

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE CON
SEDE DESCONCENTRADA EN SUBA

Bogotá D. C., once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020)

REF: PROCESO EJECUTIVO No. 110014189003-2018-01343-00 promovido por el Conjunto Residencial Casas de San Jorge Propiedad Horizontal, en contra de Banco Davivienda.

Agotado el trámite que le es propio a esta instancia, procede el despacho al pronunciamiento de fondo que en derecho corresponda en el proceso de la referencia, en los términos del numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

El demandante a través de apoderado judicial, promovió demanda ejecutiva a fin de obtener el pago de las cuotas ordinarias de administración de mato de 2016 hasta mayo de 2018 por la suma de \$4.584.000, más los respectivos intereses de mora; así como las cuotas extraordinarias y sanción de mayo de 2016 por \$496.000 y \$86.500, respectivamente, más las cuotas que en lo sucesivo se sigan causando hasta la sentencia (fl. 24 c.1).

Mediante providencia del 12 de septiembre de 2018 (fl.24), esta Sede Judicial libró la respectiva orden de apremio, notificada al banco demandado personalmente tal como consta en acta que glosa a folio 25 del cuaderno principal, quien dentro del término legal propuso las excepciones de mérito que denominó "*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*", solicitando se conformara el litisconsorcio necesario, llamando al locatario, en virtud del contrato de leasing habitacional.

Por auto del 14 de junio de 2019 (fl. 52), se conformó el litis consorcio necesario, citando al señor Freddy Rene Díaz Hernandez, quien se notificó personalmente tal como consta en acta obrante a folio 54, quien guardó silencio.

Descorrido el traslado de las excepciones, el ejecutante guardó silencio (fl. 45)

Así las cosas, evacuada la tramitación descrita ingresaron las diligencias al despacho, donde se encuentran para el proferimiento de la presente decisión, y en tal virtud se deberá proceder a dictar sentencia anticipada según lo preceptuado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- Se encuentran dadas las condiciones para emitir una decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues se encuentran todos los llamados presupuestos procesales entendidos como las condiciones de orden jurídico-procesal, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia del juez, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que

haga nula la actuación, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción.

2.- Enseña el artículo 422 del Código General del Proceso que podrán “demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”. [Se subraya]

Nótese de lo anterior, que el proceso ejecutivo, como presupuesto necesario para su formulación, requiere la presencia de un derecho cierto y determinado del cual se pretenda su satisfacción en la demanda, certidumbre que debe emanar del título del cual se persigue su ejecución, de manera que el instrumento allegado con el libelo inicial debe reunir los requisitos que perentoriamente exige el referido artículo 422 del C.G. del P.

3. En el *sub examine* no hay lugar a duda respecto de que la certificación expedida por el administrador de la copropiedad acercado con la demanda, reúne las exigencias de que tratan el artículo 422 *ibídem*, pues además de no ser necesario que las partes firmantes del mismo hagan claridad en que presta mérito ejecutivo, éste goza de dicha calidad conforme lo ordena el artículo 48 de la Ley 675 de 2001¹.

LAS EXCEPCIONES:

Constituye una de las formas particulares de ejercitar el derecho de contradicción que corresponde a todo demandado y se dirige a negar la existencia del derecho pretendido por la actora o a afirmar que se ha extinguido o que deben aplazarse sus efectos mediante la afirmación y comprobación de los hechos propios y contrarios a los expuestos por la parte demandante.

Por ello, corre la parte demandada con la carga procesal de probar los fundamentos fácticos de la excepción y al juzgador fundamentar su decisión sobre lo que apareciere demostrado en virtud de lo previsto por los Arts. 167 y 164 del Estatuto General del Proceso, de manera que debe probar plenamente los hechos en que apoya su defensa, pues la excepción constituye un acto de postulación a través del cual se ejercita aquella y que el legislador ha previsto de manera expresa para el proceso de ejecución en los términos del art. 442 *ibídem*, disposición que se complementa con lo señalado en el Art. 1757 del Código Civil, conforme al cual incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega

¹ **ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** 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.

aquellas o esta. Es decir que el demandado deberá demostrar los supuestos fácticos en los cuales se apoya su excepción.

En el *sub-examine* el ejecutado atacó la acción aquí ejercida mediante la fórmula exceptiva denominada: "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", soportó en decir que, en virtud del contrato de leasing habitacional, el legitimado para pagar las cuotas de administración es el locatario Freddy Rene Diaz Hernández.

Frente al tema de la legitimidad ha dicho la Corte:

"La legitimación en la causa, según lo ha enseñado la Corte 'no es un presupuesto del proceso sino cuestión atinente al derecho de acción o contradicción. 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.'"²

El doctor HERNANDO MORALES MOLINA, en su Curso de Derecho Procesal Civil, define la legitimación, así:

"(..) De modo que la cualidad en virtud de la cual, una pretensión puede y debe ser ejercitada contra una persona, en nombre propio, se llama legitimación para obrar: activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho, y pasiva par aquel contra el cual ésta se ha de hacer valer", para luego citar a la Corte, de la siguiente manera "'lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor ... La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio, para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame indefinidamente de quien no es persona obligada.' (La Ley No. 25, pág. 50)"³

En este punto, no debe perderse de vista que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, señala que son los propietarios o tenedores los llamados a responder solidariamente por el pago de las expensas comunes generadas por la

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. 22 febrero de 1971, G.J. T. CXXXVIII, pág 131.

³ Hernando Morales Molina, Curso de Derecho Procesal Civil, parte general, 1985, págs. 147 y 148.

administración y prestación de servicios comunes. Sin embargo, crea una solidaridad entre el propietario anterior y el comprador por las sumas no pagadas al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Esta solidaridad incluye al bien en leasing habitacional, para el remate o la venta en pública subasta. Por tal motivo, aunque es una obligación personal del propietario, la ley genera una solidaridad entre el propietario y tenedor.

El artículo 29 de la Ley 675 de 2001 lo define así: (...) 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.

Vistas así las cosas, memórese como en el *sub lite* con el libelo demandatorio se allegó como título ejecutivo la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal demandante, junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Suba y el certificado de tradición No. 50N-20376516 en el cual consta que el bien está en propiedad del Banco demandado, por lo que se puede concluir que se encuentra legitimado en pasiva la parte aquí ejecutada ya que, a más de reunirse todos los presupuestos para exigir el cobro de la obligación, como lo prevé el artículo 548 de la Ley 675 de 2001, también es claro que el documento visto a folio 3, se encuentra obligado el Banco Davivienda S.A. junto con el locatario.

Entonces, en lo que atañe al señor Freddy René Díaz Hernández debe referirse a éste como primera medida que al tener la calidad de locatario o tenedor del bien inmueble, también está obligado solidariamente a pagar las expensas comunes en virtud del contrato de Leasing Habitacional suscrito con el inicialmente ejecutado. No obstante, para este proceso no basta con que exista un contrato privado entre el locatario y el Banco, pues, como se advirtió, la copropiedad inició la presente demanda en contra del actual propietario del bien inmueble, esto es Davivienda S.A.

Ahora, no puede dejarse de lado, que en la presente causa fue vinculado el locatario señor Freddy René Díaz Hernández, quien una vez notificado guardó silencio.

En consecuencia, es obvia entonces la forzosa conclusión de declarar no probada el hecho exceptivo de "FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA" y, se ordenará seguir adelante la ejecución en contra del deudor. Así mismo, se ordena la consecuencial condena en costas conforme al artículo 361 del C. G del P.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE CON SEDE DESCONCENTRADA EN LA LOCALIDAD DE SUBA, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN denominada Falta de legitimación en la causa por pasiva - propuesta por el ejecutado, advertidas las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR, seguir adelante con la ejecución, tal como se ordenó en el mandamiento de pago, teniendo en cuenta los abonos efectuados por el ejecutado.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados.

CUARTO: PRACTÍQUESE la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 466 del Estatuto General del Proceso, aplicando los abonos aducidos por la parte demandante a folios 56, conforme lo consagra el artículo 1653 del C. Civil.

QUINTO: CONDENAR en costas y perjuicios a la parte ejecutada. Tásense y líquidense. Se señalan como agencias en derecho \$380.000. M/Cte.

Notifíquese y Cúmplase,

VIVIANA GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ
JUEZ

<p>Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple con sede desconcentrada en la localidad de Suba</p> <p>Se deja constancia que el día de hoy <u>14 de diciembre de 2020</u> a las 8:00 de la mañana, notifico la presente decisión por anotación en el estado número <u>45</u>.</p> <p>EDNA ROCÍO BAUTISTA CALDERÓN Secretaria</p>
--

Firmado Por:

VIVIANA GUTIERREZ RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 03 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:

b1fd3af66af9ccc53ce297cfeaeb86b88dbde62be0e5d2a68312e492c2e81e20

Documento generado en 12/12/2020 07:08:18 p.m.

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