

ID: 37-219
Apelación 10554

Señor
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Referencia:	SUSTENTACIÓN DE APELACIÓN
Proceso:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
Demandante:	CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-
Demandada:	BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ DE OCAMPO
Radicado:	05001400300520120052503
Origen:	JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

CAROLINA ARANGO FLÓREZ, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, en calidad de apoderada judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-, conforme al traslado dado por el despacho según auto del 3 de Agosto de 2020 y el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, me dirijo a usted con el fin de sustentar la apelación concedida por auto del 25 de Noviembre de 2019.

REPAROS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El juzgado de primera instancia realizó varias interpretaciones erradas, tanto de las normas que sustentan los hechos, como de las pruebas aportadas y practicadas en el proceso:

1. La PRIMERA de las interpretaciones errada de la norma que se observan en el proceso, se da cuando el juez viola el principio de la perentoriedad de los términos y da por contestada la demanda y luego da un exceso de términos extras para que conteste por fin la demanda.
2. La segunda interpretación errada de la norma que se observa en el proceso, se da cuando el juez, analiza la ausencia de recurso de reposición contra el mandamiento de pago, al dictar la sentencia de primera instancia.
3. La TERCERA interpretación errada de la norma que se observa en el proceso, se da cuando el juez, determina que las excepciones propuestas no afectan todas las pretensiones, no obstante dice que no sigue adelante por las cuotas no afectadas con las excepciones, toda vez que el título ejecutivo no presta merito, sin tener en cuenta que el mandamiento de pago se libró por cuotas mensuales, donde cada una es una prestación independiente y que el análisis que haga de unas cuotas, no puede afectar todas las demás, cuando es claro que incluso las prestaciones futuras, van en certificaciones aparte, que como dice la propia juez de primera instancia, no fueron ni siquiera estudiadas
4. La cuarta de las interpretaciones errada de la norma que se observar en el proceso, se da cuando el juez de primera instancia en su sentencia, hace una interpretación indebida de la norma aplicable respecto a la figura de la PRESCRIPCIÓN, deja sin valor un abono, que no fue refutado por quien lo realizó, pero además el Juez de primera instancia, desconoce las normas aplicables y hace una indebida valoración de la prueba que sustentan esos abonos.
5. La quinta de las interpretaciones errada de la norma que se observar en el proceso, se da cuando el juez hace una indebida valoración del título ejecutivo, al apreciar la prueba pericial, sin exigirle al perito incluir en su análisis lo determinado por las actas de asamblea y el reglamento de propiedad horizontal (en lo referente al coeficiente de participación), con respecto exclusivamente a las cuotas extraordinarias.

6. La Sexta de las interpretaciones erradas, se da cuando el juez hace una valoración indebida de la prueba pericial, al pretender que un erróneo peritaje que fue realizado bajo simples apreciaciones subjetivas y sobre documentos que no se requerían fuera la base para dictar una sentencia.

SUSTENTACIÓN O DESARROLLO DE LOS REPAROS ANTES EXPUESTOS

1. La primera de las interpretaciones erradas de la norma que hace el juez de primera instancia se da cuando viola el principio de la perentoriedad de los términos.

La presente demanda es una demanda de ACUMULACIÓN de MENOR CUANTÍA, lo cual quedó claro, en el auto del 25 de julio de 2013.

Así las cosas, teniendo en cuenta que para el momento en que se presentó la demanda, es decir, 15 de junio de 2012, las pretensiones ascendían a la suma de \$18.571.640, a la parte demandante le asiste razón en cuanto a que la presente demanda es un proceso de MENOR CUANTÍA. En ese sentido habrá de reponerse el auto impugnado.

A dicha conclusión llega el juzgado, teniendo en cuenta que el día 2012-06-21, se presenta demanda de ACUMULACIÓN DE MENOR CUANTÍA (véase el folio 26 de la demanda, donde claramente se lee que es de menor cuantía) la cual exige que la contestación de la demanda sea por medio de apoderado, ya que la norma aplicable para esa época era el CPC que determinaba que para ejercer el derecho de postulación en una demanda de menor cuantía, debe hacerse a través de abogado, excepto en los casos en que la ley permita hacerlo directamente, como en el caso de los procesos de mínima cuantía. Para mayor claridad cito las normas respectivas y vigente para esa época:

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL ARTÍCULO 63. DERECHO DE POSTULACION. Las personas que hayan de comparecer al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado inscrito, excepto en los casos en que la ley permite su intervención directa.

DECRETO 196 DE 1971 (Febrero 12) ...ARTICULO 28. Por excepción se podrá litigar en causa propia sin ser abogado inscrito, en los siguientes casos: ...2o. En los procesos de mínima cuantía.

El mandamiento de pago con fecha del 10 de octubre de 2012, se notificó por estados del 14 de noviembre de 2012 (véase los folios 46 a 50, del cuaderno de la demanda de acumulación); se recalca que en dicho auto se ordenó notificar por estados a la parte demandada y en dicho auto se le confería a la parte demandada, 10 días para proponer excepciones y 5 para pagar (véase folio 50 de reverso); término que no fue utilizado por la parte demandada.

Como se trata de una demanda de acumulación y acorde con el artículo 540 del CPC, vigente para esa época el mandamiento de pago se notificaba a la parte demandada por estados y no de manera personal. Para mayor claridad se cita la norma respectiva.

CPC "ARTÍCULO 540. ACUMULACIÓN DE DEMANDAS. <Artículo modificado por el artículo 63 de la Ley 794 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Aun antes de que se haya notificado el mandamiento ejecutivo al ejecutado y hasta antes de la ejecutoria del auto que fija fecha y hora para el remate de bienes, o la terminación del proceso por cualquier causa, podrán formularse nuevas demandas ejecutivas por el

mismo ejecutante o por terceros contra cualquiera de los ejecutados, para que sean acumuladas a la demanda inicial, caso en el cual se observarán las siguientes reglas:

1. La demanda deberá reunir los mismos requisitos de la primera y a ella se acompañará el título ejecutivo; pero si fuere de competencia de un juez de mayor jerarquía se remitirá el proceso para que resuelva y continúe conociéndolo, si fuere el caso.
2. A la demanda se le dará el mismo trámite de la primera, pero si el mandamiento ejecutivo ya hubiere sido notificado al ejecutado, el nuevo mandamiento se notificará por estado.

En calidad de apoderada de la propiedad horizontal (demandante) interpuse recurso de reposición contra el mandamiento de pago, y el 24 de mayo de 2013, se resolvió el mismo a favor (véase folio 62 del expediente con radicado 2012-525).

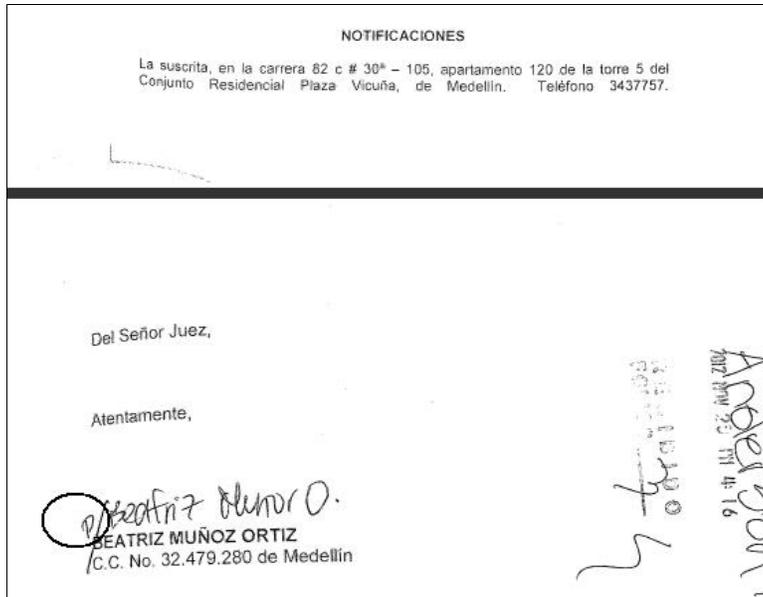
A pesar de que la ley exigía que la demanda sea contestada por intermedio de un abogado, "alguien" mando un escrito con el que pretendía dar por contestada la demanda, alguien que claramente no era la parte demandada, ya que no es su firma a pesar que quiso imitarla y alguien que además no era abogado, violando así claramente el principio de derecho de postulación consagrado en el artículo 63 del CPC y en el decreto 196 de 1971, por lo tanto, se le solicitó al juzgado dar por no contestada la demanda y proceder a dictar sentencia en el proceso de la referencia.

Y en el párrafo anterior se dice que "alguien" firmó el escrito que pretendía ser una contestación de la demanda, ya que claramente NO ESTÁ FIRMADA NI SIQUIERA POR LA SEÑORA BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ DE OCAMPO, pues en la firma está la *PI*, que significa que otra persona firmó por ella; para probar lo anterior, basta solo mirar la copia de la cédula de la demandada, donde al comparar y verificar con la firma del memorial donde se pretendía proponer excepciones, se puede verificar que no es la firma de la señora ORTIZ OCAMPO.

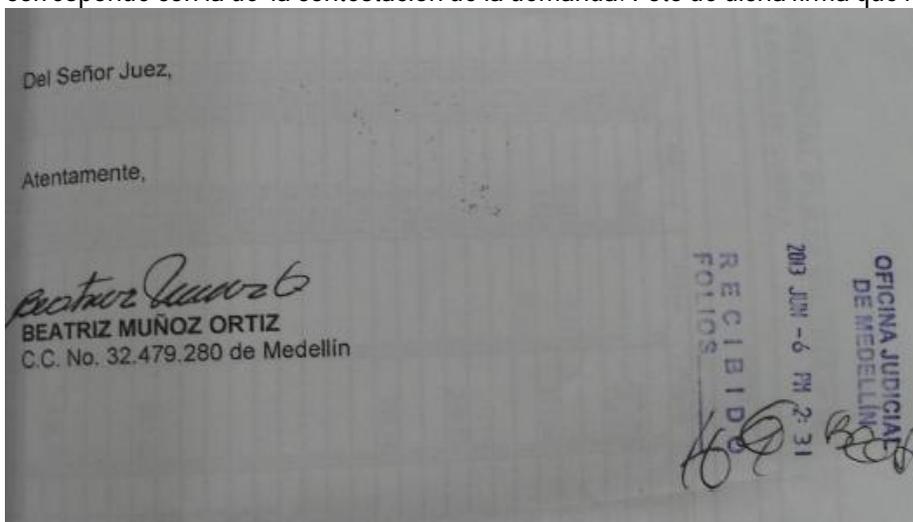
Esta es la copia de la cédula de la señora Beatriz



Foto de la firma del escrito que pretendía ser una contestación de la demanda, para compararla con la de la cédula

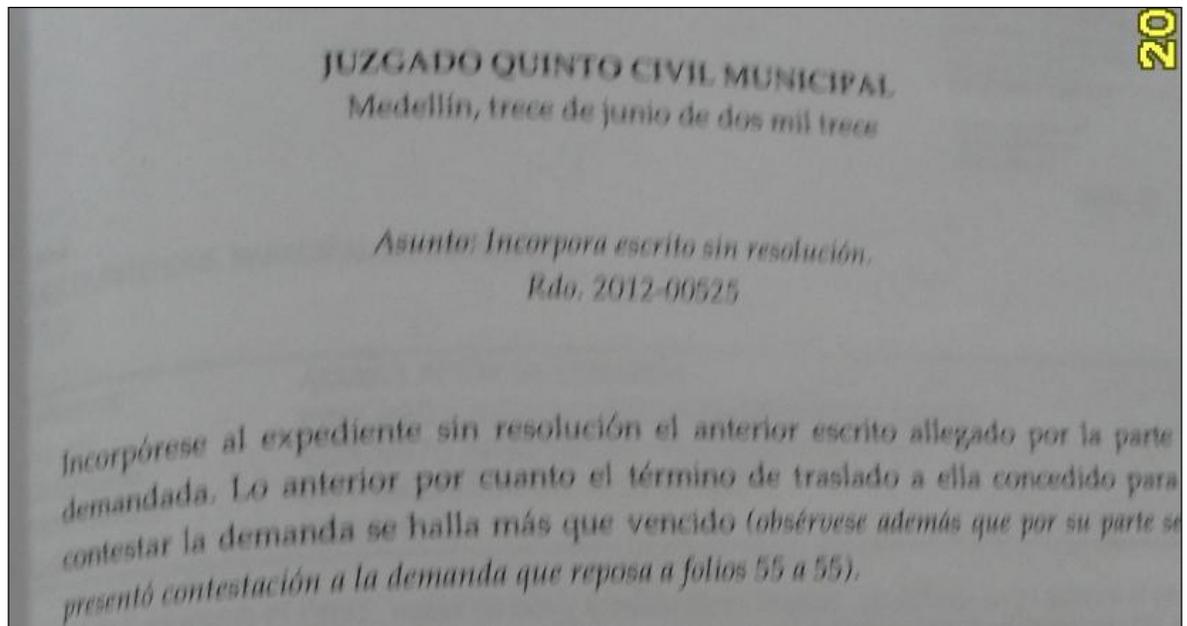


En el memorial del día 6 de junio de 2013, se observa la firma de la señora BEATRIZ, la cual no corresponde con la de la contestación de la demanda. Foto de dicha firma que reposa en el expediente



Por medio de auto del día 5 de junio de 2013, que se notificó por estados del día 11 de junio de 2013, se corrió traslado de las “supuestas excepciones” presentadas por la parte demandada (véase folio 64 y 53 al 55), sin embargo, como las supuestas excepciones no estaban rubricadas por la parte demandada, sino por otra persona, interpuso recurso de reposición contra el auto que daba traslado y se le solicitó al juzgado dar por no contestada la demanda y proceder a dictar sentencia en el proceso de la referencia (véase folio 77 a 86); como sustento de esta petición debe analizarse además la prueba que reposa en el expediente, donde la propia demandada en escrito remitido al proceso (véase folio 96 y 97) CONFIESA que ella no firmó ese escrito, que pretendía ser un escrito de excepciones.

De hecho el juzgado por medio de auto del día 13 de junio de 2013, reconoce QUE EL TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA SE HAYABA VENCIDO (véase folio 76 del expediente) y dice textualmente así: “incorpórese al expediente sin resolución el anterior escrito allegado por la parte demandada. Lo anterior, por cuanto el término de traslado a ella concedido para contestar la demanda se halla más que vencido”



Sin embargo, en el auto del día 2 de julio de 2013 (folio 89), el juez cambia su posición de MANERA ARBITRARIA Y CONTRADICTORIA y dice que el proceso fue contestado y además dice que el proceso puede ser contestado por la propia demandada, en razón de que es de mínima cuantía, pero además, es preciso observar que en el auto del día 2 de julio de 2013, el juez sin sustento legal alguno y violando el principio de perentoriedad de las normas, le concede a la parte demanda un término de 5 días adicionales (no existe norma legal dentro del CPC que permitiera a un juez hacer esto), contados a partir de la notificación de ese auto, vencido el cual, si no se había efectuado pronunciamiento alguno, se entendería que no fue la demandada quien suscribió la contestación de la demanda y por ende, se daría por no contestada la demanda.

Dicho auto reza así:

Se incorpora el escrito que presenta la parte demandante por medio del cual se pronuncia, dentro del término legal concedido para ello, recorriendo el traslado de las excepciones de mérito que fueron presentadas por la parte demandada (fl. 77 a 86).

Advierte esta agencia judicial que, de conformidad con la liquidación que de manera informal efectuó el despacho que reposa a folios 87 y 88, el presente proceso es de MÍNIMA CUANTÍA, por lo tanto la parte demandada sí puede ejercer su propia representación dentro del mismo.

No obstante, teniendo en cuenta que presuntamente la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ no fue quien rubricó el escrito que reposa a folios 55, se ordena requerirla a fin de que manifieste lo que a bien tenga, para lo cual se le concede el término improrrogable de cinco (05) días contados a partir de la notificación del presente auto por estados, vencido el cual, si no se ha efectuado pronunciamiento alguno se entenderá que no fue ella quien suscribió la contestación de la demanda y por ende se entenderá por no contestada la misma.

En virtud de dicha petición, la parte demandada manifestó (folio 96 y 97), de manera expresa que no había sido ella la que propuso las excepciones, la declaración de la parte demandada, expresamente reza así:

BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ, en mi calidad de demandada, en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito manifestar al despacho que si bien es cierto en el mes de diciembre se presentó excepciones al mandamiento de pago las cuales como bien lo advierte la apoderada del demandante no fueron suscritas por mi, no es menos cierto que con fecha del 6 de junio de 2013, presenté nuevamente dicho escrito adjuntando nueva prueba documental, ahora bien, como quiera que el auto que libro mandamiento de pago en la demanda de acumulación quedó en firme una vez se resolvió el recurso interpuesto por la apoderada del demandante, recurso que se resolviera por auto del 24 de mayo de 2013 (notificado por estados el 27 de mayo del corriente) el término de traslado para formular excepciones venció para mi el día 12 de junio de 2013, en este sentido las excepciones formuladas fueron presentadas en debida oportunidad y por lo tanto le solicito al señor juez se tengan por tal las presentadas por mi el pasado mes de junio.

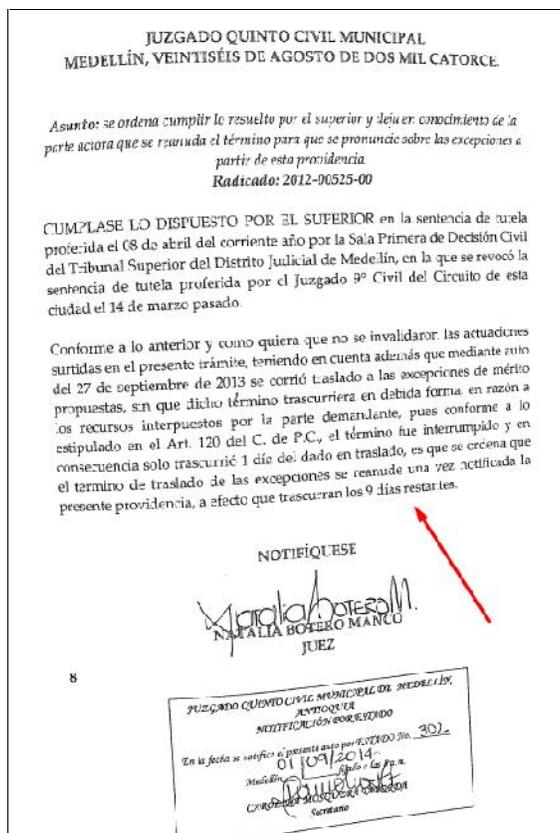
Fue así que, por medio de auto del día 25 de julio de 2013 (véase folio 101 a 103), el juez reconoce por fin que efectivamente se trata de un proceso de MENOR CUANTÍA, pero no contento con ello y violando todos los principios constitucionales del debido proceso y la IMPROROGABILIDAD DE LOS TÉRMINOS, le concede otros 10 días adicionales para que CONTESTE LA DEMANDA Y para que constituya apoderado.

Se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra este auto (véase folio 105 a 108), pero el juzgado en auto del 27 de septiembre de 2013 notificado por estados del 3 de octubre de 2013 (folios 110 y 112) determinó que era viable dicho término de 10 días, aceptó las nuevas excepciones propuestas por intermedio de apoderado y además negó la apelación.

Es decir, que a la parte demandada, se le concedieron en el proceso ejecutivo singular de acumulación DE MENOR CUANTÍA 44 días en total para proponer excepciones, y ello lo digo haciendo un resumen de los autos en los cuales se le conceden términos para contestar la demanda (véase el folio 50 anverso, folio 64, folio 89, folio 103 y otros más).

El principio de derecho determina que el Ignorantia juris non excusat o ignorantia legis neminem excusat (Latín de "la ignorancia no exime del cumplimiento de la ley"), por lo tanto, no es excusa que la parte demandada, no conociera el término para proponer excepciones y que no supiera que no podía contestar la demanda por sí misma o por un tercero que firmaba por ella, sino que requería de apoderado. La ley procesal es expresa al concederle un término exacto para proponer excepciones y el juez de conocimiento debe velar por ello.

No contento con todos estos términos, el Juez de primera instancia vuelve a dar un término de 9 días para contestar la demanda a través de apoderado



El término para contestar la demanda, cuando la señora contestó la demanda a través de apoderado, está más que vencido, pues se trata de una acumulación de demanda ejecutiva DE MENOR CUANTÍA, que acorde con la norma del CPC, determina que el mandamiento de pago se notifica por estados, y por ende, el mandamiento de pago quedó en firme por que se notificó por estados desde del día 14 de noviembre de 2012 (véase folio 50), en atención a lo estipulado en el artículo 540 del CPC que determina lo siguiente:

“ARTÍCULO 540. ACUMULACIÓN DE DEMANDAS. <Artículo modificado por el artículo 63 de la Ley 794 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Aun antes de que se haya notificado el mandamiento ejecutivo al ejecutado y hasta antes de la ejecutoria del auto que fija fecha y hora para el remate de bienes, o la terminación del proceso por cualquier causa, podrán formularse nuevas demandas ejecutivas por el mismo ejecutante o por terceros contra cualquiera de los ejecutados, para que sean acumuladas a la demanda inicial, caso en el cual se observarán las siguientes reglas:

1. La demanda deberá reunir los mismos requisitos de la primera y a ella se acompañará el título ejecutivo; pero si fuere de competencia de un juez de mayor jerarquía se remitirá el proceso para que resuelva y continúe conociéndolo, si fuere el caso.
2. A la demanda se le dará el mismo trámite de la primera, pero si el mandamiento ejecutivo ya hubiere sido notificado al ejecutado, el nuevo mandamiento se notificará por estado.

Acorde con el CPC y por el mismo CGP los términos son IMPRORROGABLES:

CPC ARTÍCULO 118. PERENTORIEDAD DE LOS TERMINOS Y OPORTUNIDADES PROCESALES. <Artículo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en los términos del numeral 6) del artículo 627> Los términos y oportunidades señalados en este Código para la realización de los actos

procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.

CGP ARTÍCULO 117. PERENTORIEDAD DE LOS TÉRMINOS Y OPORTUNIDADES PROCESALES. Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.

El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar.

A falta de término legal para un acto, el juez señalará el que estime necesario para su realización de acuerdo con las circunstancias, y podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considere justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento.

El juez debe ser imparcial, y por lo tanto, no podrá pretender dar 44 DÍAS HÁBILES a la parte demandada para contestar la demanda, por que dejó vencer el término para contestar la demanda, ya que los términos en derecho procesal son improrrogables, y conceder un término adicional implica una vía de hecho y a lo sumo incluso un prevaricato.

Para mayor claridad se hace un resumen de los autos, las fechas y las decisiones tomadas en la demanda de acumulación radicado 2012-525, donde queda claro que la demandada tuvo en total 35 días hábiles para proponer excepciones

RESUMEN DE FECHAS CONCEDIDAS POR EL JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN EN LA DEMANDA DE ACUMULACIÓN PARA CONTESTAR LA DEMANDA		
Fecha del auto	Fecha de notificación del auto	Traslado concedido a la parte demandada para proponer excepciones
10 de Octubre de 2012	14 de Noviembre de 2012	Se le concedía 10 días para proponer excepciones
24 de mayo de 2013	29 de Mayo de 2013	No habla de término, pero el juez aplica la norma general y vuelve y le concede 10 días para proponer excepciones
2 de Julio de 2013	5 de Julio de 2013	Concede 5 días adicionales para que se pronuncie la parte demandada para dar por contestada la demanda
25 de julio de 2013	15 de agosto de 2013	Da por no contestada la demanda, pero concede 10 días para constituir apoderado y contestar la demanda
26 de agosto de 2014	1 de septiembre de 2014	El juzgado le concede 9 días adicionales para contestar demanda
GRAN TOTAL DE DÍAS CONCEDIDOS PARA CONTESTAR LA DEMANDA		44 DÍAS hábiles, lo cual equivalió a (2) dos años calendario, para contestar la demanda.

A pesar de esta situación, en la sentencia de primera instancia el juez cuando pasa a analizar el tema el tema de las notificaciones y comete los siguientes errores:

-) Alude a unas fechas que nada tienen que ver con el proceso.
-) Menciona una notificación por conducta concluyente que no aplica, ni ocurrió en el proceso.
-) Alude a un reconocimiento tácito de personería de un abogado, que no hace parte de este proceso.

Claramente, nada de lo dicho por el despacho respecto a este asunto se compadece con la realidad, lo cual demuestra que no hubo una adecuada valoración de los hechos, que simplemente copio y pego de otro proceso y que no valoró las pruebas al momento de dictar la sentencia de primera instancia; para

claridad, copio el aparte de la sentencia de primera instancia que así lo determina:

De esta manera tenemos que el mandamiento de pago fue notificado por estados al demandante el 18 de junio de 2013, y los demandados se tuvieron por notificados el 21 de octubre de 2014, fecha en la que se notificó por estados el auto que los tuvo por conducta concluyente y que de manera tacita reconoce personería al **Dr. JORGE IVÁN VALENCIA MACHADO** como apoderado de la parte demandada, pues aunque en el auto no se mencione acerca de la personería, se resolvieron allí solicitudes por parte del apoderado, entendiéndose así que es él quien representa los intereses de la parte demandada.

Sin embargo, más adelante en la sentencia, el juez determina lo siguiente:

1. La presentación de la demanda se llevó a cabo el 15 de junio de 2012.
2. El auto que libró mandamiento de pago, fue notificado a la parte demandante por estados el 14 de noviembre de 2012, fecha en la cual se le notificó también a la parte demandada.

CONCLUSIÓN: es controversial, que para el juez de primera instancia, sea claro en la sentencia de primera instancia que la parte demandada quedó claramente notificada por estados el 14 de noviembre de 2012, como efectivamente ocurrió, sin embargo, el despacho le permitió presentar las excepciones de mérito en varias ocasiones, lo cual al final implicó que la parte demandada tuvo casi (2) dos años más, después de notificada en legal forma, para proponer excepciones, siendo evidente que el término para ello estaba más que vencido y que la contestación no se podía aceptar, pues la demanda se tenía que entender por no contestada, más aún cuando la parte demandada, nunca interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

2. La SEGUNDA interpretación errada de la norma que se observa en el proceso, se da cuando el juez, analiza la ausencia de recurso de reposición contra el mandamiento de pago en la sentencia.

Es preciso observar que la parte demandada no interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago y claramente la sentencia de primera instancia se dictó acorde con el CGP, pues el CGP, es citado en varios apartes de la sustentación de la sentencia y de la parte resolutive, además que fue notificado por estados acorde como lo determina el CGP y no por edicto como lo ordenaba el CPC; la prueba de algunos apartes de la sentencia donde cita el CGP, es la siguiente, donde copio en foto, los textos donde se cita el CGP

los 5 años, además que conforme al artículo 94 del Código General del Proceso, si bien es cierto que la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, la condición para que esto se lleve a cabo es que el auto que libró mandamiento de pago deberá ser notificado dentro del año a la parte demandada.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante para tal efecto las agencias en derecho se fijan en \$738.000 de conformidad a lo establecido en el acuerdo 1887 de 2003; liquidense como lo dispone el Artículo 365 del Código General del proceso.

Al respecto de la ausencia del recurso de reposición frente al mandamiento de pago, el CGP dice que no se admitirá ninguna controversia que se relacione con las FORMALIDADES DEL TÍTULO, ya que los requisitos formales del título ejecutivo, solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago y en consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia; cito la norma respectiva de manera textual:

CGP ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO. ...

Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso."

Es claro que según la norma de transito legislativo la sentencia fue dictada conforme al CGP y este es el resumen y el diagrama que así lo demuestra



A pesar de que el título ejecutivo no fue recurrido por la parte demandada, el juez de primera instancia reconoce en la sentencia supuestos defectos formales del título, que claramente no podía entrar a estudiar en esta etapa procesal, YA QUE LA NORMA ES CLARA, EXPRESA, taxativa y tiene la categoría de norma de orden público al decir "En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia"

El juez haciendo una interpretación de una prueba pericial desproporcionada, subjetiva y carente de contenido técnico, da por cierto las afirmaciones contenidas en el peritaje, sin embargo, como se demostrará más adelante en este mismo escrito, cuanto se analice el reparo contra el análisis de la prueba pericial, se hace una relación detallada de las inconsistencias del peritaje, y que aun así da por el cierto el juez, al momento de dictar el fallo de primera instancia.

Sin embargo, como en este punto estamos sustentando el reparo contra la indebida interpretación de la norma ante la ausencia del recurso de reposición contra el mandamiento de pago, es preciso decir que la parte demandada nunca se opuso a la existencia del abono; abono que fue relacionado en el título original con el que fue presentada la demanda, y además citado en la demanda, tanto en el acápite de hechos, como de pretensiones y es claro que a las obligaciones objeto de debate en este proceso, se le realizó un abono en octubre de 2009 por valor de \$55.620, frente al cual la parte demandada, nunca se opuso a la existencia del mismo y que fue relacionado en:

- El título original, con el que fue presentada la demanda
- En la demanda, tanto en el acápite de hechos como de pretensiones

Dicho abono se utilizó para amortizar en primera instancia los intereses moratorios causados hasta la fecha del abono y posteriormente al capital más antiguo, tal y como se observa en la certificación aportada.

Por ende, es claro que el abono existe y no fue desmentido por la parte demandada, pues aunque parece que el perito no lo "vió" en la contabilidad o no lo quiso encontrar, también es cierto que no por ello deja de existir, ya que estaba relacionado en la propia certificación que hace las veces de título ejecutivo conforme a la ley 675 de 2001 y la parte demanda no se opuso al mismo ni por medio de recurso de reposición contra el mandamiento de pago, ni en el escrito de excepciones, por ende, mal

hace el juez de primera instancia al pretender dar por no existente un abono, por el simple hecho de que el perito dice no encontrarlo asentado en la contabilidad, ya que es claro que el objeto de estudio por parte del juez de este proceso, es analizar la obligación monetaria de la parte demandada, no juzgar si la contabilidad ha sido bien o mal llevada por parte de mi poderdante.

Al respecto me permito citar los artículos correspondientes que rigen el tema de la pruebas para los pagos

El C.G.P ARTICULO 167 y el anterior artículo 177 del CPC determinan que:

“CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Y por analogía se aplica el Código de Comercio que dice:

Código de Comercio. ARTÍCULO 784. <EXCEPCIONES DE LA ACCIÓN CAMBIARIA>. Contra la acción cambiaria sólo podrán oponerse las siguientes excepciones:

7) Las que se funden en quitas o en pago total o parcial, siempre que consten en el título;

Para el caso, el abono o quita esta reportado en el mismo título, tal y como lo establece el Código Comercio, que determina que esta es la manera como se debe relacionar un pago que es realizado por el deudor a una obligación que repose en un título ejecutivo; por ende, se aplica por analogía esta norma, ya que la ley 675 de 2001 es suplida frente a los vacíos, por la analogía y para este caso aplica el Código de Comercio

Dada la normatividad vigente antes citada y la prueba del abono que reposa en el título que no fue discutida por la parte demandada, mal hace el juez de primera instancia en desconocer el abono \$55.620 realizado en octubre de 2009 a mi poderdante, por el simple hecho de que el perito no lo “vió” en la contabilidad o que simplemente no buscó donde debía.

Y esta discusión es de suma importancia, por que como se verá más adelante, de la existencia de este abono se desencadenan muchas consecuencias sobre el análisis de la prescripción de la obligación, por ello, se requiere que el juzgado de segunda instancia haga una adecuada valoración de la prueba y los hechos en relación con este abono, teniendo en cuenta la ausencia del recurso de reposición.

3. La TERCERA interpretación errada de la norma que se observa en el proceso, se da cuando el juez, determina que las excepciones propuestas no afectan todas las pretensiones, sin embargo, dice que no sigue adelante por las cuotas no afectadas con las excepciones, toda vez que el título ejecutivo no presta merito, sin tener en cuenta que el mandamiento de pago se libró por cuotas mensuales, donde cada una es una prestación independiente y que el análisis que haga de una, no puede afectar todas las demás, cuando es claro que incluso las prestaciones futuras van en certificaciones aparte y que como dice la propia juez, no fueron ni siquiera estudiadas.

La juez de primera instancia, determina en su sentencia lo siguiente, que copio textualmente:

En conclusión, si bien, las excepciones propuestas están llamadas a prosperar, sin embargo, las que fueron propuestas no afectan todas las pretensiones de la demanda, no obstante, es posible seguir adelante la ejecución por las cuotas no afectadas con las excepciones, toda vez que el título ejecutivo presentado para cobro judicial no presta mérito ejecutivo, habida cuenta, que la certificación expedida por el representante legal de la entidad demandante, presentan información falaz, y no es posible determinar la obligación a cargo de la demandada, pues mediante dictamen pericial, se evidencio la ausencia de claridad al momento de sustentar las sumas de dinero que se están cobrando por parte de la Copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA P.H., a la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ DE OCAMPO, pues el monto de la obligación certificada no está ajustado a la realidad, en ese orden de ideas, el despacho se abstendrá de seguir adelante la ejecución, por encontrar probada la excepción de inexigibilidad del título ejecutivo.

Luego en esa misma sentencia, la juez manifiesta que NO ESTUDIO, los demás documentos

OTRAS DECISIONES

1. DE LAS LIQUIDACIONES DE CRÉDITO APORTADAS.

Con posterioridad al mandamiento de pago, en cumplimiento a lo ordenado en el ordinal... la parte demandante presento varias liquidaciones de crédito, no obstante, al ser accesorias a la demanda de acumulación que tuvo como base de cobro el título reprochado, habrá que anexarse sin resolver, habida cuenta de la imposibilidad de seguir adelante la ejecución.

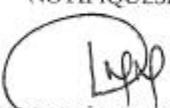
Frente a lo anterior, es preciso recordar que en el mandamiento de pago (auto del día 10 de octubre de 2012 que fue reformando por el auto del 24 de mayo de 2013), el juez de primera instancia determinó, lo siguiente:

RESUELVE:

Primero: Reponer en forma parcial el auto del 10 de octubre del 2012.

Segundo: Se modifica el numeral segundo, indicando que se libra orden de pago por las cuotas futuras de administración ordinarias, extras y sanciones que determine la propiedad horizontal Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H., y que se vayan generando desde el 01 de diciembre de 2011 y hasta el pago total de la obligación, más los intereses moratorios mensuales a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, que se sigan causando sobre dichas cuotas futuras ordinarias, extras y sanciones, hasta el pago total de la obligación.

NOTIFIQUESE


DIANA MARÍA MORA OROZCO
JUEZ ADJUNTA

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE
POR EL AUTO N° _____
FIJADO EN EL SECRETARÍO DEL
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE 85
MEDELLÍN ASISTIDO EN EL DÍA _____
MES _____
A LAS 8 A.M. *MML 29 MAY 2013*
SECRETARIO

Código: F-PM-04, Versión: 01 Página 2 de 7

Por tratarse de obligaciones de tracto sucesivo, cada pretensión, cada cuota de administración, debe ser analizada de manera particular

CGP Artículo 431, antes 498 del CPC Pago de sumas de dinero. Si la obligación versa sobre una cantidad líquida de dinero, se ordenará su pago en el término de cinco (5) días, con los intereses desde que se hicieron exigibles hasta la cancelación de la deuda. Cuando se trate de obligaciones pactadas en moneda extranjera, cuyo pago deba realizarse en moneda legal colombiana a la tasa vigente al momento del pago, el juez dictará el mandamiento ejecutivo en la divisa acordada.

Quando se trate de alimentos u otra prestación periódica, la orden de pago comprenderá además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen y dispondrá que estas se paguen dentro de los cinco (5) días siguientes al respectivo vencimiento.

CGP Artículo 88. Acumulación de pretensiones.

3. ...En la demanda sobre prestaciones periódicas podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquella y el cumplimiento de la sentencia definitiva.

CPC Artículo 82. Acumulación de pretensiones.

3. En la demanda sobre prestaciones periódicas podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquella y la sentencia de cada una de las instancias

Partiendo de la base que cada cuota de administración sea ordinaria o extraordinaria es una pretensión independiente, es necesario decir, que si bien la juez de primera instancia, considera que con la prueba pericial se descarta la posibilidad de ordenar el pago de las cuotas extraordinarias, no por ello, se debe decir lo mismo de las ordinarias, para claridad, cito el aparte de la sentencia de primera instancia donde la juez dice lo siguiente:

Ahora, del fundamento de la excepción presentada se puede colegir que en ella no se está atacando los requisitos formales del título, sino el cobro indebido de las cuotas extraordinarias, razón por la cual, los argumentos de oposición del demandante no están llamados a prosperar, requiriéndose pronunciarse de fondo a la excepción.

Para probar su dicho se decretó como prueba a favor del demandado, una prueba pericial que dictaminará si las cuotas de administración extraordinarias objeto de cobro de la demanda de acumulación, solo fueron cobradas al demandante, prueba que determino:

Con lo anterior, se demuestra lo siguiente:

-) Tanto en vigencia del CPC, como del CGP, las prestaciones periódicas son prestaciones independientes.
-) El análisis que se haga de una prestación, como es el caso de cada una de las prestaciones extraordinarias hasta el 2015 cuando se realizó la prueba del peritaje, no puede valer para el resto de prestaciones u cuotas de administración.
-) El peritaje se planteó, solo para estudio de las siguientes cuotas, tal y como lo dice la juez en su sentencia

FECHA	CONCEPTO	VALOR
Julio de 2002	Por Asamblea	\$25.000
Agosto de 2002	Mencionan que por asamblea	\$12.500
Año 2007	No se pudo ver existencia de cuotas de administración	\$0
Año 2008	4 cuotas de \$75.000 abril - Julio	\$300.000
Noviembre 2008	No es cuota de administración dice parqueadero	\$90.000
Diciembre 2008	No es cuota de administración dice parqueadero	\$90.000
Diciembre 2008	Dice ser intereses de parqueadero	\$9.000
Enero de 2009	Cargo en fra. 001376 dice parqueadero	\$180.000
Año 2010	6 cuotas extras de \$98.0056 (mayo a octubre de 2010)	\$588.336
Año 2011	No se encontró documentación contable	\$0

-) Dado que el peritaje solo se enfocó en estudiar si las cuotas relacionadas en el cuadro anterior eran claras, expresas y exigibles, mal hace la juez de primera instancia en descartar el estudio de las demás cuotas ordinarias causadas entre:

 - o El 1 de octubre de 2006 hasta el 30 de abril de 2019
 - o Y las cuotas extraordinarias causadas luego de mayo de 2015, cuando el perito entregó su dictamen
-) Si la prueba que sustenta la decisión de la sentencia de primera instancia, es un supuesto peritaje que se practicó en el 2015, mal hace la juez en descartar y abstener de estudiar las demás cuotas, ya que es claro que hasta abril de 2019 existe certificación de cuotas en el proceso.
-) Conforme al mandamiento de pago, este ordenó el pago de las cuotas futuras, siempre que fueran determinadas y/o certificadas por la propiedad horizontal y claramente muchas de las cuotas que fueron aportadas al proceso, no fueron objeto de estudio por parte del perito, pero sin argumento procesal, probatorio ni legal, fueron descartadas de su estudio por parte de la juez y por ende, negado su pago.
-) Si la juez de primera instancia considera, que las cuotas extraordinarias relacionadas en el cuadro de la sentencia no tenían sustento para su cobro ante las apreciaciones subjetivas del perito, debe decirse, que aunque no comparto su posición la respeto, pero en todo caso, eso no le permite desde el punto de vista procesal al juez de primera instancia, dejar de analizar si las demás cuotas merecían el mismo trato.

4. La cuarta de las interpretaciones errada de la norma, que se observar en el proceso, se da cuando el juez de primera instancia en su sentencia, hace una interpretación indebida de la norma aplicable respecto a la figura de la PRESCRIPCIÓN, deja sin valor la prueba de un abono, que no fue refutado por quien lo realizó, desconociendo así las normas aplicables y haciendo una indebida valoración de la prueba documental.

La obligación objeto de demanda, tiene el carácter de propter rem, las cuales se definen como aquellas prestaciones en las que una persona se obliga a dar, hacer o no hacer alguna cosa, como consecuencia de la titularidad que se ejerce sobre un derecho real, como lo es, en el presente caso, el derecho de dominio o propiedad.

La Corte Constitucional a dicho en la sentencia T-011/07 " ..De ahí que, a juicio de este Tribunal, se puede concluir que la Ley 675 de 2001, le otorgó a las obligaciones que surgen por el pago de expensas comunes a favor de los conjuntos residenciales, la naturaleza de obligaciones propter rem, las cuales se definen como aquellas prestaciones en las que una persona se obliga a dar, hacer o no hacer alguna cosa, como consecuencia de la titularidad que se ejerce sobre un

derecho real, como lo es, en el presente caso, el derecho de dominio o propiedad (Código Civil. art. 665).

A las obligaciones objeto de debate en este proceso, se le realizó un abono en octubre de 2009 por valor de \$55.620, frente al cual la parte demandada nunca se opuso a su existencia y que fue relacionado en:

- El título original, con el que fue presentada la demanda
- En la demanda tanto en el acápite de hechos como de pretensiones

Dicho abono se utilizó para amortizar en primera instancia los intereses moratorios causados hasta la fecha del abono y posteriormente al capital más antiguo, tal y como se observa en la certificación aportada.

Por ende, es claro que el abono existe y no fue desmentido por la parte demandada, pues aunque parece que el perito no lo "vió" en la contabilidad o no lo quiso encontrar, también es cierto que no por ello deja de existir, ya que estaba relacionado en la propia certificación que hace las veces de título ejecutivo conforme a la ley 675 de 2001 y la parte demanda no se opuso al mismo ni por medio de recurso de reposición contra el mandamiento de pago, ni en el escrito de excepciones, por ende, mal hace el juez de primera instancia al pretender dar por no existente un abono, por el simple hecho de que el perito dice no encontrarlo asentado en la contabilidad, ya que es claro que el objeto de estudio por parte del juez de este proceso es analizar la obligación monetaria, no juzgar si la contabilidad ha sido bien o mal llevada por parte de mi poderdante.

Al respecto me permito citar los artículos correspondientes que rigen el tema de la pruebas para los pagos

El C.G.P ARTICULO 167 y el anterior artículo 177 del CPC determinan que:

"CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Y por analogía se aplica el código de comercio que dice:

Código de Comercio. ARTÍCULO 784. <EXCEPCIONES DE LA ACCIÓN CAMBIARIA>. Contra la acción cambiaria sólo podrán oponerse las siguientes excepciones:

7) Las que se funden en quitas o en pago total o parcial, siempre que consten en el título;

Para el caso, el abono o quita esta reportado en el mismo título, tal y como lo establece el Código Comercio, que determina que esta es la manera como se debe relacionar un pago que es realizado por el deudor a una obligación que repose en un título ejecutivo; por ende, se aplica por analogía esta norma, ya que la ley 675 de 2001 es suplida frente a los vacíos por la analogía y para este caso aplica el Código de Comercio.

Dada la normatividad vigente antes citada y la prueba del abono que reposa en el título que no fue discutida por la parte demandada, mal hace el juez de primera instancia en desconocer el abono \$55.620 realizado en octubre de 2009 a la obligación que cobra mi poderdante, por el simple hecho de que el perito no lo "vió" en la contabilidad o que simplemente no buscó donde debía, por ende, el abono hace parte integral del título, al no ser discutido por la parte demandada mediante el recurso de reposición contra el mandamiento de pago, ni en las excepciones.

En tal sentido, el abono lo que significan es un reconociendo de la obligación y por ende implican una renuncia tácita a la prescripción, a la luz del artículo 2514 y demás normas concordantes del Código Civil, que reza así:

“Artículo 2514.—La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida.

Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos.”

- a. En el título y en la demanda se reconoció el pago, y se amortizó acorde a lo señalado por la ley 675 de 2001 y a la facultad otorgada por el Código Civil en lo referente a la imputación de pagos; para mayor claridad se cita la norma:
 - J Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria,
 - J CODIGO CIVIL. ARTICULO 1653. <IMPUTACION DEL PAGO A INTERESES>. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.

Para el caso, mi poderdante imputó el abono primero a los interés moratorios más antiguos, tal y como se ve en la certificación que hace las veces de título ejecutivo y que no fue objeto de recurso de reposición por la parte demandada; por ende, es preciso decir que hubo un reconocimiento tácito de la obligación a la luz del art 2514 del C.Ci que dice que “el que debe dinero paga intereses”, renuncia a la prescripción de manera tácita, y no puede operar la prescripción de una obligación periódica que fue reconocida de manera tácita a través de los pagos realizados y reconocidos.

El abono realizado por la parte demandada, fue utilizado para amortizar los intereses moratorios generados por las primeras cuotas de administración ordinarias y extraordinaria causadas desde 1 de octubre de 2006, lo cual es un reconocimiento de dichas obligaciones y no pudieron por tanto haber prescrito, ya que si el último abono se realizó en octubre de 2009 por valor de \$55.620, no puede existir la prescripción y mucho menos la caducidad, ya que dada la normatividad antes citada, se aclara que no puede operar la prescripción de una obligación periódica, que fue reconocida de manera tácita a través del pago realizado y reconocido por ambas partes.

Para el caso en concreto, al haberse realizado un abono a la obligación propter rem, el término de prescripción vuelve a contarse desde que se hizo en octubre en octubre de 2009 por valor de \$55.620, en tal sentido, cuando se presenta la demanda en el año 2012, la obligación aún no está prescrita y al dictase mandamiento de pago en octubre de 2012 y notificarse por estados en octubre de 2012 a la demandada, como lo dice el juez de primera instancia, debe concluirse que la obligación no ha prescrito por que van tan solo 3 años desde el último abono.

Esto lo dice la juez de primera instancia

1. La presentación de la demanda se llevó a cabo el 15 de junio de 2012.
2. El auto que libró mandamiento de pago, fue notificado a la parte demandante por estados el 14 de noviembre de 2012, fecha en la cual se le notificó también a la parte demandada.

La prescripción, que es hoy alegada por la parte demandada, puede también interrumpirse, según el art ARTICULO 2539 del C.Ci "desde que el deudor reconoce la obligación, expresamente o por conducta concluyente y desde que interviene requerimiento"¹, situaciones que fueron dadas en el proceso que nos atañe, al respecto el C.Ci dice así:

"ARTICULO 2544. Las prescripciones mencionadas en los dos artículos anteriores, no admiten suspensión alguna.

Interrúmpense:

1o. Desde que el deudor reconoce la obligación, expresamente o por conducto concluyente.

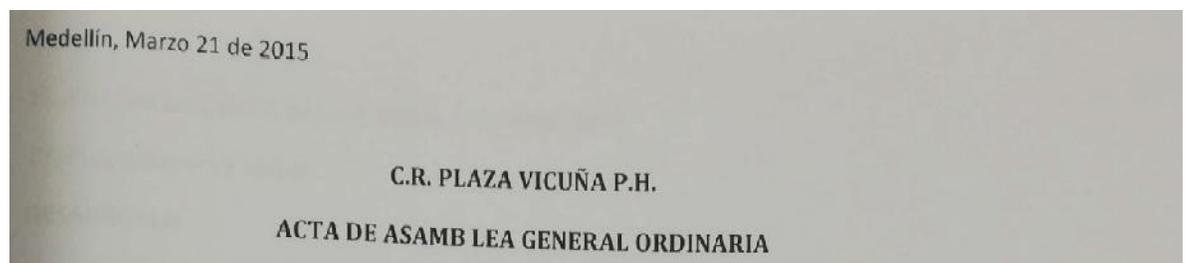
2o. Desde que interviene requerimiento.

En ambos casos se volverá a contar el mismo término de prescripción."

"Artículo 2514.—La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida.

Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos."

En el acta fechada del 21 de marzo de 2015, se lee lo siguiente:



¹ C.Ci. ARTICULO 2539. INTERRUPTCION NATURAL Y CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA "La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.

Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524. "

Cartera; se llega al tema de la cartera dentro de las explicaciones del balance, entre los apartamentos que están en mora se encuentra el de la señora **Beatriz Muñoz apto 120 T5**, (apartamento que tiene la deuda más alta en la unidad), Se llama a lista a la señora Beatriz Muñoz a quien se invitó por parte del Consejo y la Administración a participar y a exponer su problemática la cual viene desarrollándose desde hace muchos años atrás y no se le ha podido buscar un arreglo oportuno, además de estar esta demandada por el CR. PLAZA VICUÑA P.H. a la fecha y con un peritazgo en marcha solicitado por su abogada y por el Juzgado donde reposa la demanda.

El señor Carlos Mario Escobar obrando en calidad de presidente de la Asamblea, presenta a la señora Beatriz Muñoz y le solicita exponer su propuesta.

La señora Beatriz Muñoz propone cancelar de inmediato la suma de \$30.000.000 millones de pesos representados en catorce millones de pesos representados en una cédula depositada en Banco Agrario. y la suma de diez y seis millones de pesos M.l. \$16.000.000. los cuales serían cancelados en efectivo la suma pendiente por cancelar y que reposa en cartera es de \$36.785.000 Pesos M.l., se estarían perdiendo por lo tanto \$6.785 mil pesos M.L.

Se anexa esta acta, como prueba documental en segunda instancia, conforme a los artículos 361 del Código de Procedimiento Civil y 327 del Código General del Proceso, que expresamente dicen:

CPC "Artículo 361. PRUEBAS EN SEGUNDA INSTANCIA. Cuando se trata de apelación de sentencia, en el término de ejecutoria del auto que admita el recurso, las partes podrán pedir pruebas, que se decretarán únicamente en los siguientes casos:

3. Cuando versen sobre hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, pero solamente para demostrarlos o desvirtuarlos.

4. Cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de la parte contraria.."

CGP "Artículo 327. TRÁMITE DE LA APELACIÓN DE SENTENCIAS. Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, cuando se trate de apelación de sentencia, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los siguientes casos:

3. Cuando versen sobre hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, pero solamente para demostrarlos o desvirtuarlos.

4. Cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de la parte contraria.

Con esta acta se prueba que de viva vos, la parte demanda manifestó ante todos sus vecinos y en asamblea fechada del 21 de marzo del año 2015, que estaba dispuesta a pagar la obligación, por ende, mal se haría en decretar la prescripción de una obligación que fue reconocida

Dado que se trata de obligaciones civiles que prescriben a los 5 años, es preciso observar que en el momento en que se produjo los abonos hubo un reconocimiento de la obligación por la parte

demandada y no puede operar la prescripción, ya que los abonos tienen el efecto de reconocer la obligación de manera tácita.

Como sustento de lo dicho me permito citar algunos apartes de la sentencia dictada por el Juzgado Once Civil Municipal de Medellín en el proceso identificado con radicado 2006-213, en un asunto de similares características, donde también se alegó la prescripción:

“Frente a la excepción de prescripción indica el despacho lo siguiente.

El fenómeno de la prescripción la que efectivamente configura como uno de los modos para extinguir la obligación (1.625 C.C) ella, con el art. 2512 Ibidem, es mirada en tres direcciones: A) como un modo de adquirir las cosas ajenas y B) extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante ciertos lapsos de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales y C) como caducidad de ciertas acciones.

Agrega la norma, que una acción o un derecho cuando se extingue por prescripción. Según el artículo 2535 del C Civil “la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente ciertos lapsos de tiempo durante el cual no se hayan ejercidos dichas acciones”.

Se cuenta ese tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible. “es importante indicar que las sumas abonadas por la ejecutada, fueron reconocidas por la parte actora. El hecho de haber reconocido que estos se realizaron, dispensa al despacho de analizar la excepción, permitiendo señalar que la defensa, por este aspecto, será acogida y en consecuencia, el valor abonado por la suma de \$847.960), será tenido en cuenta al momento de la liquidación.

De otro lado, haber alegado que se hicieron abonos a la obligación., le resta fuerza jurídica al fenómeno prescriptivo, toda vez que no puede operar la prescripción de una obligación periodica, que ha sido reconocida de manera tacita a través de los pagos parciales o por los abonos realizados por la demandada”

Sentencia dictada por el Juzgado once Civil Municipal de Medellín en el proceso identificado con radicado 2006-213. Juez Emelina Saldarriaga Osorio

El artículo 2536 del Código Civil determina que:

“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.

Luego el artículo 2539 del mismo Código Civil, determina lo siguiente sobre la interrupción natural y civil de la prescripción extintiva.

“La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.

Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.”

La ley 675 de 2001 en su artículo 32 y 33 determina la naturaleza de las propiedades horizontales, donde queda claro que son personas jurídicas de naturaleza CIVIL y SIN ANIMO DE LUCRO por lo que resulta aplicable frente al tema de la prescripción el Código de Civil.

“Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

...

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del [Decreto 1333 de 1986](#).

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.”

Como sustento jurisprudencial de lo dicho, me permito citar algunos apartes de la sentencia dictada por la Sala Cuarta de Decisión Civil de el Tribunal de Medellín, en Sentencia de Tutela Nro. 039 del 3 de abril de 2017, en un asunto reciente de similares características, donde también se alegó la prescripción.

“...

Siendo estas las consideraciones expuestas en la providencia motivo de reparo, se advierte que el Juzgado accionado dio una lectura equivocada a los preceptos normativos aplicados en la misma y deja de aplicar normas que eran aplicables al caso, pues el sano entendimiento de estos, no permitía concluir que en el proceso ejecutivo de la referencia, los abonos efectuados por la demandada y que fueron reconocidos por ambas partes, se debían imputar solo a cuotas ordinarias que no primero a intereses; y no implicaban reconocimiento de la existencia de la obligación.

Según lo establece claramente el artículo 1653 del Código Civil, en tratándose de obligaciones dinerarias para efectos de la imputación del pago “si se deben capital e intereses, el pago se imputara primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital”. Seguidamente el artículo 1654 dispone que “si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después”.

Dentro del título XLI cuando se refiere a la prescripción en general, el Código Civil dispone en su artículo 2514 que “La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero solo después de cumplida. Renunciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos.

...Como puede advertirse de las normas en cita y tal como lo reclama la parte actora, el Juzgado accionado no tuvo a bien afirmar, al amparo de las normas que lo hizo, que en el caso concreto, había prescrito la acción para que la parte demandante pudiera cobrar la cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de marzo de 2010, pues al establecerse que la demandada efectuó abonos a la deuda que se le estaba cobrando, reconocidos incluso por su contraparte, imposible resultaba entender que tal actitud no significaba reconocer la existencia de la obligación, pues de ésta manera

se están desconociendo las disposiciones sustantivas que indican precisamente lo contrario a tal entendimiento, al advertir particularmente el artículo 2514 del Código Civil que el hecho de pagar intereses se entiende como un hecho suyo (del deudor) que reconoce el derecho del acreedor.

El análisis precedente permite concluir que la solicitud de tutela presentada por la copropiedad accionante debe concederse, en atención a que la actuación judicial cuestionada, se erige como configurativa de defecto sustantivo, en tanto se aplicó indebidamente la regulación legal vigente sobre la materia, circunstancia que innegablemente conlleva vulneración al derecho fundamental al debido proceso."

5. La quinta de las interpretaciones errada de la norma que se observar en el proceso, se da cuando el juez de primera instancia, hace una indebida valoración del título ejecutivo, al apreciar la prueba pericial, sin exigirle al perito incluir en su análisis lo determinado por las actas de asamblea y el reglamento de propiedad horizontal (en lo referente al coeficiente de participación), con respecto exclusivamente a las cuotas extraordinarias

El Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín en la sentencia del 21 de Octubre de 2019, determina que procede a fallar en contra de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-, debido a que supuestamente el título ejecutivo presentado con la demanda de acumulación NO PRESTA MÉRITO EJECUTIVO, al presentar información "falaz" y no es posible determinar la obligación a cargo de la parte demandada, como se puede apreciar en el siguiente apartado de la sentencia:

demanda, no obstante, no es posible seguir adelante la ejecución por las cuotas no afectadas con las excepciones, toda vez que el título ejecutivo presentado para cobro judicial no presta mérito ejecutivo, habida cuenta, que la certificación expedida por el representante legal del de la entidad demandante, presentan información falaz, y no es posible determinar la obligación a cargo de la demandada, pues mediante dictamen pericial, se evidencio la ausencia de claridad al momento de sustentar las sumas de dinero que se están cobrando por parte de la Copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA P.H, a la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ DE OCAMPO, pues el monto de la obligación certificada no está ajustado a la realidad, en ese orden de ideas, el despacho se abstendrá de seguir adelante la ejecución, por encontrar probada la excepción de inexigibilidad del título ejecutivo.

Lo cual es claramente equivoco y erróneo, ya que los valores debidamente certificados por el representante legal de la de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-, concuerdan con la realidad, como se procederá a demostrar con las siguientes precisiones:

- A. La propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-, se encuentra regida bajo la normatividad de la Ley 675 de 2001, y conforme a las disposiciones legales se expidió y registró en debida forma el reglamento de propiedad horizontal a través de la escritura No. 6408 del 18 de Diciembre de 2001. (Se anexa esta escritura como nueva prueba para ser valorada en segunda instancia, porque el perito no la aportó)
- B. El reglamento de propiedad horizontal dispone inequívocamente la participación y porcentajes de cada bien inmueble con naturaleza privada, por lo tanto, los bienes inmuebles identificados con matrícula No. 001-710657, 001-710707 y 001-710744 de propiedad de la demandada, se encuentran bajo el régimen de la propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.- en el MODULO-A, conforme a los siguientes coeficientes que otorgan derecho y deberes de copropiedad:

) 001-710657: Apartamento 120
 Coeficiente: 0.3374%

APARTAMENTOS TORRE 5					
APARTAMENTO	117	74,05	0,3356	0,0000	3,356
APARTAMENTO	118	76,87	0,3484	0,0000	3,484
APARTAMENTO	119	74,35	0,3369	0,0000	3,369
APARTAMENTO	120	74,43	0,3374	0,0000	3,374

) 001-710707: Parqueadero 34
 Coeficiente: 0.0189%

PARQUEADERO	119	33	4,19	0,0189	0,0000	189
PARQUEADERO	120	34	4,19	0,0189	0,0000	189
PARQUEADERO	118	35	4,19	0,0189	0,0000	189

) 001-710707: Cuarto Útil 34
 Coeficiente: 0.0024%

UTIL	33	0,51	0,0024	0,0000	24
UTIL	34	0,51	0,0024	0,0000	24
UTIL	35	0,51	0,0024	0,0000	24

TOTAL COEFICIENTE: 0.3587%

C. Debido a que los bienes anteriormente descritos se encuentran dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-, y tienen claramente detallados los coeficientes dentro del reglamento de la propiedad horizontal, se rigen bajo lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 29. 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. (...)"

La demandada en calidad de propietaria, está obligada al pago de las expensas comunes necesarias para la existencia y conservación de la propiedad horizontal, las cuales serán calculadas bajo el presupuesto anual y asamblea de copropietarios de la administración. Por ende, si la contabilidad está bien o mal llevada no es objeto de discusión de este proceso y tampoco debió de ser analizada por el perito, a quien solo se le pidió en el auto del 27 de enero de 2015, la inspección judicial de las actas de asamblea en los cuales se encuentra el sustento legal de las cuotas extraordinarias

D. El despacho indica que las expensas comunes certificadas no concuerdan con la realidad, y por lo tanto, no pueden ser ejecutadas, lo cual es falso, como se demuestra con los siguientes ejercicios matemáticos y contables de las cuotas de administración certificadas:

AÑO 2006

E. Por acta de la asamblea ordinaria No. 1 del 25 de Marzo de 2006 se aprobó el presupuesto de ingresos totales por cuotas de administración en un valor de \$426.252.650 anual, conforme al siguiente apartado del presupuesto (Se anexa esta escritura como nueva prueba para ser valorada en segunda instancia, porque el perito no la aportó):

	PRESUPUESTO EJECUTADO/05	PRESUPUESTO PROYECTADO/06	VARIACIÓN	% VAR.
INGRESOS OPERACIONALES	404,292,881.00	434,752,650.00	30,459,769.00	7.53%
Cuotas de Administración	389,292,881.00	426,252,650.00	36,959,769.00	9.49%
Recuperación de cartera	15,000,000.00	8,500,000.00	-6,500,000.00	-43.33%

Debido a que dentro de la propiedad horizontal hay dos módulos: Modulo A: Con servicio de ascensor y Modulo C: Sin servicio de ascensor.

El porcentaje del presupuesto por expensas comunes difiere para cada módulo, como se puede apreciar en el apartado del mismo presupuesto:

DISTRIBUCIÓN DE GASTOS POR MÓDULOS	Total gastos	Fin. Otros ingresos	Fin. Cuota admon
Gastos para el módulo A	411,586,065.00	16,587,519.10	394,998,545.90
Gastos para el módulo C	32,566,585.00	1,312,480.90	31,254,104.10
Total distribución de gastos	444,152,650.00	17,900,000.00	426,252,650.00

Por lo tanto, para mayor claridad y entendimiento para el despacho, se aclara el porcentaje de cada módulo a los presupuestos anuales por expensas comunes:

PORCENTAJE EXPENSAS COMUNES POR MODULO

	2006	
Módulo A:	92,66770447058%	\$394.998.545
Módulo C:	7,33229552942%	\$31.254.104
TOTAL	100%	\$426.252.650

J) Debido a que los bienes inmuebles de propiedad de la demandada BEATRIZ MUÑOZ ORTIZ hace parte del Módulo A, bajo el presupuesto de \$394.998.545, se divide en 12 para determinar el valor del presupuesto mensual, y a dicho valor resultante, se aplica el coeficiente de los bienes inmuebles, que tienen un total de 0.3587% de la propiedad horizontal, correspondiéndole a está participar con las siguientes expensas en el año 2006:

PRESUPUESTO ANUAL MÓDULO A:	PRESUPUESTO MENSUAL MÓDULO A:	COEFICIENTE INMUEBLES DEMANDADA:	TOTAL CUOTA MES:
\$394.998.545	\$32.916.545	0,3587%	\$118.072

Lo cual, concuerda EXACTAMENTE con la certificación de cuotas que hace sus veces de título ejecutivo con la cual se presentó la demanda de acumulación.

El perito debió realizar el anterior ejercicio respecto a las cuotas extraordinarias que fueron discutidas por la parte demanda, sin embargo, no lo hizo.

6. La Sexta de las interpretaciones erradas, se da cuando el juez hace una valoración indebida de la prueba pericial, al pretender que un erróneo peritaje que fue realizado bajo simples apreciaciones subjetivas y sobre documentos que no se requerían fuera la base para dictar una sentencia

De entrada se generan sospechas sobre la labor del perito, pues lo primero que afirma en el

dictamen, es que la finalidad del mismo es revisar los movimientos y documentos contables que INTERFIERAN con la determinación del saldo real de deuda de la demandada.

Siendo realmente la labor a él encargada, la de inspeccionar los libros contables, actas de asamblea y junta directiva en los que se sustentens las cuotas extraordinarias y cobros debidos a los copropietarios.

En ningún momento la apoderada de la demandada o el juzgado mencionan que lo que debe verificar el perito es que existan documentos que INTERFIERAN con el cobro que se está haciendo.

Para constancia del proceso, copio el aparte del dictamen donde el perito lo dice textualmente:

CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUNA F.E. CONTRA LA SEÑORA MARTHA
ORTIZ, radicado 05001 40 03 005 2012 00525 00 y basado en la solicitud de verificar
y/o revisión de movimientos y documentos contables que interfieran con la
determinación del saldo real de deuda del apartamento # 120 del bloque 5 del
mencionado conjunto residencial les informo:

Esto es lo que ordena el juzgado cuando decreta las pruebas.

Auto del 27 de enero de 2015 "inspección judicial: a los libros de la copropiedad llámese de contabilidad como de libros de acats de asamblea general y junta directiva en los cuales se encuentra sustento legal de las cuotas extraordinarias que se estan ejecutando"

INSPECCIÓN JUDICIAL: A los libros de la copropiedad llámese de contabilidad,
como libros de actas de asamblea general y junta directiva en los cuales se
encuentre el sustento legal de las cuotas extraordinarias que se están ejecutando
a í como el deb lo cobrar a todos los copropietarios de la unidad. Dicha inspección
de libros contables se llevará a cabo el día de celebración de la audiencia de
interrogatorio de parte.

Tambien se observa que el perito no es congruente al explicar el motivo por el cual pide la prórroga, ya que inicialmente cuando la solicita dice:

Solicito a Ud. Se digne fijar una PRORROGA de 20 días, para presentar el dictamen pericial y cifra para gastos de pericia por valor de \$ 200.000 (DOCIENTOS MIL PESOS M.L.), tanto el plazo solicitado como el valor mencionado obedecen a las siguientes necesidades: Consultas y /o revisión de infinidad de tomos de archivos (De los cuales adjunto prueba aparte), listados y actas entre otros , traslados, información adicional obtenida de DIFERENTES FUENTES, para ratificar o confirmar consultas y afines que se presenten en la labor encomendada en este caso.

Sin embargo, luego al presentar el dictamen, cambia su explicación aduciendo despectivamente que "le toco" pedir prórroga por dificultades con la administración, lo cual permite generar mas dudas sobre la objetividad del perito a la hora de presentar el dictamen.

De hecho, en uno de los correos que anexó el perito se lee que el llama "incumplimiento de cita laboral" a la respuesta negativa de la contadora porque no lo podía atender el día y hora exacta en la que él lo pedía, sin embargo, a mi entender, son cosas normales cuando se "cuadra" una cita

para trabajar, y no quiere decir por eso que entonces la administración se mostró negativa a darle la información por eso.

Se observan apreciaciones subjetivas, mas sobre su empatía con la administradora de la época, que con el dictamen petitionado, ya que se lee del perito lo siguiente:

Cuando pude contactar a la Administradora del Conjunto, me toco pedir prórroga del tiempo para el peritazgo por la dificultad que tenía la administración para entrega de información en el tiempo requerido.

Esta clase de observaciones resultan irrelevantes en un peritaje, sin embargo, parece que fueron el fundamento de la sentencia de primera instancia, ya que lo que se lee al final del peritaje, no es otra que un montón de argumentos para desmeritar a la administración, pero no realizo ningún trabajo contable, pericial y matemático como habia sido peticioando sobre las cuotas extraordinarias.

La labor del perito, es responder el cuestionario tal cual fue presentado por la demandada y en los términos en que se decreto la medida de inspección judicial. No es necesario que repita una y otra y otra vez que tuvo dificultades para trabajar con la administración.

Además si la inspeccion se pidio precisamente para que revisar los libros contables, por qué cuenta con soporte para presentar su informe de recibos entregados POR LA DEMANDADA en el proceso? Qué otra información recibio de la demandada? Podría haber perdido su objetividad en el contacto que tuvo con la demandada? Por que hizo el dictamen pericial en documentos aportados por la parte demandada, si no fue esolo que se le pidió?, prueba de esto es el aparte del dictamen, donde el perito dice textualmente lo siguiente:

Documento alguno por concepto cuotas extras (en Contabilidad). Solo se pudieron obtener 3 fras. De cobro que facilito la propietaria del apto. 120 Sra. Beatriz Muñoz, quien entregó copias de Enero, Sept. Y Oct. 2011. Y varias copias de otros años las cuales se están anexando.

Tambien es ilógico que el perito se centre en estudiar acuerdos de pago frente a otros deudores, pues esto no fue el objeto de estudio que se le encomendó, sin embargo dice lo siguiente en su dictamen:

Se pudo verificar u observar que **SI se establecieron acuerdos de pago incluyendo disminución y no cobro de intereses, también mencionan deuda congelada, como lo muestra el acuerdo celebrado entre la Sra. RUTH MARIA MAYA DE MARTINEZ (Administradora) y el Sr. ALONSO CORTES CEBALLOS en Feb. De 2007 entre otros. Ver acta de conciliación Judicial No. 0041-2007 de Feb. 08 de 2007.**

También se anexa acuerdo de pago de Marzo 29 de 2007, celebrado entre CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA y/o RUT MAYA DE MARTINEZ (Administradora) y el Sr. BERNARDO ALBERTO TRUJILLO VILLA, C.C. 71.604.534, donde dice le SERAN CONGELADOS LOS INTERESES MORATORIOS, aparte de decir que para que no se presenten errores en el futuro.

Además se adjunta acuerdo de pago con apto. 903 en octubre 22 de 2006, dice que asistieron varios propietarios morosos para celebrar un acuerdo de pago, como lo aprobó la ASAMBLEA GENERAL, entre el moroso, el Presidente del Consejo de Admón., la Contadora y la administradora, donde dice **CONGELAR LA DEUDA QUE SE TIENE A ABRIL 30 DE 2006, NO FACTURAR INTERESES DE MORA AL SALDO CONGELADO. Y plazo de un año para pagar la deuda congelada.**

No se entiende cual fue la finalidad del perito frente al objeto que se encomendo de verificar si hubo acuerdos de pago con otros deudores, ya que es irrelevante en este proceso .

Luego el perito manifiesta lo siguiente:

Hay distintos saldos de deuda entre los estados de cuenta reportados por LA CONTABILIDAD) y los saldos de facturación podemos ver resultados finales y diferencias en montos relacionados como por ejemplo:

En una relación el saldo a **ENERO DE 2013 ES DE \$ 36.034.901**

En la misma relación saldo a **FEBRERO 2013 (Inicial) \$ 24.208.806**

Mostrando una diferencia **este estado de cuenta de.....\$ 11.826.095**

La única nota que menciona dicho listado o estado de cuenta **para justificar esta diferencia** en el mismo mes es: **SALDOS SEGÚN INFORME DE FACTURACIÓN.**

Lo cual demuestra que los documentos o contabilidad, distaban o tenían diferencia con el dato de facturación en \$ 11.826.095.

Lo anterior es muy cuestionable.

Sin embargo, lo que se le pidió es que verificara actas y reglamento y lo único que debía hacer es una simple regla de tres, para saber si las CUOTAS EXTRA estaban bien o mal sustentadas, YA QUE AL PERITO NO SE ENCOMENDÓ UNA AUDITORIA DE LA CONTABILIDAD, pues claramente estamos en presencia de un proceso ejecutivo sobre unas prestaciones periódicas, que se sustentan en el coeficiente de propiedad establecido en el reglamento y los presupuestos aprobados por la asamblea de copropietarios, ya que claramente lo que se pretendía no era si el contador, el revisor actuaron conforme a las normas que los rigen.

Es muy cuestionable, lo que hizo el perito ya que como se ve a continuación se limitó a hacer apreciación subjetiva que no se le pidieron, carentes de cálculos matemáticos

Cabe decir que la contabilidad mostraba tantos errores o diferencias que **hay informe del Revisor fiscal por ejemplo en Noviembre 6 de 2012** haciendo alusión de auditoria a los balances de Marzo de 2012 a Septiembre de 2012 , en el cual expresa partes como esta:

"Los saldos en rubros por ADMINISTRACIÓN, INTERÉS, CUENTAS POR PAGAR, GASTOS E INGRESOS, **no estaban acordes a la realidad**"..., en algunos apartes menciona de consignaciones que fueron pagadas por los propietarios contra las administraciones que no habían sido canceladas contablemente. En otro aparte dice así:.. **Lo anterior significa que las personas pagaron efectivamente por su inmueble, pero ni la contabilidad, ni el administrador de la época hicieron los registros pertinentes**"....

En otro aparte dice " En la unidad residencial plaza Vicuña a Septiembre de 2012 se encuentran registrados dentro del pasivo **valores inexistentes o que no cuentan con el soporte cierto**"....

Con la anterior, afirmación lo que si queda claro es que el abono que se reportó en el 2009, si existe y simplemente pudo no haberse anotado en la contabilidad, pero no por ello deja existir, más aun cuando la parte demandada no discutió su existencia.

En ese mismo informe la revisora dice que aunque existe desorden, se está organizando:

Unidad. De la contabilidad puedo informar que se ha venido realizando una labor exhaustiva para organizar rubros, llevarlos a las cuentas que corresponden y que la misma sea confiable y oportuna. El contador ha venido realizando su mejor esfuerzo, trata de acatar las exigencias de la revisora, que como órgano de control que es y exige del contador transparencia, organización y que los resultados de las operaciones reflejen la realidad del ente, y de la norma de auditoría generalmente acepta en Colombia.

En el momento los informes contables son entregados por contabilidad según lo mandado por Ley, aunque a veces no en las fechas sugeridas. Para la información de Asamblea ordinaria es importante que el contador se ajuste a las recomendaciones dadas por la Revisora Fiscal, ya que es el órgano de control, quien avala y dictamina la información financiera.

En otro aparte el perito dice:

Basado en lo anterior puedo deducir que la contabilidad no era confiable en esa época y daba mucho que pensar en su manejo. No existen muchos archivos por ejemplo año 2011. Cuando solicité a la actual administradora el **acta de entrega del anterior administrador** se negó a entregarla y me dijo que dicha documentación yo no la podía requerir, la anterior solicitud obedecía primordialmente a **poder verificar que saldos de cartera había entregado, el anterior administrador.**

Lo anterior, sin duda es una apreciación subjetiva no solicitada y que además no era parte del objeto de estudio que se le encomendó, pues para nada necesitaba el acta de entrega de un administrador a otro

También sorprende que si la peritaje objeto de estudio, es sobre cuotas de administración EXTRAORDINARIAS desde octubre de 2006, el perito pida las actas del 2001, ya que claramente la inspección era solo sobre libros y actas desde octubre de 2006 hasta el 2011 o sea que lo que se siga del 2011 no tiene relevancia en el dictamen del perito y no debería haberse pronunciado sobre ello.

Se observa además que los anexos no son claros, están borrosos y con notas que solamente el perito entiende, además son fotos que como no se le tomó a la página completa es imposible saber a qué periodo corresponden.

Por todo lo anterior le pido al juez de segunda instancia desestimar el peritaje.

PRUEBAS

Solicito al juez tener en cuenta las siguientes pruebas aportadas en segunda instancia, que desvirtúan la sentencia del a- quo, pues no se falló en derecho, conforme a los artículos 361 del Código de Procedimiento Civil y/o 327 del Código General del Proceso:

"Artículo 361. PRUEBAS EN SEGUNDA INSTANCIA. Cuando se trata de apelación de sentencia, en el término de ejecutoria del auto que admita el recurso, las partes podrán pedir pruebas, que se decretarán únicamente en los siguientes casos:

...3. Cuando versen sobre hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, pero solamente para demostrarlos o desvirtuarlos.

4. Cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de la parte contraria."

"Artículo 327. TRÁMITE DE LA APELACIÓN DE SENTENCIAS. Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, cuando se trate de apelación de sentencia, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los siguientes casos:

3. Cuando versen sobre hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, pero solamente para demostrarlos o desvirtuarlos.

4. Cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de la parte contraria.

DOCUMENTALES que reposan dentro del expediente:

-) Copia simple de la escritura No. 6408 del 18 de Diciembre de 2001 de la Notaría 12 del circulo notarial de Medellín – Reglamento Propiedad Horizontal-.
-) Copia simple del acta No. 1 del 25 de Marzo de 2006 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 31 de Marzo de 2007 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 30 de Marzo de 2008 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 20 de Marzo de 2010 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 26 de Marzo de 2011 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 9 de Abril de 2012 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 19 de Marzo de 2013 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 1 de Abril de 2014 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 21 de Marzo de 2015 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.
-) Copia simple del acta del 5 de Marzo de 2016 de la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL "PLAZA VICUÑA" -P.H.-.

Atentamente,

Firma solo válida si el documento que la contiene, se envía desde
gerencia@naranjajuridica.com


CAROLINA ARANGO FLOREZ

C.C. 32.106362 de Medellín

T.P. 110.853 del C. S. de la J

Tel. 4443049- 3162926936

gerencia@naranjajuridica.com

Carrera 43A # 19A – 87 Oficina 203 Movicentro, antes Centro Comercial Automotriz. Medellín.

Carrera 41 # 18d-70 apto 3105 Medellín en época de Covid-19.