



## JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidos (2021)

Ref: **EJECUTIVO** de CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ARANJUEZ  
MANZANA 39 –PROPIEDAD HORIZONTAL contra BANCO DAVIVIENDA. Exp.  
11001-41-89-039-2020-01516-00

### I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso final del artículo 390 ibidem en concordancia con el numeral 2° del artículo 278 ejusdem, tal y como fue indicado en auto del pasado 4 de marzo, aceptado por las partes.

### II. ANTECEDENTES

1.- El **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ARANJUEZ MANZANA 39 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificado con NIT. 830.012.963-0 demandó a la persona jurídica **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, identificado con NIT. 860.034.313-7, pretendiendo se librara mandamiento de pago por la suma de \$3.962.200.00, por concepto de 17 cuotas de administración causadas desde el mes de febrero de 2019 hasta el mes de junio de 2020, \$7.500.00., por concepto de bono de navidad de año 2019 y, \$14.000.00., por concepto de parqueadero visitante, más los intereses moratorios desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta que se efectuó su pago total; así como, por las cuotas de administración que se continúen causando, junto con los intereses de mora (fl. 4 c. Principal).

2.- Las súplicas tienen sustento en los fundamentos facticos que a continuación se sintetizan (ibidem):

El **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, es el propietario de la casa 96 de la copropiedad demandante Conjunto Residencial Villas de Aranjuez Manzana 39 – Propiedad Horizontal, quien se encuentra en mora en el pago de las cuotas mensuales de administración desde el mes de febrero del año 2019 hasta el mes de junio del año 2020, bono de navidad y uso de parqueadero visitantes.

Las cuotas de administración, parqueadero visitantes y sanciones por inasistencia a asambleas, se encuentran consignadas en la certificación expedida por la administración, las cuales conforme a lo dispuesto por el artículo 48 de la ley 675 de 2001 contienen obligaciones claras, expresas y exigibles.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La demanda correspondió por reparto a este estrado judicial (fl. 2) y, se libró mandamiento de pago mediante providencia del 26 de enero de 2021 (fl. 10), en la que se ordenó el pago de la suma de \$3.962.200.00, por concepto de 17 cuotas de administración causadas desde el mes de febrero de 2019 hasta el mes de junio de 2020, \$7.500.00., por concepto de bono de navidad de año 2019 y,

\$14.000.00., por concepto de parqueadero visitante, más los intereses moratorios desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta que se efectuó su pago total; así como, por las cuotas de administración que se continúen causando, junto con los intereses de mora.

El demandado **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se tuvo por notificado en los términos del artículo 301 del C. G. del P., esto es, por conducta concluyente conforme da cuenta el auto de fecha 11 de noviembre del año 2021 (fl. 13), quien oportunamente se opuso a las pretensiones y formuló el medio exceptivo denominado: **“FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA”** (fl. 10), con fundamento, en síntesis, que la sociedad demandada suscribió contrato de leasing habitacional No. 06000456300017184 quien tiene como locatario al señor **PACHECO PENA GENTIL ANTONIO**, por lo que en virtud del contrato y de su naturaleza jurídica los atributos de la propiedad es la disposición del banco y el uso y goce del locatario.

Que según lo pactado en el numeral 6° de la cláusula décimo séptima del contrato de leasing habitacional suscrito por la convocada y el señor **PACHECO PENA GENTIL ANTONIO**, mediante la cual se prometió a 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, por lo que concluyó que es este último quien debe pagar las sumas pretendidas en la demanda, así como intereses y demás que se generen por cuanto la obligación es del locatario y exonera tal carga a la entidad demandada.

4.- Mediante proveído del 3 de febrero de 2022 se corrió el respectivo traslado del medio exceptivo formulado al actor, frente al cual se pronunció solicitando su improcedencia, por razón que: *“...si bien es cierto la parte demandada, refiere que hay un contrato de leasing habitacional no hay prueba sumaria del hecho, pero si existe un certificado de libertad y tradición, donde se evidencia que Davivienda, adquirió el inmueble por compraventa a FABIAN MELO VANEGAS Y A SONIA CECILIA OVALLE CARO, el 17 de septiembre de 2010, mediante escritura 4968, de la notaria 13 de Bogotá, según anotación NO 13 del certificado No 50N20135515, que obra dentro del expediente. -Si llegase a existir el contrato de leasing, hay que hacer precisión que el mismo es un contrato de arrendamiento con opción de compra, y cada canon de arrendamiento se considera como si se pagara parte de la cuota para adquirir el bien arrendado. Por lo anterior el inmueble permanece en el patrimonio de entidad financiera hasta tanto el arrendatario no haga uso de la opción de compra. El apoderado del demandado menciona, que es PACHECO PENA GENTIL ANTONIO, quien debe pagar las sumas pretendidas en este proceso, esta apreciación (sic), es un comentario, pues no existe prueba sumaria, y como se dijo, el bien pertenece a la propiedad de Davivienda que, y es Davivienda quien debe pagar las sumas, y si es que existe un contrato de leasing, es Davivienda quien deberá repetir lo pagado contra su deudor.”.*

5.- Finalmente, por auto del 4 de marzo de la presente anualidad y conforme las previsiones del inciso final del art. 390 ibidem en concordancia con el numeral 2° del artículo 278 ejusdem, se decretaron las pruebas pedidas, que se limitaron a las documentales y, en consecuencia, se indicó a las partes que la sentencia que pone fin a la instancia sería de forma escrita, decisión que no fue recurrida por ninguna parte procesal.

#### **IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

1.- Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia, concurren en la Litis; además, como no se observa causal de invalidez que anule la actuación, se impone una decisión de mérito.

2.- La razón por la que se libró mandamiento de pago es porque el documento presentado -Certificado de Deuda- contiene obligaciones que cumplen los requisitos del Art. 422 del C.G.P., y en particular lo reglado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001. Pero igualmente el demandado está en posibilidad de acreditar la existencia de hechos que configuren un impedimento para que se siga adelante la ejecución enervando la pretensión (Excepciones), atendiendo el Art. 167 del C.G.P. que se refiere a la carga de la prueba.

3.- Se tiene que los sujetos de la relación sustancial son los mismos de la relación procesal, así mismo se observa que la parte demandante acredita la calidad de acreedora de la obligación aquí pretendida, así como que se citó a la persona jurídica obligada al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias acaecidas en la copropiedad demandante, mismas base de la ejecución, por lo que se puede dar pronunciamiento por parte de este Despacho, resolviendo la LITIS entre las partes.

### Legitimación y tenedor legítimo

3.1.- No obstante lo anterior, dada la falencia advertida por el extremo demandado sobre la existencia de un contrato de leasing habitacional, que transfirió al locatario la obligación de pagar las expensas causadas sobre el inmueble antes referido, todo lo cual toca con las pretensiones invocadas por el extremo actor, circunstancia que despoja al convocado de total legitimidad para responder frente a la presente acción ejecutiva y, consecuente con ello, impone la terminación de la ejecución forzada, frente a lo cual el Despacho entrara a su estudio.

Al punto, la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de casación Civil ha expuesto que:

*“...Tanto la legitimación en la causa como el interés para obrar son cuestiones que conciernen al derecho sustancial sobre el cual versa el litigio y, por ende, sólo al momento de decidir el fondo de la controversia debe determinarse si están o no debidamente demostrados, sin que esté el demandante obligado a alegarlos en ninguna etapa del proceso, pues son condiciones de la sentencia de mérito que el juez debe corroborar aún de oficio.”<sup>1</sup>*

La legitimación en la causa, consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede acción o el derecho y en la igualdad de la persona del demandado con la persona contra la cual se le puede reclamar la prestación correlativa; esto es, que **el demandante debe ser el titular del derecho que reclama y el demandado el único obligado a restituirlo**; por ello no puede considerarse como presupuesto del proceso, sino que apunta a la súplica y no a las condiciones para la integración y el desarrollo regular de aquél; si no se presenta legitimación por activa o pasiva, pero concurren los cuatro presupuestos procesales, entonces la sentencia debe ser absolutoria, ya que mal podría condenarse a quien no es la persona que debe responder del derecho reclamado o a quien es demandado por quien carece de la titularidad de la pretensión que reclama; así mismo, sería absurdo declarar la inhibición por falta de legitimación en la causa, pues así se permitiría que el litigante ilegítimo promoviera nuevamente el proceso o contra él se suscitara otra vez, con lo que se originaría una cadena interminable de inhibiciones.

Y, frente a ello ha sostenido que:

---

<sup>1</sup> Ver. Salvamento Dr. Ariel Salazar Ramírez. Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, Sentencia 7 de abril de 2015. M. P. Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez.

*“No puede confundirse, pues, la legitimación para el proceso, llamada también para comparecer a éste, con la legitimación en la causa. Es patente que aquélla es un presupuesto procesal, como ya se vio, en tanto que ésta es fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa...”<sup>2</sup>*

Ahora bien, tratándose del cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas comunes causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y de acuerdo a lo reglado en el reglamento de propiedad horizontal respectivo, sumado a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, estas cuotas serán **solidarias en su pago, entre el propietario y el tenedor que a cualquier título de bienes de dominio privado posea, aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común**, lo que trae consigo el cobro de los respectivos intereses de mora causados según los lineamientos del artículo 30 de la misma ley.

Y, por su parte, el **artículo 48 referente al procedimiento ejecutivo contemplado en la ley 675 de 2001**, precisó que: *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.”*

**3.2.-** Sentadas las anteriores precisiones legales y doctrinarias y descendiendo al caso sub-examine se tiene que el título ejecutivo – Certificado de Deuda - expedido por la copropiedad demandante CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ARANJUEZ MANZANA 39 –PROPIEDAD HORIZONTAL se expidió conforme lo dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, pues contiene las expensas comunes causadas al paso que se contempla como propietario y obligado con el pago al banco DAVIVIENDA S.A., quien es el propietario de la casa 96, perteneciente a la copropiedad demandante, esto es el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ARANJUEZ MANZANA 39 –PROPIEDAD HORIZONTAL, dado que así aparece inscrito en el certificado de tradición y libertad No. 50N-20135515 obrante en el archivo anexos y, se reconoció en el escrito mediante el cual se opuso la demandada a las súplicas de la demanda, en los siguientes términos:

*“...que El BANCO DAVIVIENDA S.A., adquirió la titularidad de la Casa 96 del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE ARANJUEZ MZ. 39 P. H, por existir un contrato de leasing habitacional suscrito con el señor PACHECO PENA GENTIL ANTONIO, vínculo contractual identificado con el número 06000456300017184.”*

Frente a dicha oposición, se deja en claro que el contrato de leasing habitacional No. 06000456300017184 que dice la ejecutada celebró con un tercero – locatario - Pacheco Pena Gentil Antonio, no fue aportado en el presente

---

<sup>2</sup> (G.J. t. CXXXVIII, 364/65).

proceso, a fin de determinar las condiciones del mismo, es decir, las estipulaciones contractuales.

Ahora, pese a lo anterior, frente al contrato de arrendamiento financiero debe decirse que es una convención mediante la que una parte, en este caso una entidad financiera, entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, en el evento en que este decida ejercer la opción de adquisición pactada a su favor, de manera que este último no cuenta con la calidad de propietario del bien hasta tanto no haga uso de la opción de compra, lo que ocurre cuando finaliza el tiempo pactado para el contrato, así pues, es claro y se itera que, el titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto de contrato de leasing habitacional hasta tanto el locatario no haga uso de la opción de compra y pague dicha suma, será la entidad financiera.

**3.3.-** De lo antes discurrido y conforme a la normatividad antes precisada, vislumbra el despacho que el banco ejecutado cuenta con plena legitimación en la causa por pasiva para integrar y defender sus derechos en la presente acción en su calidad de propietario, pese a que la tenencia del inmueble se encuentre en cabeza de un tercero, por cuanto como ya quedó puntualizado existe solidaridad en el pago de las cuotas de administración entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, misma solidaridad que faculta al Conjunto demandante para iniciar la acción aquí analizada en contra de ambos obligados o de uno sólo, para el caso el propietario inscrito y, el simple hecho de la existencia de un contrato de leasing habitacional, no tiene la virtualidad de desconocer la ley aplicable al caso frente a los obligados .

**4.-** Lo anterior analizado, conlleva a despachar desfavorable la excepción denominada: “**FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA**” y no existiendo ningún hecho que impida seguir adelante la ejecución, la misma deberá continuar por concepto del capital representado en el certificado de deuda y sus respectivos intereses moratorios, teniendo en cuenta los abonos informados en la actuación.

## **V. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

## **RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR** no probada la excepción denominada: “**FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA**”, por lo dicho en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO.** En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, identificado con NIT. 860.034.313-7, y a favor del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ARANJUEZ MANZANA 39 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificado con NIT. 830.012.963-0, en la forma indicada en el mandamiento de pago calendado 26 de enero de 2021.

**TERCERO. PRACTICAR** la liquidación del crédito, en los términos del artículo 446 del C. G. del P. teniendo en cuenta la fluctuación de las tasas de intereses para cada mensualidad según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera, teniendo en cuenta los abonos informados a la actuación.

**CUARTO. DECRETAR** el avalúo y posterior remate de los bienes que resulten afectados con embargos y secuestros, así como la entrega de los dineros que sean retenidos, para cancelar el crédito y costas liquidados y aprobados.

**QUINTO. CONDENAR** en costas a la parte demandada. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 4º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho la suma de \$430.000,oo. Liquídense.

**Notifíquese y Cúmplase,**

Firmado Por:

**Cristhian Camilo Montoya Cardenas**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**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: **c18e6483a393c138af1ae794d7ba4a1740a276e3ba23c59581f27bc6f6c88a5b**

Documento generado en 18/04/2022 02:16:26 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**