



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA

REFERENCIA: 00199-19

DEMANDANTE: CONJUNTO MULTIFAMILIAR VALDIVIA
APARTAMENTOS P.H.

DEMANDADOS: BANCO DAVIVIENDA S.A.

SENTENCIA NÚMERO: 77

CHÍA, DIECISIETE (17) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

Se encuentra el proceso al Despacho con el objeto de pronunciarse respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º, del artículo 278 y numeral 2º del artículo 443 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES

1. De la Demanda: EL CONJUNTO MULTIFAMILIAR VALDIVIA APARTAMENTOS P.H., el día 11 de abril de 2019 por intermedio de su apoderada judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, frente a lo cual el Juzgado accedió mediante auto calendado 30 de abril de 2019 (folio 50 C.1).

2. De la notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas: EL BANCO DAVIVIENDA S.A., se notificó personalmente a través de su representante legal para asuntos judiciales el 28 de febrero de 2020 (Fl.52 C.1), del mandamiento de pago librado en su contra, contestando la demanda y



formulando las excepciones denominadas “FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA” y “COBRO DE LO NO DEBIDO”.

2.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA: Manifiesta la ejecutada que suscribió un contrato de leasing habitacional con la señora CONTRERAS CABALLERO LINA MARIA, motivo por el cual el banco ostentaba la disposición del inmueble y la locataria su uso y goce.

Siguiendo con su fundamentación, trae a colación la Ley 795 del 2003, mediante la cual se define el contrato de leasing financiero y señala que según lo pactado en el numeral sexto de la cláusula décimo séptima del contrato suscrito con la señora CONTRERAS CABALLERO, esta última prometió pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad durante la vigencia del contrato.

2.2. COBRO DE LO NO DEBIDO: Argumenta esta exceptiva, señalando que desconoce los valores por los que se están cobrando las cuotas extraordinarias del año 2018, así como tampoco tiene certeza de que año son las sanciones por inasistencia a las asambleas, toda vez que no fue allegada con la demanda el acta de asamblea donde se reflejaran los valores que hoy son cobrados.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora según auto calendado 13 de julio de 2020 (Fl. 67 C.1), término en el cual la parte demandante asumió una postura silente.

Mediante auto de 12 de agosto de 2020, este Juzgado adecuó el trámite de la presente acción a las reglas del Código General del Proceso.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar Nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.



2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso.

En cuanto a la relación por pasiva, y como quiera que este fue un puto objeto de reproche por parte de la entidad ejecutada, el Despacho resolverá sobre la exceptiva planteada para determinar si le halla o no la razón a la parte pasiva de este conflicto.

3.- DEL TITULO: La parte actora allegó como título ejecutivo el certificado de las expensas emitido por la Administración del conjunto conforme lo prevé el artículo 48 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el cual se refleja que a la fecha de presentación de la demanda la demandada adeudaba varias cuotas de administración, título que el Despacho estudiará si cumple con los requisitos generales contenidos en el artículo 422 del C. G. del P.C. G. del P.

4.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS -

4.1.- "LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA".

Recuérdese que el presente proceso ejecutivo se encuentra instituido para perseguir el cobro de las obligaciones que hayan sido convenidas por las partes, en esta oportunidad la pretensión principal va encaminada a que el Juzgado libre mandamiento ejecutivo mediante el cual se conmine a la entidad bancaria a efectuar el pago de las obligaciones contenidas en el certificado emitido por la Administración del Conjunto.

La exceptiva formulada pretende demostrar el hecho de que la obligación de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias se encuentra en cabeza de la señora LINA MARIA CABALLERO CONTRERAS, persona con la cual según el dicho de la ejecutada suscribió un contrato de leasing habitacional.

En este punto es pertinente resaltar el hecho de que la entidad bancaria informa al Despacho que la citada señora se comprometió a pagar las expensas reclamadas mediante esta acción, argumentando que dicho compromiso quedó consignado en el numeral sexto de la cláusula décimo séptima del contrato de leasing. Contrato que brilla por su ausencia, pues no fue arrimado por el Banco Davivienda S.A., con



la contestación de la demanda, situación que evidentemente deja sin bases probatorias la excepción formulada.

Al respecto es oportuno recordar que al tenor de lo reglado en el artículo 167 del C. G. del P., “las partes están en la obligación de probar el supuesto hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen”, es por ello, que la ejecutada no cumplió con la carga procesal que la norma le impone, al no aportar el contrato de leasing habitacional para corroborar sus alegaciones.

No obstante, debe recordarse que el Conjunto Residencial se encuentra facultado para realizar el cobro de las expensas, a través de la demanda ejecutiva que puede iniciarse en contra del tenedor del inmueble o de su propietario, pues así lo establece el artículo 29 de la Ley 675 del 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”. (Subraya el Juzgado).

Así mismo el **parágrafo segundo del citado artículo**, determina que la obligación de contribuir con el pago oportuno de las expensas comunes debe ser asumida aun cuando el propietario no ocupe el inmueble, situación que alega la entidad financiera en la exceptiva propuesta.

“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”.

Es por lo anterior, que al no encontrarse acreditada que la obligación de pagar las expensas comunes recaía en la persona que funge como locataria dentro del supuesto contrato de leasing habitacional, deberá despacharse desfavorablemente la excepción planteada.



71

4.2. "COBRO DE LO NO DEBIDO".

En cuanto a esta excepción, sea lo primero advertir que el banco demandado alega que no fue aportada el acta de asamblea de copropietarios, y que solo con el certificado expedido por la Administración del Conjunto no se puede determinar la fecha de la sanción por inasistencia.

De entrada, esta Oficina Judicial advierte que será negada la exceptiva planteada, conforme pasará a exponerlo. Sea lo primero informarle al banco ejecutado que la Ley 675 de 2001, no exige que sean presentadas las actas de asamblea de copropietarios al momento de iniciar la acción ejecutiva, pues en su artículo 28, determina que el título ejecutivo será únicamente el Certificado de la deuda expedido por el Administrador del Conjunto, documento que fue aportado como se puede corroborar en el folio 2 del cuaderno 1.

"... 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". (Subraya el Juzgado).

En consecuencia, no es de recibo que la parte ejecutada alegue el hecho de que la demanda carece de las actas de asambleas, puesto que como ya se señaló dichos documentos no son necesarios para incoar la acción ejecutiva.

V.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones presentadas por la parte demandada conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago calendado 30 de abril de 2019.

TERCERO: PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del C. G. del P.

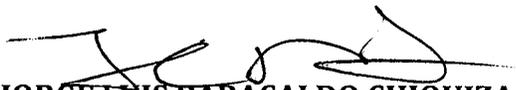


CUARTO: Ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente llegaren a ser objeto de tal medida.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para tal efecto se señala \$454.528, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016.

NOTIFÍQUESE

El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, Cundinamarca

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.064, hoy **17 SET. 2020** 08:00 a.m.


LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria

SR.