos 422 y 430 del Código General del Proceso, y por lo tanto presta mérito ejecutivo, habida cuenta que registra la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de la demandada y a favor del Conjunto ejecutante, conforme a lo señalado en el mencionado título.

De lo estudiado en el expediente se valida que, aunado al certificado de deuda aludido, la parte demandante allegó como medios de prueba la constancia de la Alcaldía Local de Kennedy que acredita el registro de la propiedad horizontal; y un certificado de tasas de interés.

Igualmente debe anotarse que, la parte pasiva se opuso de manera expresa a las pretensiones incoadas por el demandante y planteó como excepción la de *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*. Al respecto, téngase en cuenta que la legitimación en la causa es un elemento de carácter sustancial que hace parte de la acción y se relaciona propiamente con el interés jurídico con el que cuentan las partes intervinientes para participar en una relación judicial, así, con cimiento en esta figura, el extremo actor está facultado por ley para reclamar un derecho (legitimación por activa), y su contradictor, o la parte pasiva, tiene el deber jurídico de satisfacerlo (legitimación por pasiva).

De lo anotado se colige que esta institución requiere de un estudio de carácter sustancial y no procesal, habida cuenta que, se trata de la identificación de los sujetos que por orden legal pueden instaurar una acción judicial y resolver lo que en ella se pretenda, de manera que, en caso de denotarse la ausencia de este elemento no habrá otro remedio que desestimar las pretensiones y cerrar definitivamente el debate. Debido a ello es que resulta de suma importancia verificar que, en efecto, la parte que se considera carente de legitimación, realmente no la tenga, pues, en el evento en que se declare la misma vía sentencia anticipada, no habrá lugar a reabrir la discusión judicial, toda vez se entiende juzgado materialmente el asunto.

Por otra parte, de conformidad con lo definido en el inciso 2° del 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. (...) 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. (...) 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.”*, de manera que, la responsabilidad de sufragar los rubros que se causen con ocasión al cobro de administración y la prestación de servicios esenciales de los bienes comunes, en propiedad horizontal, es de carácter solidario, así, quien esté legitimado por activa estará facultado para dirigir la acción cobro en contra del propietario y del tenedor del inmueble, o si es de

su preferencia, contra cualquiera de ellos, a su libre elección, conforme a lo prescrito en el artículo 1571<sup>1</sup> del Código Civil.

Para el caso de marras, la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva presentada por la parte demandada está soportada en el contrato de leasing habitacional “No.06000481600062847”, que la entidad demandada celebró con la señora **OLGA MARINELA SOSA NOVOA**, mediante el cual el Banco Davivienda entregó a la señora **SOSA NOVOA** la tenencia del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria “No.50C-879766”, ubicado en la transversal 74 No. 11 a - 15 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicho documento quedó expresamente determinado que la entidad bancaria delegó la obligación de pagar las expensas de la administración a la locataria, según el demandado.

Sea lo primero advertir que más allá de lo dicho por la parte demandada, dicho extremo no aportó documental que demostrara la existencia del contrato aludido y aunque la hubiese anexado al plenario, lo cierto es que no es procedente su argumento de defensa pues está demostrado que el Banco Davivienda es el propietario del inmueble, circunstancia que fue reafirmada en la contestación de la demanda, y que, conforme a lo determinado en el artículo citado en antecedencia, resulta evidente que la entidad perseguida está legitimada en la causa por pasiva para soportar la acción, al ostentar la calidad de propietaria.

Por su parte, pese a que, según el Banco Davivienda, es la tenedora quien conoce con claridad las rubros adeudados, y en consecuencia puede pronunciarse sobre ellos, la verdad es que, la entidad bancaria, en su condición de propietaria, pudo solicitar a la locataria la presentación de documentos que acreditaran el estado de cuenta de las cuotas de administración y demás expensas causadas, no obstante, evitó hacerlo, de manera que el desconocimiento referido no es razón suficiente que justifique la sustracción en el pago de las sumas requeridas por esta vía ejecutiva.

Así las cosas, en consideración a que no se evidencia la existencia de hechos que constituyan la configuración de alguna excepción que pueda ser decretada de oficio, tal como lo previene el canon 282 del C.G.P., y a que los medios de defensa formulados no desestiman la orden de pago emitida en este asunto, impone al Juez la obligación de emitir sentencia anticipada por medio de la cual se ordene seguir adelante la ejecución con miras al cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo. Así mismo, se dispondrá la liquidación del crédito y se condenará en costas al ejecutado, conforme lo estatuye el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., en armonía con el artículo 366 *Ibid.*

---

1

ARTICULO 1571: El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiséis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Kennedy, administrando justicia y en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN** en los términos del mandamiento de pago.

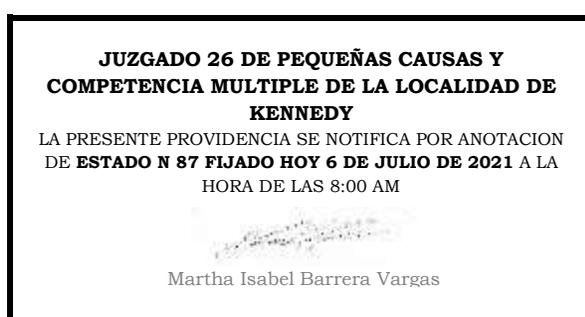
**SEGUNDO: DECRETAR** el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieren embargado y secuestrado, así como de los que posteriormente se llegaren a embargar.

**TERCERO: PRACTICAR** la liquidación del crédito conforme lo normado en el artículo 446 del Código General del Proceso.

**CUARTO: CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada. Tásense y líquidense oportunamente. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de **\$127.600.00. M/cte.**, por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese,

  
MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS  
JUEZ



CD.

**Firmado Por:**

**MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS  
JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 26 COMPETENCIA MÚLTIPLE 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:

**95997b1d6c88f464ae08d4be2326dc0028f74fe7189b75309a34df9  
db4238604**

Documento generado en 02/07/2021 09:19:38 a. m.

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