

Bogotá, D. C., noviembre 9 de 2021

Señor

JUEZ SESENTA Y CINCO (65) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.

E.

S.

D.

<u>Referencia</u>	<u>RADICACION</u>	No 2021-00605
	<u>DEMANDANTE</u>	EDIFICIO CHIADO P. H.
	<u>DEMANDADO</u>	BANCO DAVIVIENDA
	<u>CLASE DE PROCESO</u>	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

ISABEL CRISTINA BARON LOZADA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D. C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51'742.070 de Bogotá, abogada en ejercicio con T.P. No. 55.768 del C. S. J., en mi condición de apoderada de BANCO DAVIVIENDA S. A., según consta en poder que anexo a este escrito, comedidamente me refiero a los hechos y pretensiones de la demanda, en conformidad con el Art. 96 del C. G.P., dentro del término previsto para tal efecto, teniendo en cuenta que el mandamiento de pago, la demanda y anexos se recibieron en el correo electrónico notificacionesjudiciales@davivienda.com el 22 de octubre de 2021.

I. EN RELACION CON LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Primero. - Se acepta.

Consta en la anotación No. dos (2) del certificado de tradición y libertad que se aportó con la demanda, matrícula inmobiliaria No. 50N-20731343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C.

Segunda. - Es cierto.

El Apartamento 704, cuyas expensas de administración constituyen el objeto de esta acción ejecutiva, forma parte del Edificio Chiado P. H.

Tercera. - Es cierto.

Por las mismas consideraciones del hecho primero (1º) que antecede.

Cuarto. - Es cierto.

Así se observa en la certificación de representación legal de la copropiedad demandante que se aportó con la demanda expedido por la Alcaldía Local de Usaquén.

Quinto. - Se acepta

Con base en la misma afirmación del hecho que antecede.

Sexto. - Contiene una disposición legal, Art- 30 de la Ley 675 de 2001.

En cuanto a la afirmación: “...y a la fecha adeuda la suma de 3’127.590 por saldo intereses de cuotas de administración...”

No es cierto que el BANCO DAVIVIENDA S.A.- adeude la suma indicada en este hecho, la obligación de pagar expensas de administración a cargo del Apartamento 703 del Edificio Chiado P.H., se trasladaron al locatario de la unidad residencial en cuestión.

Séptimo. – No es cierto que el BANCO DAVIVIEDA S.A.- los valores indicados en este hecho (año 2020).

Se acepta y aclara que el BANCO DAVIVIENDA S.A.- es titular de derecho de dominio del Apartamento 703 del Edificio Chiado P. H. de Bogotá, D. C., porque previamente suscribió el contrato de leasing habitacional No. 06000450800277695 con el señor JESUS ARTURO CAICEDO ROZO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11’202.924 de Bogotá, D. C., quien a su vez se obligó a:

“...pagar a partir de la fecha de la entrega del INMUEBLE, durante la vigencia de este contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder, el consumo de todos los servicios de que goza el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono, gas, etc., y demás cargos, **así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración de la persona jurídica a la que pertenece la copropiedad...**” (Subrayado fuera de texto).

Será objeto de prueba, que el locatario y / o el BANCO DAVIVIENDA S.A. están en mora de pagar las cuotas de administración que se pretenden

Octavo. – No es cierto que el BANCO DAVIVIEDA S.A.- los valores indicados en este hecho (año 2021).

Por las mismas consideraciones expuestas en el hecho anterior.

Hechos Noveno (9º) y Décimo (10º). – No son ciertas las afirmaciones contenidas en estos dos (2) hechos.

El BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del contrato de leasing habitacional que suscribió con el locatario, señor JESUS ARTURO CAICEDO ROZO, transfirió la obligación de pagar

a este último, entre otros conceptos, las expensas de administración que cause la administración de la copropiedad, por razón del Apartamento 703.

Hechos comprendidos entre los numerales Décimo Primero (11º) y Décimo Quinta (15) de la demanda:

No son ciertos.

Como se ha indicado hasta ahora, es el locatario del Apartamento 703 del Edificio Chiado P. H., quien tiene a su cargo la obligación de pagar expensas de administración, llámense cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses de mora, sanciones, multas y, en general, cualquier concepto que cobre la Administración, siempre que los emolumentos estén debidamente autorizados por los Órganos de Dirección y Administración que corresponda y estén certificados por el Representante Legal.

Décimo Sexto. – No es cierto. Que se pruebe

Si bien es cierto por disposición de la Ley 675 de 2001 -Art. 48-, la certificación que expide el Administrador – Representante Legal de la copropiedad constituye título ejecutivo, no debe perderse de vista que en este caso en particular, las pretensiones se dirigieron en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A., entidad que transfirió la obligación de pagar las cuotas de administración ordinarias – extraordinarias a un tercero **que no fue vinculado a este proceso ejecutivo, en su condición de tenedor del inmueble.**

Por lo tanto, el BANCO DAVIVIENDA S.A.- no puede aceptar como cierto el contenido de la certificación de la deuda que se presentó como título ejecutivo, como tampoco está en condiciones de negarlo, mientras no haya pronunciamiento del tenedor – locatario del Apartamento 703 del Edificio Chiado P.H., señor **JESUS ARTURO CAICEDO ROZO.**

Décimo Séptimo. – Se acepta.

En el proceso obra poder otorgado por la Administración de la copropiedad a favor de la doctora HELKY ROCÍO OTÁLORA GALEANO.

Décimo Octavo. - Se trata de disposición legal. Art. 48 de la Ley 675 de 2001.

Décimo Noveno. – Es una pretensión de la demanda.

Con base en las anteriores consideraciones, me opongo a las pretensiones, con fundamento en la siguiente excepción:

II. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Las pretensiones de la demanda guardan relación con las cuotas ordinarias de administración causadas entre el mes de enero de 2020 y abril de 2021; cuotas extraordinarias - monta coches y una sanción por inasistencia a Asamblea de Copropietarios, a más de las que se causen durante el curso de este proceso, a cargo Apartamento 703 del Edificio Chiado P.H. de Bogotá, D. C., inmueble que, en conformidad con el certificado de tradición folio No. 50N-20731343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., pertenece al Banco Davivienda S. A.

Como se indicó en el capítulo anterior, el derecho de dominio del inmueble ante identificado lo ejerce la entidad que represento, por existir un contrato de LEASING HABITACIONAL con el señor **JESUS ARTURO CAICEDO ROZO**, en virtud del cual:

“...una parte denominada autorizada entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfiere al LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor...”

DAVIVIENDA: Es la entidad autorizada para realizar operaciones de Leasing habitacional y propietaria del bien inmueble objeto de leasing que se entrega a un LOCATARIO.

EL LOCATARIO: Es quien o quienes reciben el inmueble a título de leasing...”

Ahora bien, en conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 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...” (Subrayado fuera de texto).

Dadas las anteriores consideraciones, la acción ejecutiva puede instaurarse por parte de la copropiedad:

- En contra del Banco Davivienda S. A.- **como en este caso**, por tratarse del titular del derecho de dominio de dominio
- En contra del tenedor, a título de locatario, que ostenta el señor **JESUS ARTURO CAICEDO ROZO**, información que conoce la Administración de la Copropiedad, toda vez que las cuentas de cobro se las dirigen a aquel.

- O, en contra del titular del Derecho de Dominio del inmueble y su locatario conjuntamente.

La demandante optó por iniciar la acción ejecutiva únicamente en contra del Banco Davivienda S. A., y dadas las circunstancias, sólo es viable invocar a favor de aquella, el derecho que le asiste **al debido proceso y derecho a la defensa**, toda vez que, hasta la notificación del mandamiento de pago, lo cual ocurrió el 22 de octubre de 2021 (fecha en la que se recibió la notificación), tuvo conocimiento del posible incumplimiento por parte del locatario de la obligación consagrada en el contrato de leasing habitacional No 06000450800277695.

Contractualmente la obligación de pagar expensas de administración fue delegada por la entidad que represento, a su locatario, JESUS ARTURO CAICEDO ROZO.

En principio, el contrato de leasing habitacional No. 06000450800277695 es ley para los contratantes (Art. 1602 del C.C.), y, por ende, las cargas allí acordadas entre el BANCO DAVIVIENDA S.A.- y su locatario, no son oponibles a la copropiedad demandante, por no haber intervenido en aquel negocio jurídico.

Sin embargo, para los efectos de esta acción ejecutiva, debe tenerse en cuenta que el tenedor y residente de la copropiedad, es quien puede referirse al contenido de la certificación de la deuda (título ejecutivo) y no la entidad que represento.

La obligación de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración de la persona jurídica que representa a la copropiedad, está en cabeza de JESUS ARTURO CAICEDO ROZO, como consta en la Cláusula Décima Séptima – numeral Sexto del contrato de Leasing Habitacional No. 06000450800277695.

La FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA conlleva a la improcedencia de las pretensiones de la demanda en relación con BANCO DAVIVIENDA S. A. No se predica la misma situación en relación con el LOCATARIO, señor JESUS ARTURO CAICEDO ROZO, quien, en virtud del contrato de Leasing Habitacional mencionado, está obligado a pagar las cuotas de administración que son objeto de las pretensiones, intereses moratorios y demás costos que se causen con este proceso ejecutivo.

Es el locatario quien puede confirmar si el título ejecutivo que constituye el fundamento de esta acción ejecutiva -certificación de la deuda- refleja el estado de las obligaciones a su cargo, si con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda ha efectuado **abonos y cómo se han aplicado**, etc.

El Banco Davivienda S. A.- no desconoce las obligaciones que le impone la ley, por los efectos de la solidaridad.

Sin embargo, también es válido tener en cuenta que, en no pocas oportunidades, nos hemos encontrado con acciones ejecutivas en contra del Banco Davivienda S. A., y, por otra parte, acuerdos de pago o abonos del locatario (a), que a la postre se convierten en oposición del tenedor - locatario, cuando la entidad que represento pretende repetir en su contra los valores cancelados, como resultado de las acciones ejecutivas dirigidas a la entidad, por ser la titular de un inmueble que a su vez es objeto de un contrato de leasing habitacional .

Finalmente, le informo que una vez notificado el mandamiento de pago al titular del derecho de dominio de Apartamento 703 del Edificio Chiado P. H., el Banco Davivienda S. A.- inicia las acciones administrativas que le corresponden, para que el locatario confirme la certificación de la deuda y, si es el caso, solucione las obligaciones que se pretenden en este proceso.

En este orden de ideas, y establecida comunicación con el locatario JESUS ARTURO CAICEDO ROZO, se estableció que ha efectuado pagos por valor de \$3'000.000,00 y \$7'900.000,00 los días 28 de octubre de 2021 y 8 de noviembre de 2021 respectivamente y está dispuesto a pagar el saldo de la obligación en los próximos días.

III. MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al Juzgado tener como medios de prueba, los siguientes:

1. Documentales:

- a) Documentos presentados con la demanda.
- b) Contrato de Leasing No. 06000450800277695 en la cláusula quinta (5ª) indica que el leasing recae sobre el Apartamento 703 de la Carrera 10 No. 164-54 de Bogotá, D. C.; folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20731343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C.- suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S. A.- y JESUS ARTURO CAICEDO ROZO.

El original del documento se presentará en la diligencia prevista en el Art. 372 del C. G.P., si hubiere lugar a la misma.

- c) Comprobantes de consignaciones en el Banco AV Villas, aportados por el locatario, JESUS ARTURO CAICEDO ROZO, cuenta No. ****1181 a nombre de EDIFICIO CHIADO P. H. por las sumas de \$3'000.000,00 y \$7'900.000,00, respectivamente, efectuados los días 28 de octubre de 2021 y 8 de noviembre de 2021.

2. Interrogatorio de Parte:

Previas las formalidades legales, solicito al Despacho fijar fecha y hora para que el Representante Legal del Edificio Chiado P. H., absuelva cuestionario que en forma verbal o escrita formularé en torno a la certificación de la deuda que constituye el fundamento de esta acción, aplicación de pagos, abonos recibidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda y aplicación de estos.

IV. ANEXOS

Además de los medios de prueba documentales que relacioné anteriormente, anexo:

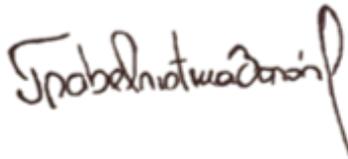
- El poder que me faculta para actuar en el proceso, otorgado por el doctor WILLIAM JIMENEZ GIL, Representante Legal del Banco Davivienda S. A.
- Certificado de existencia y representación legal de Banco Davivienda S. A., expedido por la Superintendencia Financiera.
- Certificado de existencia y representación legal de Banco Davivienda S. A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., para acreditar el correo electrónico dispuesto por el Banco Davivienda S. A., para recibir notificaciones

V. NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibirá notificaciones en la Avenida El Dorado No. 68 C-61 Torre Central Piso 8º de la ciudad de Bogotá. D. C. Correo Electrónico: notificacionesjudiciales@davivienda.com

Yo las recibiré en la secretaría de su Despacho y en la Calle 145 A No. 13 A-60 Apto. 202 de Bogotá, D. C. Correo Electrónico: isabelcrisbaronloz@outlook.com

Señor Juez, atentamente,



ISABEL CRISTINA BARON LOZADA

C.C. No. 51'742.070 de Bogotá

T.P. No. 55.768 del C. S. J.