

Bogotá, 10 de febrero de 2021

Doctora

JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN

Juez 12 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá

E. S. D.

REF: Radicado No. 11001418901720180000900, Ejecutivo de mínima cuantía, Dte. Conjunto Residencial Mirador de TAKAY P.H., en adelante Takay, Dda. María Isabel Córdoba Sinisterra.

ASUNTO: **INTERPOSICIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** contra el proveído de 4 de febrero de 2021, que se dice notificado por Estado del 5 de febrero de 2021, aún cuando no se insertaron los dos autos o piezas procesales a notificarse sino hasta el día 8/02/2021, por lo que los 3 días de ejecutoria empiezan a correr a partir del siguiente 9/02/2021 y hasta el 11/02/2021, inclusive, y, por ende, se impugna así mismo, la llamada MODIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO QUE FUE ELABORADA POR LA JUEZ 12 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, contenida en el Cuadro que anexaron, a quien en el texto de este libelo menciono **por brevedad** como Jueza A QUO, toda que junto con el Recurso de Reposición estoy interponiendo, en subsidio, el de APELACIÓN.

Leticia Margarita Gómez Paz, en mi condición de apoderada judicial de la Demandada, María Isabel Córdoba Sinisterra, encontrándome dentro de la oportunidad legal, mediante el presente escrito interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** contra el proveído de 4 de febrero de 2021, que se dice notificado por Estado del 5 de febrero 2021, a fin de que este sea **REVOCADO** y se pronuncie **puntualmente sobre la LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA** presentada por la demandada. La cual por ajustarse a las normas legales que rigen los procesos ejecutivos y particularmente el de **MÍNIMA CUANTÍA** debió ser aceptada y aprobada.

I.- Los fundamentos legales de los recursos interpuestos son especialmente, no exclusivamente, los artículos 322 y 466 del Código General del Proceso, en adelante CGP. según los cuales el recurso de apelación es procedente respecto de las Providencias y Autos dictados fuera de Audiencia, **sea interpuesto directamente o como subsidio del de Reposición**, (inciso segundo del numeral 1 y especialmente según el num 2 del Artículo 322 del CGP., **dentro de los 3 días siguientes a su notificación por Estado, por lo que me encuentro en término.**

Igualmente, en los numerales 1 y 3 del artículo 446 del C.G.P. se prevé expresamente que **cualquiera de las Partes puede presentar la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** de que trata el mentado artículo 446 (en el caso subjujice ambas partes la presentamos, y la suscrita apoderada de la señora Córdoba, presenté el 10/11/2021 una LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA durante el TRALADO que se me hizo de la Liquidación presentada por TAKAY el 6 de noviembre de 2021. Nuestra liquidación alternativa de 10/11/2021 fue "Rechazada" o "No tenida en cuenta" por su Señoría con argumentos ostensiblemente contrarios a la ley, como pasaré a demostrar más adelante, lo cual motiva que formule también Recurso de Reposición para efectos de que la señora juez corrija tal anomalía, y en subsidio de ese, interpusé también el de apelación. **Es claro que siendo ostensiblemente improcedente el rechazo no puede premiarse la ilegalidad.** Sería una manera inadmisibles de violar la Constitución (Art.29 superior) y la ley.

En cuanto la liquidación presentada por TAKAY, en su proveído de 4 de noviembre 2021, se dice que tampoco fue aprobada, aunque su liquidación en esencia acoge los expuestos por dicho conjunto residencial.

En razón de la no aprobación de ninguna de las presentadas por las PARTES, su señoría elaboró una LIQUIDACIÓN MODIFICATORIA, que alteró aún cuando no profundamente el Estado de Cuenta presentado por TAKAY, quien quebrantó manifiestamente las normas que regulan el proceso ejecutivo en general y particularmente el de **MÍNIMA CUANTÍA**, y es así que su Señoría procedió a presentar de oficio una Liquidación Modificatoria, dando lugar, sin género de dudas, a lo previsto en el **numeral 3 del Artículo 446 del C.G.P.** que consagra el Recurso de Apelación cuando el **JUEZ MODIFICA LA LIQUIDACIÓN QUE ALTERE DE OFICIO LA CUENTA RESPECTIVA,**

Dicha disposición también señala que Resuelta la reposición y concedida la apelación, el apelante, si lo considera necesario, podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación, dentro del plazo (de 3 días) señalado en este numeral 3°.

Ninguna duda de la procedencia del Recurso de Apelación contra su auto de 4 de febrero de 2021 por expresa disposición del numeral 3 del artículo 446 del C.G.P..

Sentados los anteriores prolegómenos, por orden y claridad en la exposición de los argumentos, pasaré a pronunciarme sobre los argumentos relacionados en su reciente decisión de 4/02/2001 referentes al tema de las Liquidaciones, tanto las presentadas por las PARTES como la sustitutiva elaborada por su Despacho.

Respecto del párrafo 1° referente a un proveído del 26 de octubre de 2020, y en consecuencia de *fecha anterior* a las liquidaciones presentadas donde se me dice *“que en el presente trámite no era posible darle trámite al recurso de reposición formulado contra el auto adiado 26 de octubre de 2020”* al parecer por limitaciones tecnológicas internas y se me remite al folio 362 del expediente, que me es imposible consultar por no tener acceso al expediente como consecuencia de la pandemia y por no poner en riesgo mi vida ya que tengo comorbilidades que me exigen no exponerme en sitios públicos. Razón por la cual sobre este concreto particular me limitaré a solicitarle que me proceda a aclarar este punto.

En el acápite IV señalaré los errores de hecho y de derecho que contiene la LIQUIDACIÓN MODIFICATORIA ELABORADA POR SU DESPACHO.

II.- 1°.- RAZONES DE LA PROVIDENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 2021 PARA NO TENER EN CUENTA LA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA PRESENTADA POR LA SUSCRITA APODERADA JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA.

DIJO AL RESPECTO SU SEÑORÍA: (Véase página 1ª. del proveído objeto de la presente apelación obrante a folio 457 del expediente).

*“Ahora bien, surtido el traslado correspondiente a la liquidación del crédito sería procedente entrar a resolver la formulada por la apoderada de la parte demandada empero se advierte que si bien se allegaron unos documentos indicando que se trataba de la liquidación alternativa de que trata el numeral 2° del artículo 446 del Código General del Proceso, lo cierto es que se trata de un documento denominado **“ESTADO DE CUENTA RECONSTRUCCIÓN LIBRO AUXILIAR DE CONTABILIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TAKAY PH MARIA ISABEL CORDOBA SINISTERRA”, respecto del cual en oportunidades anteriores se le indicó que no comporta un verdadero trabajo liquidatorio por lo que no es posible tenerlo en cuenta”**.*

Dicha reconstrucción se hizo como correspondía, confrontando LA LIQUIDACIÓN ACOMPAÑADA A LA DEMANDA POR EL CONJUNTO, por ser esta la que constituye el título ejecutivo cobrado (Artículo 48 de la Ley 675 de 2001) CON LOS PAGOS O ABONOS HECHOS POR EL DEMANDADO@.

Es más, quien asimila la LIQUIDACIÓN A UN ESTADO DE CUENTA ES EL PROPIO CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, EN EL NUMERAL 2°. DEL ARTÍCULO 446 DEL C.G.P. Transcribo:

“ARTÍCULO 446. 2. De la LIQUIDACIÓN PRESENTADA se dará traslado a la otra parte en la forma prevista en el artículo 110, por el término de tres (3) días, dentro del cual sólo podrá formular objeciones relativas al ESTADO DE CUENTA, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada”.

En consecuencia, tal “argumento” no solo desconoce lo expresado por mismo Código General del Proceso, sino que además de ser admisible que no lo es, constituye una ostensible violación al Debido Proceso por caprichoso exceso de formalismo, aquí referido a un modo de titular un trabajo liquidatorio, que no solo no comportaba error, siendo el mismo CGP quien asimila dichos términos, sino que, de contera, **desatendió el contenido material del trabajo liquidatorio, sin analizar que toda liquidación de un crédito comporta un Estado de Cuenta contable**, que en el caso del cobro de unas

vista de la Administración del Conjunto, supuestamente acreedor de sumas a su favor, está referido a c/u de las cuotas mensuales de administración y de las extraordinarias ocasionales decretadas por la Asamblea Gral. de Copropietarios, señalando la fecha de vencimiento de c/u y los intereses de mora cuando su pago no fue oportuno. **Y desde el punto de vista del copropietario, o supuesto deudor, demostrando cómo y cuándo realizó el pago, con los respectivos comprobantes de pago**, y refiriéndonos al caso concreto, **si pagó en los primeros días del mes más festivos para obtener el descuento del 16%-** como reza la certificación que anexamos desde la Contestación de la Demanda- folio 31 o 35 del expediente

En otras palabras, un trabajo liquidatorio referido a expensas de administración es un movimiento contable o cruce de cuentas de los CARGOS con los ABONOS O PAGOS EFECTUADOS, y eso señor juez es el ESTADO DE CUENTA QUE DEBE CONTENER TODA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO, como se desprende de lo señalado en el numeral 2 del artículo 446 del C.G.P..

Y en qué términos presentó el 10 de noviembre de 2020 la suscrita apoderada judicial de la Demandada María Isabel Córdoba Sinisterra, SU LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA propuesta ante el Juzgado 12 Civil Municipal de Ejecución de sentencias?

Pues en los términos indicados por el numeral 2º. del Artículo 446. Transcribo:

(Ver mi escrito de 10 de noviembre de 2020):

“ASUNTO. Descorrer el TRASLADO de la liquidación del artículo 446 del C.G.P. presentada por el Conjunto Residencial Mirador de TAKAY P.H., en adelante TAKAY, OBJETAR DICHO ESTADO DE CUENTA y presentar LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA dentro de los límites precisados en la Demanda, la liquidación anexa a esa y el Mandamiento de pago, como el derecho lo exige”.

“Leticia Margarita Gómez Paz, obrando como apoderada de la demandada MARÍA ISABEL CORDOBA SINISTERRA, por el presente escrito procedo a descorrer el TRASLADO de la Liquidación del artículo 446 del CGP. presentada por TAKAY dentro de los 3 días de traslado que se me otorgaron a partir del día 9 de noviembre de 2020 y hasta el 11 de noviembre/2020, inclusive, y para tal efecto, acompaño UNA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, que incluirá (i) OBJECIONES a la liquidación o Estado de Cuenta presentado por TAKAY, (ii) Referencia puntual mes a mes de los comprobantes bancarios de pago de las cuotas de administración que fueron objeto de Reclamo para desvirtuar el cúmulo de inexactitudes que contiene la Liquidación de Takay, e (iii) un Estado de Cuenta real siguiendo los lineamientos contables usuales y ajustado a las normas legales”.

Y a continuación:

Pero además aun cuando la referencia a un Estado de Cuenta contable presentado por TAKAY fuera errónea, que no lo fue, es de relieves que los jueces deben atender los precedentes judiciales de las altas corporaciones judiciales, y si los desatienden deben demostrar que tienen razones superiores de constitucionalidad que las expuestas por las altas Cortes, so pena de incurrir en faltas disciplinarias y/o penales.

Y qué tiene dicho la reiterada jurisprudencia de la Corte Constitucional al respecto:

“CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia de UNIFICACIÓN de SALA PLENA: SU O61 de 7 de junio de 2018- Violación al Debido Proceso por exceso de rigorismo Formal. M.P.: Luis Guillermo Guerrero Pérez.

“CARACTERIZACION DEL DEFECTO PROCEDIMENTAL POR EXCESO RITUAL MANIFIESTO-Reiteración de jurisprudencial”.

“El defecto procedimental por exceso ritual manifiesto puede entenderse, en términos generales, como el apego estricto a las reglas procesales que obstaculizan la materialización de los derechos sustanciales, la búsqueda de la verdad y la adopción de decisiones judiciales justas. En otras palabras, por la ciega obediencia al derecho procesal, el funcionario judicial abandona su rol como garante de la normatividad sustancial, para adoptar decisiones desproporcionadas y manifiestamente incompatibles con el ordenamiento jurídico. Bajo este supuesto, la validez de la decisión adoptada judicialmente no solo se determina por el cumplimiento estricto de las reglas procesales, sino que además depende de la protección de los

derechos sustanciales. Por ello, ha sostenido la Corte, el sistema procesal moderno no puede utilizarse como una razón válida para negar la satisfacción de tales prerrogativas, en la medida que la existencia de las reglas procesales se justifica a partir del contenido material que propenden”.

Y en qué términos presentó el 10 de noviembre de 2020 la suscrita apoderada judicial de la Demandada María Isabel Córdoba Sinisterra, LA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA propuesta ante el Juzgado 12 Civil Municipal de Ejecución de sentencias?. Transcribo:

“ASUNTO. Descorrer el TRASLADO de la liquidación del artículo 446 del C.G.P. presentada por el Conjunto Residencial Mirador de TAKAY P.H., en adelante TAKAY, OBJETAR dicho Estado de cuenta y presentar LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA dentro de los límites precisados en la Demanda, la liquidación anexa a esa y el Mandamiento de pago, como el derecho lo exige”.

“Leticia Margarita Gómez Paz, obrando como apoderada de la demandada MARÍA ISABEL CÓRDOBA SINISTERRA, por el presente escrito procedo a descorrer el TRASLADO de la Liquidación del artículo 446 del CGP. presentada por TAKAY dentro de los 3 días de traslado que se me otorgaron a partir del día 9 de noviembre de 2020 y hasta el 11 de noviembre/2020, inclusive, y para tal efecto, acompaño UNA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, que incluirá (i) OBJECIONES a la liquidación o Estado de Cuenta presentado por TAKAY, (ii) Referencia puntual mes a mes de los comprobantes bancarios de pago de las cuotas de administración que fueron objeto de Reclamo para desvirtuar el cúmulo de inexactitudes que contiene la Liquidación de Takay, e (iii) un Estado de Cuenta real siguiendo los lineamientos contables usuales y ajustado a las normas legales”.

En otras palabras, ajustándome a las reglas dispuestas por el artículo 446, num 2 del C.G.P..

Para finalizar con el 1º. “Argumento” del mencionado Juez 12, quiero señalar que la afirmación que hace al final cuando cuestiona que se haya hablado de ESTADO DE CUENTA (Y también de Liquidación- agrego yo), aseverando el señor juez que “RESPECTO DEL CUAL (clara referencia al Estado de Cuenta) en oportunidades anteriores se le indicó que no comporta un verdadero trabajo liquidatorio por lo que no es posible tenerlo en cuenta”, tengo que aclarar que dicha afirmación es contraria a la verdad, porque si alguno de los 6 jueces que han intervenido en el trámite de este proceso, me hubiera hecho tal cuestionamiento, hubiera traído a colación lo reglado expresamente por el numeral 2 del artículo 446 del CGP. para comprobarles que me ajusté en un todo a lo en ese señalado por la norma. Realmente mis argumentos, con normas, jurisprudencia y doctrina siempre han sido soslayados con “generalidades inadmisibles”, como aseverar sin razones y contrariando la evidencia procesal que nuestro trabajo liquidatorio fue presentado en supuesto desorden, cuando lo hicimos en forma puntual, cuota por cuota de lo cobrado y en estricto orden cronológico, como se puede verificar en las 3 liquidaciones presentadas por la parte Demandada.

2º. “ARGUMENTO” DEL JUEZ 12 C.M. de EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ PAR RECHAZAR O NO TENER EN CUENTA NUESTRO TRABAJO LIQUIDATORIO. (Véase igualmente a página 1ª. del proveído objeto de la presente apelación obrante a folio 457 del expediente).

Dice el señor juez 12: Adicionalmente a lo expuesto, **NÓTESE QUE LA OBJECCIÓN FORMULADA NO SE RELACIONA CON EL ESTADO DE CUENTA SINO CON TEMAS RELACIONADOS CON LA EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO, la cual fue despachada desfavorablemente en sentencia proferida en audiencia de 27 de septiembre de 2018 (fls. 143 y 144). Así las cosas se rechaza la objeción a la liquidación del crédito presentada por la apoderada de la parte demandada”.**

PARA DEMOSTRAR LA MANIFIESTA TERGIVERSACIÓN DE NUESTRO TRABAJO DE LIQUIDACIÓN QUE HACE LA PROVIDENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 2021, OBJETO DE LA PRESENTE APELACIÓN, aseverando contrariamente a lo consignado en nuestro trabajo que las objeciones formuladas por la suscrita apoderada de la

Cuenta presentado por TAKAY, me permitiré transcribir lo que expusimos bajo el acápite OBJECIONES que hicimos a la amañada e inaceptable liquidación presentada por el Conjunto demandante (MIRADOR DE TAKAY).

Transcribo lo manifestado en NUESTRO TRABAJO liquidatorio, fechado el 10 de noviembre de 2020:

"I.- OBJECIONES AL ESTADO DE CUENTA PRESENTADO POR TAKAY, POR VIOLACIÓN PALMARIA DE VARIAS DISPOSICIONES LEGALES.

"1.1.- LA LIQUIDACIÓN DE TAKAY TRASGREDE LOS ARTÍCULOS 231 Y 422 DEL C.G.P. "

"En efecto, sea lo primero señalar la absoluta incongruencia existente entre la DEMANDA ORIGINAL y la reciente LIQUIDACIÓN del crédito presentada el 6 de noviembre de 2020 por Takay, la cual implica UNA NUEVA DEMANDA, totalmente inadmisibles dentro de un proceso EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA, donde los HECHOS, - que en lo concerniente al cobro de expensas comunes de un inmueble sujeto a propiedad horizontal), deben estar perfectamente determinados desde la Demanda: cuota mensual cobrada, período cobrado, valor reclamado y fecha de vencimiento-, a la que debe ajustarse también la LIQUIDACIÓN del 446, so pena de violar el artículo 422 del C.G.P. que dispone que las obligaciones que se cobran en los procesos ejecutivos deben estar clara y expresamente contenidas y determinadas en la demanda y en el documento que sirvió de título ejecutivo (Artículo 231 del C.G.P.) para poder hacerlas valer dentro del proceso, tal y como quedaron consignadas en el Mandamiento ejecutivo proferido por el juez, por ser estas las piezas procesales las que determinan la CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y la formulación de las EXCEPCIONES y LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO (ART.446 CGP, que se actualiza con las expensas que se causen a futuro pero que no pueden incluir reclamaciones de períodos anteriores a los circunscritos expresa y claramente en la Demanda".

"EL PETITUM DE LA DEMANDA DE TAKAY. En el caso que nos ocupa, que es materia del proceso ejecutivo, se circunscribió exclusivamente A LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2015, AÑO 2016, AÑO 2017 y las que se fueran causando A FUTURO en el curso del proceso ejecutivo". (Ver liquidación suscrita por la representante legal y administradora del Conjunto demandante (TAKAY) acompañada a la Demanda, folios 25 a 27 del expediente).

" (Y BASTA OBSERVAR EL REVERSO DEL FOLIO 363 Y EL ANVERSO DE LOS FOLIOS 364 Y 365 DE LA LIQUIDACIÓN DE TAKAY DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020 para comprobar que en esa aparecen cobros de administración o de intereses de mora referidos a los años 2013, 2014, y de octubre de 2015, PERÍODOS QUE NO FUERON INCLUIDOS NI EN LA DEMANDA, NI EN LIQUIDACIÓN DE LA ADMINISTRADORA ANEXA A ESA, NI EN EL MANDAMIENTO DE PAGO".

"Lo anterior, como es obvio afecta toda la liquidación y constituye una indebida REFORMA DE LA DEMANDA """.

(Para facilidad del juzgado anexo (y efectivamente anexé) las citadas páginas donde subrayo los NUEVOS ítems arbitrariamente incorporados por TAKAY).

"¿QUÉ RECLAMÓ TAKAY EN LA DEMANDA?

"SALDOS de las cuotas de AMINISTRACIÓN de Noviembre y diciembre 2015, de cuotas de Administración de Enero a diciembre 2016 y de enero a diciembre 2017, más las futuras que se siguieran causando durante el proceso".

"¿QUÉ INCLUYÓ TAKAY INDEBIDAMENTE EN LA LIQUIDACIÓN DEL 446?."

"Unos supuestos saldos adeudados de los AÑOS 2013, 2014 y de OCTUBRE 2015, que además habían sido totalmente pagados por mi representada, pero lo más graves es que sobre eso no había hecho antes referencia dentro del proceso, ni los había incluido

de asambleas tampoco incluidas en la Demanda, ni en el título ejecutivo, y que, por ende, no aparecen registradas en el Mandamiento de Pago y se refieren a años que tampoco se habían mencionado y/o no estaban relacionados en esas piezas procesales que dieron origen al presente proceso¹. **(subrayo para enfatizarle al señor juez que llegare a conocer esta apelación)**”.

“Antes de adentrarme en las múltiples transgresiones de Takay a la ley que señalo en el ítem 1.2.2. quiero hacer observar a la señora Juez 12 C.M. de ejecución de sentencias de Bogotá, un curioso y repentino cambio radical en lo afirmado por TAKAY en esta liquidación con la que realiza una inamisible REFORMA DE LA DEMANDA, con lo sostenido por su abogado en la AUDIENCIA DE FALLO de 21/septiembre /2018, en la que textualmente manifestó que los pagos que hizo mi mandante para cancelar las cuotas objeto de reclamo contenidas en la Demanda original (hoy arbitrariamente modificada por Takay), el susodicho Conjunto demandante los había aplicado al **AÑO 2008 y así. Lo que además de constituir un intento de REFORMAR la Demanda, que el Código General del Proceso expresamente PROHIBE EN LOS PROCESOS EJECUTIVOS DE MÍNIMA CUANTÍA, ERA DE TAL INDETERMINACIÓN** que resulta insólito que el Juez17C.M. de origen, le hubiera dado parcialmente razón y que haya sustentado genéricamente el fallo con base en el artículo 1635 del código civil, inaplicable al caso, admitiendo tácita pero claramente, que Takay reformara la demanda en la Audiencia de fallo que es la única en los procesos ejecutivos de mínima cuantía.

Ese repentino cambio de TAKAY, del cual asumo que se debe al hecho de que la suscrita apoderada de la Demandada (MICS), había señalado en varios escritos que la improcedente postura de Takay de incluir en la Audiencia de fallo, obligaciones del año 2008 y así, -sin determinar- no contenidas en la Demanda ni en su corrección, además de ser un tardío e inadmisibles intento de reformar la Demanda, las refirió a obligaciones ya PRESCRITAS. De haber estado relacionadas en la DEMANDA, o en el título ejecutivo o en el MANDAMIENTO de pago, habría formulado en nuestra Contestación de Demanda la excepción de prescripción².

“EN RELACIÓN CON EL ESTADO DE CUENTA RADICADO POR TAKAY EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, quiero enfatizar que es un nuevo intento de TAKAY de incluir obligaciones que no fueron materia de este proceso, pero que Takay, tratando de evadir la prescripción, en su peculiar trabajo de liquidación las refiere a años más recientes (2013, 2014 y 2015) que tampoco estaban contenidos en su demanda, ni el título ejecutivo ni en el mandamiento de pago. LO CUAL ES INCLUSO MÁS GRAVE porque mi representada se había puesto totalmente al día con las cuotas de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 mediante un pago efectuado el día 15 de julio de 2015 en el BBVA por valor de SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS \$ 7.924.670 cuyo comprobante obra en el expediente, junto con un Estado de Cuenta muy puntual remitido con un escrito dirigido a Takay desde el año 2015 que se hizo sellar en todas las páginas, donde se hizo una relación detallada de la aplicación dada al valor de \$ 7.924.670 pagado, esa referida a periodos que **no fueron materia de este proceso, salvedad que hicimos expresamente”.**

“OTRAS INCONSISTENCIAS. Observe señora Jueza, tanto en la Demanda de Takay como en la Liquidación de 6 de noviembre de /2020, que las cuotas mensuales plenas que menciona Takay son de **UN VALOR FIJO que se incrementa cada año en el**

1 Además del hecho de que representada no fue convocada durante esos años a las asambleas. Takay no puede demostrar una sola citación entre los años 2008 y primer semestre de 2015 al respecto.

2. Vencida como estaba a la data de la Audiencia de Fallo del 27/09/2018, la posibilidad de incluir nuevas reclamaciones, y toda vez que TAKAY citó el año 2008, manifesté en dicha diligencia que tales obligaciones estaban prescritas y no habían sido incluidas por TAKAY ni en su demanda, ni en la liquidación que adjuntó como título ejecutivo y, por ende, tampoco fueron incorporadas en el

mes de marzo o de abril, después de la celebración de la Asamblea General de Copropietarios, lo cual confirma que lo que TAKAY cobró en la DEMANDA fue el valor completo de cada cuota allí mencionada del correspondiente mes, y no el resultado de enjugar con los pagos realizados por mi mandante porción de intereses o de capital de otras mensualidades, porque si así fuera los valores cobrados serían variables y no fijos. Un simple conocimiento en matemática financiera o en contabilidad desvirtúa las supuestas aplicaciones que Takay consigna en el extracto contable, que además respondería a una elección inapropiada del Acreedor TAKAY no consentida por mi mandante y por ende, inadmisiblemente legalmente”.

“1.1.2. LA LIQUIDACIÓN DE TAKAY DE 6/11/2020 TAMBIÉN VIOLA LOS ARTÍCULOS 392 Y 390 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. Y desafortunadamente, la elaborada por su DESPACHO incurre implícitamente en los mismos defectos fácticos y errores legales porque no de otra manera se explica que se liquiden intereses sobre pagos oportunos hechos por mi mandante y respecto del valor de la cuota cobrada menos el descuento del 16%.

Sobre el particular, habíamos dejado dicho en nuestra liquidación alternativa, cuyo rechazo es objeto de la presente impugnación:

“En efecto, de llegar a aprobarse la LIQUIDACIÓN DE TAKAY DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, que como quedó expuesto en precedencia, lo que contiene ES UNA INDEBIDA REFORMA DE LA DEMANDA SE VIOLARÍA TAMBIÉN OSTENSIBLEMENTE EL ARTÍCULO 392 DEL CGP, en concordancia con el ARTÍCULO 390 idem, que para ilustración transcribo.

Artículo 392 CGP. El inciso final del artículo 392 reza:

“EN ESTE PROCESO 3 (el verbal sumario del cual hace parte el proceso ejecutivo de MÍNIMA CUANTÍA, según lo manifiesta expresamente el inciso primero del Artículo 390): SON INADMISIBLES LA REFORMA DE LA DEMANDA, la acumulación de procesos, los incidentes, el trámite de terminación del amparo de pobreza y la suspensión del proceso, por causa diferente al común acuerdo”. (Mayúsculas y subrayas fuera de texto). Y María Isabel Córdoba Sinisterra jamás ha dado tal consentimiento, por el contrario en los comprobantes bancarios de pago que anexó a la Contestación de la Demanda, dejaba expresado a qué cuotas estaba aplicando los pagos.(ver comprobantes de pago a folios 37 a 70 del expediente, y adviértase lo dispuesto en el artículo 1654 del Código Civil en tal sentido).

iAhora, habida cuenta de que Takay, pese a la expresa prohibición del artículo 392 en concordancia con el 390 del C.G.P, trató, además tardíamente, reformar la Demanda tanto en la Audiencia de fallo como en el trámite de ejecución de la sentencia (vuelve a hacerlo en la Liquidación de 6 de noviembre de 2020), para incluir cuotas de períodos no reclamados en su Demanda, aportamos al proceso, el comprobante bancario de pago de \$ 7.924.670. y el escrito de 2015 contentivo de la aplicación que se le estaba dando, que comprueba el PAGO TOTAL de las obligaciones del 2013, 2014, y octubre 2015 y la manifestación de que no pagaba ni pagaría obligaciones prescritas de los años 2008, 2009 y principios del 2010. Lo anterior, haciendo la suscrita apoderada de la demandada, la expresa salvedad de que tales años no habían sido objeto de reclamación en la Demanda dentro del proceso que nos ocupa, y nuestra oposición rotunda a su tardía e ilegal intento de inclusión por parte de Takay, quien en la Audiencia de fallo había manifestado que los pagos hechos por mi mandante en los períodos reclamados (fines de 2015, años 2016, 2017 y ss), los había aplicado para pagarse obligaciones del año 2018 (corrigo: TAKAY dijo 2008 y así., sin más determinación), violando no sólo la prohibición de reformar la demanda de los HECHOS (que son las expensas comunes en una propiedad horizontal) Y de las PRUEBAS (que la constituyen las liquidaciones emanadas de la Administradora de la propiedad horizontal, reforma que se aprecia contundentemente al confrontar la reciente

3 Véase al respecto todo el artículo 392 CGP.

liquidación de TAKAY de 6 de noviembre de 2020, con lo que había consignado como reclamación en la DEMANDA, EL TÍTULO EJECUTIVO Y a lo que, por ende, se circunscribió el MANDAMIENTO EJECUTIVO proferido por el juez 17”.

Señalamos lo anterior porque en la liquidación modificatoria elaborada por su Despacho TAMBIEN SE INCLUYEN PERÍODOS NO INCLUIDOS NI EN LA DEMANDA NI EN EL MANDAMIENTO DE PAGO. No obstante lo cual y pese a haber anexado la suscrita los respectivos comprobantes de pago, su liquidación modificatoria, los incluyó como impagados e incluso liquidó inexistentes intereses sobre esas cuotas.

Adicionalmente, bajo el numeral 1.2 de nuestra liquidación alternativa, al que remito, evidenciamos que la liquidación de TAKAY, que en gran parte, la MODIFICATORIA elaborada por su Despacho acoge, quebrantó también los artículos 1652 y 1654 del Código Civil, conforme a los cuales, existiendo varias obligaciones entre un mismo Acreedor y deudor, **ES EL DEUDOR QUIEN ELIGE A CUÁL OBLIGACIÓN APLICAR EL PAGO, NO PUDIENDO HACERLO EL ACREEDOR** (en el caso subjudice Takay) **UNILATERALMENTE SIN CONSENTIMIENTO DEL DEUDOR.** No es pues el artículo 1635 citado por el juez de origen el que regula las obligaciones relativas a expensas comunes de una propiedad horizontal y erró el juez de origen al acoger el Art.1635 citado erróneamente por el apoderado de Takay en la Audiencia de fallo, sentencia cuya legalidad o ilegalidad, , usted debe revisar, antes de seguir con la ejecución de la sentencia.

Señora JUEZA: Es claro que la elaboración y ACTUALIZACIÓN contenida en nuestra liquidación de 10 de noviembre de 2020, tiene como fundamento jurídico lo dispuesto expresamente en el numeral 1º. del artículo 446 del C.G.P. a cuyo tenor:

“Para la liquidación del crédito y las costas, se observarán las siguientes reglas:

“1. Ejecutoriada el auto que ordene seguir adelante la ejecución, o (la o es disyuntiva) notificada la sentencia que resuelva sobre las excepciones siempre que no sea totalmente favorable al ejecutado cualquiera de las partes podrá presentar la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados HASTA LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN...(Resalto), y si fuere el caso de la conversión a moneda nacional de aquel y de estos, de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento ejecutivo, adjuntando los documentos que la sustenten, si fueren necesarios”.

“2. De la liquidación presentada se dará traslado a la otra parte en la forma prevista en el artículo 110, por el término de tres (3) días, dentro del cual sólo podrá formular objeciones relativas al estado de cuenta, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada”. Y siguiendo dichos lineamientos legales OBJETAMOS OPORTUNAMENTE el 10 de noviembre de 2020 la Liquidación presentada el 6 de noviembre de 2020 por el Conjunto Residencial TAKAY, y ELABORAMOS NUESTRA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, acompañando los comprobantes bancarios que se habían ido causando hasta la fecha de presentación de nuestra liquidación. De no haberlo hecho, se nos hubiera imputado una supuesta aceptación de la insólita e ilegal liquidación aportada por TAKAY y más aún cuando la LIQUIDACIÓN ELABORADA POR EL ACTUAL JUEZ 12 C.M. de EJECUCIONES FISCALES, tiene fecha de Corte el 1º. de septiembre de 2020. En otras palabras, en lo referente a la situación de mi representada María Isabel Córdoba Sinisterra, que , bien cabe el refrán: “malo porque bogas y palo porque no bogas”.

Y agrega el artículo en comentario: **“4: De la misma manera se procederá cuando se trate de ACTUALIZAR LA LIQUIDACIÓN en los casos previstos en la ley, para lo cual se tomará como base la liquidación que esté en firme”.**

Es más el mismo Juez 17 C.M. de origen y posteriormente el primer JUEZ DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS (Van 5 a la fecha) solicitaron a *ambas Partes* presentar la liquidación del 446, nosotros lo hicimos, Takay NO. La nuestra no se aprobó aduciendo IN GENERE que no cumplía los requisitos del 446 C.G.P. sin explicar razones. **Es claro que al no hacer referencia al caso concreto, ni respecto de las pruebas, normas legales, precedentes jurisprudenciales y doctrinarios,- y la FALTA DE CONCRECIÓN** ha sido reiteradamente cuestionada por las altas corporaciones judiciales- **constituye tanto para la contraparte (CASO TAKAY que jamás se ha pronunciado sobre nuestros argumentos, limitándose a presentar una acomodaticia e ilegal liquidación del crédito), como para el JUZGADOR, una manera de soslayar los argumentos y las pruebas aportadas, pero también comporta una violación al derecho que tiene la otra parte a una defensa técnica y a una efectiva contradicción, insitos en el DEBIDO PROCESO, amén de que es una formula simplista pero irregular de trasgredir los precedentes judiciales.**

No obstante tales generalidades e imprecisiones, NUESTRA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, se hizo en forma organizada, siguiendo puntualmente los ítems, cuotas, valores, fechas de vencimiento, contenidos en el TÍTULO EJECUTIVO o liquidación adjunta a la Demanda de TAKAY y en el Mandamiento de pago, este último menos claro porque ENGLOBÓ varias cuotas y sin embargo, nos referimos también puntualmente a él.

Corolario de lo expuesto hasta aquí que el cuestionamiento que nos hizo el A QUO para no aprobar nuestra liquidación alternativa carece de fundamentos legales y fácticos, Y NO EXISTIENDO MÁS CUESTIONAMIENTOS NUESTRA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA DEBE SER APROBADA, previa lectura del señor JUEZ A QUEM en su integridad.

3º.“ARGUMENTO” DE LA JUEZA 12 C.M. de EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ. A página 2ª. del proveído de que venimos hablando, dijo la Sra. JUEZ 12 C.M. de EJ. de sentencias:

“Así las cosas y una vez revisado el mencionado balance se advierte que la liquidación allegada por la parte demandante no se ajusta a derecho en tanto que incluyó conceptos que no fueron ordenados en el mandamiento de pago y en la sentencia en tanto que incluyó cuotas de administración causadas con posterioridad a la fecha en que se profirió el fallo cuando en el numeral 11 del mandamiento de pago expresamente se precisó que la orden se daba únicamente respecto a las cuotas causadas en el curso del proceso “y hasta que se dicte sentencia” (se resalta, fl. 22)”.

Aún cuando sea una objeción hecha al DEMANDANTE y no a mi representada, también lo hicimos nosotros expresamente autorizados por lo preceptuado en el inciso primero del Artículo 446 del C.G.P. a cuyo tenor: **“1. Ejecutoriado el auto que ordene seguir adelante la ejecución, o (disyuntiva) notificada la sentencia que resuelva sobre las excepciones siempre que no sea totalmente favorable al ejecutado cualquiera de las partes podrá presentar la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados HASTA LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN”.**

Así las cosas, fue inicialmente por orden verbal a ambas Partes emanada del juez 17 C.M. de origen, que nos dio un plazo de 2 meses a partir de la AUDIENCIA DE FALLO para presentar la Liquidación del Crédito del Artículo 446, orden que Takay no cumplió pero sí lo hizo la suscrita apoderada de la demandada Ma. Isabel Córdoba una vez finalizado el paro judicial, liquidación a la que acompañé como se desprende del inciso 1º. del artículo 446 del C.G.P. los comprobantes bancarios de pago de las cuotas causadas desde mayo 2018 hasta Enero 2019. Posteriormente, también su antecesor, el Juez 12 C.M.de EJ. de Sentencias de Bogotá, a quien se adjudicó el caso, quien ordenó

incumplió pero que la Demandada presentó oportunamente, actualizado a abril 30 de 2019 al que se acompañaron los comprobantes bancarios causados hasta esa fecha. (Ver folios 73 a 75 del Expediente. En consecuencia, su objeción, ahora tratada, carece de todo fundamento legal.

Al tenor de lo reglado en el artículo 446 del CPC. es igualmente válido el **TRASLADO QUE SE NOS DIO DE LA LIQUIDACIÓN PRESENTADA POR TAKAY EL 6/11/2020, y por ende la LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA que con base en ese la suscrita apoderada judicial de la DEMANDADA presentó, y que su señoría con argumentos no ajustados a la verdad fáctica y normativa, procedió a desechar.**

No existe prohibición alguna en incluir "Conceptos" y mucho menos prueba documental que se haya causado con posterioridad a la sentencia y que *"no haya sido ordenada expresamente por el fallador"* porque el numeral 1 del artículo 446 lo permite y es válido que se incorporen en la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO DEL ARTÍCULO 446 "HASTA LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN".

LO GRAVE y no ha existido al respecto el menor reproche a Takay, es que el Conjunto Demandante haya consignado en su LIQUIDACIÓN DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, **que los pagos hechos por mi mandante para cubrir las obligaciones cobradas en la Demanda, circunscritas *exclusivamente* a los meses de noviembre y diciembre 2015, años 2016, 2017 y ss, los había aplicado unilateral y arbitrariamente a obligaciones de los años 2013 y 2014 y octubre 2015, no incluidas pero ni siquiera mencionadas en la Demanda, ni en el título ejecutivo ni en el mandamiento de pago. Tal proceder **quebranta lo reglado en el artículo 422 del CGP, los artículos 1654 y ss del C.Civil. y la expresa PROHIBICIÓN DE REFORMAR LA DEMANDA EN LOS PROCESOS DE MINÍMA CUANTÍA**, de que dan cuenta los artículos 392, último inciso y 390, inciso primero y párrafo 1º del C.G.P. Y MÁS GRAVE AÚN persiguiendo su doble pago y por ende un provecho ilícito, toda vez que como consta en la comunicación dirigida a Takay por mi representada María Isabel Córdoba fechada el 15 DE JULIO DE 2015, mediante una consignación por valor de \$ 7.924.676,00 mi mandante se había puesto a paz y salvo en tales obligaciones y hasta el 31 de julio 2015, inclusive. Tal y como consta en la citada comunicación explicativa obrante a folios 85 a 90 y en el Estado de cuenta a esa acompañado obrante a folios 91 y siguientes.**

Por lo expuesto resulta **incomprensible que en el cuadro contentivo de la liquidación modificatoria de 1º. de noviembre de 2020 elaborada por su Despacho, pese a obrar en el expediente los comprobantes bancarios de pago de todas y cada una de las cuotas de administración y otras expensas comunes referidas a los meses de noviembre 2015, año 2016, año 2017, 2018, 2019 y 2020, aparezcan en cero (0) y totalmente impagadas sin ninguna explicación, PORQUE SI NO LE ERA DABLE A TAKAY APLICAR LOS PAGOS HECHOS POR MI MANDANTE AÑOS 2013 y 2014 y meses, octubre 2015 no comprendidos en la liquidación de su representante legal que sirvió de título ejecutivo, ni en la Demanda ni el Mandamiento ejecutivo, por la prohibición expresa de Reformar la Demanda en los procesos verbales sumarios como es el de mínima cuantía (Artículos 392 inciso final en armonía con el inciso primero y párrafo 1 del artículo 390) y porque se estarían transgrediendo además los artículos 422 del CGP y 1654 del C.C.C., con mayor razón le está vedado a un servidor público que en cuanto tal es constitucionalmente el garante de la ley. Y todavía más contundente porque se estaría forzando un doble pago de unas mismas obligaciones referidas a cuotas de años 2011 a 2014, existiendo prueba fehaciente dentro del proceso de cuándo, cómo, por qué y en que fechas se había realizado su pago desde mediados del año 2015, según consta en el escrito explicativo obrante a folios 85 a 90 del expediente, sin que TAKAY lo haya desvirtuado.**

AL IGNORAR LA LIQUIDACIÓN MODIFICATORIA ELABORADA POR SU DESPACHO, los comprobantes bancarios obrantes en el proceso, prueba documental reina, que da cuenta de los pagos bancarios realizados por mi mandante respecto de todas y cada una de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y demás arrendas cobradas por TAKAY dentro del proceso ejecutivo que nos ocupa y

evidencian probatoria, y tomando arriesgadas decisiones que en derecho que no puede justificar y, de contera, en detrimento de un Administrado a cuyo favor existe un saldo por dobles cobros de TAKAY de una misma expensa.

En la liquidación modificatoria impugnada mediante el presente escrito, solo se tuvieron en cuenta, sin ningún fundamento fáctico ni legal, unos pocos comprobantes bancarios de todos los pagos realizados por mi representada, que su Despacho calculó en la suma de \$4.946.424.

De haberse contabilizado todos los pagos realmente efectuados por la Demandada a TAKAY y acreditados en el expediente mediante los correspondientes comprobantes bancarios expedidos por el BBVA, se habría tenido que llegar a la conclusión que de NOVIEMBRE DE 2015 a NOVIEMBRE DE 2020, la demandada MARÍA ISABEL CÓRDOBA SINISTERRA había cancelado a TAKAY por concepto de expensas de administración la suma de \$ 12. 348. 246, oo, como consta en el ANEXO ÚNICO que adjuntamos al presente escrito, cuadro donde se discriminan las cuotas mensuales pagadas cada año, su valor y la fecha de consignación en la cuenta que posee TAKAY en el BBVA.

Observe señora juez que la suma de \$ 12.348.246,oo correspondiente a la sumatoria de los pagos efectuados a TAKAY y debidamente acreditados en el proceso es superior a la suma de \$ 11.110.448, 99 que la liquidación efectuada por su Despacho calculó como valor a deber a Takay por concepto de capital más intereses de mora, y que sería significativamente mucho más grande **si en lugar de consignar en esa liquidación, contrariamente a la evidencia, que mi mandante no había hecho abonos a cuotas de administración en los años 2015, 2016, 2017, y en varios meses del año 2019, que sí hizo, entonces ¿sobre qué saldos se liquidarían intereses moratorios?**

El cuadro conclusivo de la liquidación modificatoria elaborado por su Despacho se discriminan las siguientes sumas:

Total Capital \$ 5.970.945,00 -
 Total Cuotas Extraordinarias \$ 293.800,00
 Total Multas \$ 0,00
 Total Interes Mora \$ 4.845.703,99
 Total a pagar \$ 11.110.448,99
 - Abonos \$ 4.946.424,00
Neto a pagar \$ 6.164.024,99

Pero lo cierto es que (i) mi mandante no adeuda a TAKAY suma alguna por concepto de ni por cuotas de administración ordinarias ni extraordinarias como reiteraremos a continuación. (ii) Que tampoco está debiendo el valor de \$ 293.800 por concepto de cuotas extraordinarias, toda vez que, por el contrario, en el año 2016 canceló dicha suma doblemente, que en el año 2017 volvió a cancelarla, no habiendo sido cobrada para ese año cuota de administración alguna y que en el año 2018 hizo pagos fragmentados de una cuota extraordinaria, que siendo honestos ya debía de haberse dada por cancelada anteriormente. (iii) Por cuanto no adeuda nada por CAPITAL, mal puede estar debiendo por intereses de mora la suma de \$ 4.946.424,oo. Por lo que en honor a la verdad, no existe a su cargo ningún valor neto de \$ 6.164.024, 99 que deba pagarle a TAKAY.

En el escrito contentivo de nuestra LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, que la señora jueza 12 decidió no tener en cuenta (Aún cuando no se trató de un rechazo in limine porque se pronunció sobre ese), dejamos comprobado que hasta el mes de noviembre de 2020 inclusive, mi representada no adeuda a TAKAY valor alguno por concepto de capital o de intereses de mora. VÉAMOSLO:

AÑO 2015.

MESES COBRADOS POR TAKAY: NOVIEMBRE Y DICIEMBRE 2015.

Constan a folios 37 a 70 del expediente, los comprobantes de pago bancario de PAGO de las cuotas de administración de los meses de noviembre de 2015 hasta mayo de 2018, inclusive, los cuales fueron pagados oportunamente, por lo que mal pueden haber causado intereses de mora.

La liquidación de su Despacho, desatendiendo la verdad procesal, ignora por completo la gran mayoría de los comprobantes bancarios de pago aportados al proceso e insólitamente anota respecto de muchos de ellos que no se hizo ningún ABONO A CAPITAL (anota 0) por lo que procede indebidamente a liquidar intereses moratorios, sobre *supuestas cuotas impagadas*.

Veámoslo:

NOVIEMBRE 2015, TAKAY cobró por CAPITAL, ver demanda y liquidación de su representante legal, la suma de \$ 102.228 (la cuota plena era a la sazón de \$ 161.800, que pagó mi mandante oportunamente el 6 de noviembre de 2015, como consta en el comprobante bancario obrante en el anexo 1 de la Contestación de la demanda, visible a folio 37 del expediente. Resultando un saldo A FAVOR de Ma. Isabel Córdoba por valor de \$ 59.577 por el mayor valor pagado.

DICIEMBRE 2015. TAKAY cobro en la Demanda, por CAPITAL la suma de \$ 161.800 (la cuota plena) que pagó mi mandante oportunamente el 4 de diciembre de 2015, como consta en el comprobante bancario obrante en el anexo 2 de la Contestación de la demanda, visible a folio 38 del expediente. Resultando un saldo a favor de Ma. Isabel Córdoba por valor de \$ 59.577 por el mayor valor pagado.

En otras palabras, su Despacho le dio un valor exagerado al dicho del Conjunto Demandante TAKAY en su liquidación, no obstante ir contra la evidencia probatoria y carecer de fundamento. Los comprobantes bancarios de pago que la desvirtúan no fueron tenidos en cuenta en la liquidación elaborada por su despacho y avalada por su señoría.

AÑO 2016

La certificación para "*Liquidación de Crédito emitida por la Administradora y Representante legal de Takay*", suscrita por la sra. Claudia Marcela Floriano Parra, y radicada el 6 de noviembre de 2020, cuyo traslado descorro, **NO INCLUYÓ NINGÚN MES DEL AÑO 2016.**

En el extracto que acompañó Takay aparecen saldos de esos meses con cifras que NO INDICAN CUÁL FUE EL ORIGEN DE TALES SALDOS, ni cómo los determinaron y llegaron a la cifra de la supuesta mora, ni qué porcentajes corresponden a capital ni a intereses.

EN LA LIQUIDACIÓN ELABORADA POR SU DESPACHO – que reproduce casi exactamente la presentada por TAKAY- SIN EXPLICACIÓN ALGUNA, NO SE TUVIERON EN CUENTA NINGUNO DE LOS COMPROBANTES BANCARIOS DE PAGO OBRANTES EN EL EXPEDIENTE, referente a los siguientes meses:

Enero/ 2016: El valor cobrado por Takay fue de \$ 103 206, el valor pagado por la demandada el 6/01/2016 fue de \$ 161.800 -ver folio 39 del Exp- por lo que existe un saldo A FAVOR DE MA. ISABEL CÓRDOBA por \$ 58.594

Febrero/2016. El valor cobrado por Takay fue de \$ 161.800, el valor pagado por la demandada el 8/02/2016 fue de \$ 161.800 -ver folio 40 del Exp- por lo que tenía derecho al descuento del 16% dando como resultado un saldo A FAVOR DE MA. ISABEL CÓRDOBA por \$ 25.800.

Marzo/2016 El valor cobrado por Takay fue de \$ 168.800, el valor pagado por la demandada el 7/03/2016 fue de \$ 161.800 -ver folio 41 del Exp- por lo que existe un saldo A FAVOR DE MA. ISABEL CÓRDOBA por \$ 25.800.

Abril/2016. El valor cobrado por Takay fue de \$ 173.200 (Cuota Plena), el valor pagado por la demandada el 4/04/2016 fue de \$ 173.200 -ver folio 42 del Exp- discriminados así \$145.500 cuota abril con descuento del 16% + \$27.712 que corresponden al incremento de abril aprobado por la asamblea de copropietarios. Además se pagan \$ 34.200 por reajuste derivado del nuevo incremento autorizado, que se pagó el 7/04/2016, visible a folio 43 del Exp..

Mayo /2016. El valor cobrado por Takay de cuota de administración de mayo/2016 fue de \$ 173.200 (Cuota Plena de Administración). Por motivo viaje de mi mandante se hizo el 27 de abril de 2016, un pago anticipado por un valor total de \$ 439.300 que incluye como reza el respectivo comprobante pago los siguientes ítems: a) **Cuota administración del mes de mayo** con descuento 16% por ser un pago anticipado: \$145.488 + \$27.712, valor del descuento. b) **Cuota Extraordinaria año 2016 por valor de \$ 293.800** (pago total, que sin embargo se podía fraccionar en 4 cuotas de \$73.450 c/u). Ver folio 44 del Exp. y anexos 4,6,7 y 8 de la Contestación de la Demanda.

Junio 2016. El valor de la cuota plena de junio cobrada por Takay fue de \$ 173.200. Se pagó el 10 de junio, un mayor valor por \$218.950, -ver folio 45 del Exp.. que incluye cuota junio con por pronto pago por \$ 145.500 +\$ 27. 712 del descuento del 16% por pronto pago. Además TAKAY cobró el valor de \$ 73.450 por cuota extraordinaria fraccionada, no obstante haberse pagado la totalidad por \$ 293.800, que sin embargo mi mandante pagó, quedando A FAVOR de Ma. Isabel Córdoba, un saldo por \$ 73.450 por doble pago.

El 11 de junio de 2016, mediante un pago por mayor valor de \$246.000, se pagó *doblemente* la cuota de administración de Mayo /2016 que se había pagado anticipadamente el 27 de abril de 2016, pero que Takay por error o desorganización volvió a cobrar y un cobro adicional de \$72.800 cobrado por TAKAY pero sin causa legal.

JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2016. El valor de la cuota plena mensual cobrada por Takay fue de \$ 173.200 c/u. que mi mandante pagó con descuento del 16% (145.500 + \$ 27.712) como consta en los Anexos 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Contestación de la Demanda, Visibles a folios 47, 48,49,50, 51 y 52 del Expediente.

Como consecuencia de lo expuesto, comprobable en los respectivos comprobantes de pago, en nuestra liquidación alternativa por el AÑO 2016 después de los pagos de las expensas debidas quedó un saldo a favor de Ma. Isabel Córdoba de \$429.916.

Sin embargo, la **contraevidente liquidación elaborada por su DESPACHO** señala, **contrariando la verdad procesal, que entre los meses de ENERO /2016 a DICIEMBRE/ 2016, la demandada no hizo ningún abono a Capital,** y bajo el ítem ABONOS anota 0 (Cero). En razón de lo cual liquida inexistentes intereses de mora que suma con las supuestas cuotas de administración que dice indebidamente impagadas bajo el ítem SUBTOTAL (Entiéndase subtotal a deber), que **según dicha peculiar liquidación ascendió a diciembre de 2016 a la suma de \$ 2. 343. 733, 92. NO adeudando mi cliente un peso por expensas del año 2016.**

El dicho de Takay por contraevidente que fuere, ha pesado más que las pruebas documentales, las normas legales, los precedentes jurisdiccionales de las altas Cortes y la doctrina, porque como erróneamente dijo el juez 17 de origen, la liquidación expedida por la Administradora del Conjunto de P.H. es plena prueba, lo cual solo es suficiente para iniciar el proceso de cobro ejecutivo, pero es una prueba controvertible, porque de no serlo, bastaría con esa para que el juez civil de conocimiento profiriera sentencia condenatoria en contra de los copropietarios. **Lo cual es inadmisibile,** porque entonces que sentido tendría la Contestación de la Demanda, la formulación de excepciones, los recursos, la formulación de nulidades y para que dar traslado a la parte demandada de

las liquidaciones que presente el actor o las que motu proprio elabore o abale el juzgador?.

En cambio, en nuestra liquidación alternativa contenida de 10 de noviembre 2020, en lo que respecta a los meses de ENERO A DICIEMBRE del año 2016, inclusive, es muy detallado y concreto el Estado de Cuenta contenido en el ANEXO 1 que se adjuntó como parte integrante de esa (Véanse sobre el particular los ordinales 5 a 38 de la primera columna de dicho ANEXO).

Dicho Estado de cuenta, elaborado por la parte demandada que representó, se realizó con base en la Demanda, el título ejecutivo, el Mandamiento de Pago, confrontándolos con todos y cada uno de los soportes bancarios de pago cancelados por ella o realizados en su nombre, **los cuales dan cuenta de que María Isabel Córdoba Sinisterra, no adeuda a Takay ninguna cuota ordinaria ni extraordinaria, ni valor alguno por imprevistos ni por reajustes retroactivos.**

Dicho Estado de Cuenta obrante en el ANEXO 1 en lo concerniente con el pago de las expensas comunes es coincidente con lo que dejamos señalado en nuestra Contestación de Demanda a la que remito a la señora jueza. En ella corroborará que las expensas comunes cobradas por TAKAY referente a los meses de Enero a Diciembre de 2016, fueron pagadas oportunamente antes de su vencimiento y por los valores totales cobrados por TAKAY. Luego mal podía su Despacho predicar respecto a esas que el abono de la demandada en el año 2016 fue cero (0) y en consecuencia proceder a liquidar sobre los supuestos faltantes irregulares intereses de mora.

COROLARIO: EL SALDO A FAVOR DE TAKAY POR EL AÑO 2016 ES CERO.

AÑO 2017

NOVIEMBRE 2017. En su liquidación de 6 de noviembre de 2017, a folio 361 del expediente, TAKAY la inicia a partir del 01. NOVIEMBRE 2017 con un supuesto "saldo insoluto \$ 22.889". **NO INCLUYÓ LOS MESES DE ENERO A OCTUBRE DE 2017, por lo que respecto de esos me remito a lo consignado en nuestra Contestación de Demanda y en la liquidación del 446 que presentamos oportunamente y que acompañé como anexo 1 del trabajo liquidatorio, porque respecto del año 2017 permanece igual. Sobre noviembre de 2017, me remito a lo consignado en los ordinales 59 y 60 de la columna primera de dicho Anexo 1.**

Se hace constar que el comprobante bancario de pago del mes de noviembre de 2017 obra a folio 62 del expediente por valor de \$ 155.700 menos el descuento del 16% por \$ 29.648. Y en las columnas 59 y 60 de nuestra Liquidación actualizada a 31 de Enero de 2019.

DICIEMBRE 2017: A folio 361-anverso- de la liquidación de TAKAY que fue objeto de traslado, la demandante manifiesta que se encuentra en mora la cuota de Administración del 01 diciembre al 31 diciembre /2017 por valor de \$ 185.300.

Esta cuota fue cancelada por mi mandante EL 7 DE DICIEMBRE DE 2017 POR VALOR DE \$ 155.700, aplicando el descuento del 16% (\$29.600) por Pronto Pago, que incluye festivos. El comprobante bancario de pago obra a folio 63 del expediente

COROLARIO: EL SALDO A DEBER A TAKAY POR EL AÑO 2017 ES CERO.

AÑO 2018

ENERO 2018: A folio 361.anverso- de la LIQUIDACIÓN DE TAKAY, el conjunto demandante señala que María Isabel Córdoba se encuentra en mora con la Cuota de Administración correspondiente al 01 de Enero al 31 de enero/2018 por la suma de \$ 173.200.

Esta cuota fue cancelada por mi mandante EL 12 de ENERO de 2018, POR VALOR DE \$ 155.700, aplicando el descuento del 16% (\$29.600) por Pronto Pago, que

El comprobante bancario de pago obra a folio 64 del expediente.

FEBRERO 2018.

A folio 361.anverso- de la LIQUIDACIÓN DE TAKAY, este señala que María Isabel Córdoba se encuentra en mora con la Cuota de Administración correspondiente al 01 de febrero al 28 de enero/2018 por la suma de \$ 173.200.

Esta cuota fue cancelada por mi mandante EL 8 de ENERO de 2018, POR VALOR DE \$ 155.700, aplicando el descuento del 16% (\$29.600) por Pronto Pago, que incluye festivos.

El comprobante bancario de pago obra a folio 65 del expediente.

MARZO 2018:

A folio 361.anverso- de la LIQUIDACIÓN DE TAKAY, este señala que María Isabel Córdoba se encuentra en mora con la Cuota de Administración correspondiente al 01 de Marzo al 31 de marzo/2018 por la suma de \$ 173.200.

Esta cuota fue cancelada por mi mandante el 14 de marzo de 2018, POR VALOR DE \$ 155.700, aplicando el descuento del 16% (\$29.600) por Pronto Pago, incluyendo festivos.

El comprobante bancario de pago obra a folio 66 del expediente.

ABRIL 2018:

A folio 361.anverso- de la LIQUIDACIÓN DE TAKAY cuyo traslado fue objeto de nuestros descargos, TAKAY señala que María Isabel Córdoba se encuentra en mora con la Cuota de Administración correspondiente al 01 de abril al 30 de abril/2018 por la suma de \$ 195.142.

Esta cuota fue cancelada por mi mandante el 9 de abril de 2018, aplicando el descuento del 16% (\$29.600) por Pronto Pago, incluyendo festivos, por la suma de \$ 200.394, que incluye el valor de la cuota de abril más el retroactivo de meses anteriores decretado por la Asamblea Gral. de Copropietarios.

El comprobante bancario de pago obra a folio 67 del expediente.

2.- Con la liquidación del 446 C.G.P. presentada ante el juzgado 17 de origen, anexamos los certificados bancarios de las expensas causados entre MAYO 2018 Y ENERO 2019, inclusive, así:

MAYO 2018: El 10 de mayo/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de mayo/2018, siendo la cuota mensual plena por valor de \$ 195.142 se pagó la cuota por valor de \$163.380 aplicando el descuento del 16% por Pronto pago.

El día 28 de mayo/2018 se canceló también el REAJUSTE –incremento ordenado en la Asamblea General del 2018, el valor de \$ 36.300 y además la suma de \$30.000 para completar la cuota plena a la que no había lugar porque el pago de \$ 163.380 era suficiente ya que se realizó dentro de los 10 primeros días del mes más festivos.

El comprobante bancario de pago obra a folio 68 del expediente.

JUNIO 2018. En el mes de Junio/2018 la cuota plena, sin descuento del 16%, era de \$ 195.142.

Esta se pagó el 9 de julio del 2018, por una suma mayor de \$300.450 que incluía, el pago de la cuota plena que mi mandante redondeó a \$200.000 (\$ 168.700 más \$ 31.500) más el pago parcial convenido de la 1ª. cuota extraordinaria por \$ 97.250, más imprevistos por \$2.000 que la demandada pagó por \$ 3.000, esto es \$1.000 más de lo adeudado.

El comprobante bancario de pago obra a folio 236 del expediente.

(Se deja constancia de que el valor de los imprevistos ya estaban incluidos en la cuota fija mensual de administración, y mi mandante los volvió a cancelar por error).

JULIO 2018: El 9 de julio/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de julio /2018, se pagó la suma de \$ 265.950, que incluía la cuota mensual fija de julio/2018 establecida en \$ 195.142 pero que por Pronto Pago se redujo aplicando el descuento de 16% y quedó en \$165.700, más la 2ª. porción de la cuota extraordinaria por otros \$97.250 y más \$ 3.000 de imprevistos. . El comprobante bancario de pago obra a folio 235 del expediente.

AGOSTO 2018: El 9 de agosto/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de agosto/2018, se pagó la suma de \$ 265.950, que incluía la cuota mensual fija de agosto/2018 establecida en \$ 195.142 pero que por Pronto pago aplicando el descuento de 16% quedó en \$163.700, más la 3ª. porción de la cuota extraordinaria por otros \$ 97.250 y \$ 3.000 de imprevistos. El comprobante bancario de pago obra a folio 231 del expediente.

SEPTIEMBRE 2018. El 4 de septiembre/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 30 de septiembre /2018, siendo la cuota plena fija de \$ 195.142 se pagó por Pronto Pago con descuento del 16% por valor \$168.700 incluido imprevistos. El comprobante bancario de pago obra a folio 231 del expediente.

OCTUBRE 2018. El 8 de octubre/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de octubre /2018, siendo la cuota plena fija de \$ 195.142 se pagó por Pronto Pago con descuento del 16% por valor \$168.593.

El comprobante bancario de pago obra a folio 232 del expediente.

NOVIEMBRE 2018. El 15 de noviembre/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 30 de noviembre /2018, se pagó la cuota plena fija de \$ 195.142 sin descuento del 16% se pagó por Pronto Pago con descuento del 16% por valor \$168.593 más imprevistos por \$1.958 pesos/2.000. El comprobante bancario de pago obra a folio 232 del expediente.

DICIEMBRE 2018: El 7 de diciembre/ 2018, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de diciembre /2018, siendo la cuota plena fija de \$ 195.142 se pagó por Pronto Pago con descuento del 16% por valor \$168.700. El comprobante bancario de pago obra a folio 253 del expediente.

COROLARIO: EL SALDO A DEBER A TAKAY POR EL AÑO 2018 ES CERO.

AÑO 2019

ENERO 2019. El 9 de enero/ 2019, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de enero /2019, siendo la cuota plena fija de \$ 195.142 se pagó por Pronto Pago con descuento del 16% por valor \$168.700. El comprobante bancario de pago obra a folio 253 del expediente.

Ahora bien, con la actualización de la LIQUIDACIÓN del 446, radicada en el Juzgado 12 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, , dentro del término de ejecutoria del Auto de 27/02/2020, en el Anexo A, adjuntamos los comprobantes bancarios de pago de los meses de febrero de 2019 hasta febrero 29 de 2020, inclusive, los cuales se volvieron A ANEXAR en nuestra LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, en el ANEXO 2.

FEBRERO 2019: El 8 de febrero/ 2019, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 28 de febrero /2019, siendo la cuota plena fija de \$ 195.142 se pagó por Pronto Pago con descuento del 16% por valor \$168.700 más imprevistos.

MARZO 2019: El 5 de marzo/ 2019, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de marzo /2019, siendo la cuota plena fija mensual por marzo/2019 de \$

195.142 pero por Pronto Pago se canceló con el descuento del 16% por valor \$168.700 más imprevistos.

ABRIL 2019: El 12 de abril/ 2019, esto es antes del vencimiento del mes que acaece el 30 de abril, se canceló la suma de \$ 232.237 que comprende la cuota plena fija mensual de abril \$ 203.900 sin descuento del 16%, más imprevistos, más el reajuste decretado por la asamblea de marzo/2019 por los meses de enero, febrero y marzo 2019 por valor de \$ 26.537, más imprevistos.

MAYO 2019. El 2 de mayo/ 2020, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de mayo, se pagó la cuota por valor de \$173.000 aplicando el descuento del 16% (\$ 32.624) por Pronto pago, siendo la cuota plena de \$ 203.900. La cuota con descuento del 16% era de \$171. 276, que mi asistida redondeó a \$173.000, pagando un poco más. (Anexo 4, folio 12 del escrito de actualización mencionado en el numeral 2.3. anterior).

JUNIO 2019. El 6 de junio/ 2020, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 30 de junio, se pagó la cuota por valor de \$171.276 aplicando el descuento del 16% (\$ 32.624) por Pronto pago, siendo la cuota plena de \$ 203.900. El comprobante de pago obra en el ANEXO 4 A, folio 13 del escrito de actualización mencionado en el numeral 2.3).

2.4. SALDOS A FAVOR DE MARÍA ISABEL CÓRDOBA POR PAGOS DOBLES O EN EXCESO DE UNA MISMA CUOTA.

OBSERVACIÓN IMPORTANTE. EN EL ANEXO A DE ESTA LIQUIDACIÓN ALTERNATIVA, adjuntamos nuevamente el trabajo realizado a partir del 1º. de NOVIEMBRE/2015, y ACTUALIZADO HASTA EL 31 DE ENERO DE 2019, denominado *Estado de cuenta, reconstrucción de libro auxiliar de contabilidad conjunto TAKAY*, donde bajo el ítem "SALDO A FAVOR DE MARÍA ISABEL CÓRDOBA" se da cuenta detallada de los pagos hechos de más por mi representada en relación con una misma cuota. La sumatoria de los mismos- como puede verificarse en el documento que volvemos a anexar - dio como resultado un EXCEDENTE DE SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS \$ 799. 774 que utilizamos para enjugar 6 pagos por menor valor en el que incurrió en los meses de julio/2019 a diciembre 2019.

Desde la CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, YA EXISTÍA UN EXCEDENTE A FAVOR DE LA DEMANDADA POR VALOR SUPERIOR A \$ 500.000, por lo que dejamos señalado que en el evento de que por error se llegare a futuro a realizar un pago por una suma menor, procederíamos a descontarlo o compensarlo de dicha suma, lo que ocurrió en el AÑO 2019 en los meses de julio a diciembre/2019.

- PAGOS REALIZADOS POR ERROR DE MI REPRESENTADA POR UN VALOR LIGERAMENTE MENOR. Sin embargo, **NO HABRÍA LUGAR A CAUSAR INTERESES DE MORA** por los menores valores pagados de JULIO 2019 a DICIEMBRE DE 2019, dado que existía un sobrante de \$ 793.531, 00 a favor de mi asistida- lo que permite descontarlos de dicha suma, aplicando la Compensación prevista en el Art. 1715 C.C, num.3, por cuanto, por una parte, no han transcurrido los 5 años de que trata el ART. 2536 C.C. respecto de la acción ejecutiva, y de la otra, por cuanto DESDE LA MISMA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA HABÍAMOS EXPUESTO CLARA Y DETALLADAMENTE LA EXISTENCIA DE UNOS EXCEDENTE A FAVOR DE LA DEMANDADA MARÍA ISABEL CÓRDOBA, cuya sumatoria a esa data era de más de \$500.000, suma que incluso resulta superior a las valores deficitarios de pagos de las cuotas de julio/2019 a diciembre/2019, como se detallará a continuación. PERO ESPECIALMENTE POR CUANTO, COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 1654 DEL CÓDIGO CIVIL, CUANDO EXISTAN VARIAS OBLIGACIONES ENTRE UN DEUDOR Y UN ACREEDOR, **ES EL DEUDOR EL QUE ELIGE CUÁL OBLIGACIÓN VA PAGA,** condición que en el caso subjudice recae en cabeza de los copropietarios del

Conjunto, (caso de mi asistida) quienes pagan las expensas de administración que la Asamblea General de Copropietarios llegue a aprobar.

Valga así mismo aclarar que los menores valores pagados entre julio/2019 y diciembre de 2019, NO AFECTAN ni la Contestación de la Demanda presentada en Mayo de 2018, ni las objeciones de fondo de la contra evidente sentencia proferida por el Juez 17 C.M de Bogotá, el 27 de septiembre de 2018, ni la liquidación del artículo 446 del C.G.P, con corte noviembre de 2018, presentada ante el mismo Juez 17 C.M. de Bogotá en enero 2019 al terminar el paro judicial, ni su ACTUALIZACIÓN presentada con corte Abril 2019 ante su antecesor, el Juez 12 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, piezas procesales *anteriores* a la fecha en que mi representada canceló 6 meses, de julio a diciembre 2019 por una cifra menor.

Los meses pagados por menores valores fueron los siguientes.

2.5.1.- JULIO 2019. Cuota Plena: \$ 203.900. Cuota con descuento: \$ 173.000

El 9 de Julio/ 2019, cy por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de julio /2019, mi representada, María Isabel Córdoba, mediante comprobante de pago que obra en el ANEXO 4-A, canceló la suma de \$165.700, por un valor inferior de \$7.300. Pero como el pago fue ligeramente incompleto, perdió el derecho al descuento que tenía del 16%, lo que le imponía cancelar la cuota plena por valor de \$203.900.

Ahora, teniendo en cuenta el valor pagado \$ 165.700 respecto de la cuota plena de \$ 203.900, quedó en su contra un déficit de \$ 38.200, sobre el cual procedemos a liquidar los correspondientes intereses de mora, que en todo caso el excedente existente a su favor cubre. Para facilitar la comprensión calcularemos los intereses de mora correspondientes, así:

Intereses de mora sobre \$ 38.200, por 5 meses comprendidos del 1º. de agosto 2019 al 30 diciembre 2019, según la fórmula que se aplica.

Intereses corrientes: capital x tasa de interés x plazo

360

Según la SUPERFINANCIERA la tasa de interés corriente para agosto/2019 es de 19.32% E.A., para septiembre /2019 : 19.10% E.A., para octubre/2019: 19.03% E.A., para noviembre/2019: 18.91 E.A., para diciembre 18.77 E.A. . De donde la tasa promedio Efectiva Anual del período comprendido entre el 1º.de agosto /2019 y el 31 diciembre de 2019 es de $95.13 / 5 = 19.02\%$ Efectivo Anual, y la mensual promedio de 1.58%.

Para el caso, vr. interés corriente de 5 meses:

$38.200 \times 1.58\% \times 150 \text{ días} = \$ 25.148$

360

Los intereses de mora son el doble de los corrientes sin exceder la tasa usura que a julio 2019 era de 28.92% anual, o de 2.41% mensual.

A cargo de MARÍA ISABEL CÓRDOBA por el mes de JULIO 2019, con “intereses de mora” por 5 meses: \$ 32.800 + \$ 50. 296 (o 25.148×2) = \$ 88.496. (Cifra que el excedente a su favor por \$793.531,00 cubre plenamente.- Ver sumatoria final).

2.5.2. - LOS MESES DE AGOSTO 2019 y SEPTIEMBRE 2019 SE PAGARON EN AGOSTO/2019. La cuota plena en ambos meses es de \$203.900 por C/U y la cuota con descuento del 16% es de \$ 173.000.

EL 6 DE AGOSTO/ 2019 la demandada mediante comprobante de pago que obra en el ANEXO 4-folios 14 y 15, canceló la suma de \$ 544.000, discriminados así:

(i) Un pago por \$ 203.900 por inasistencia asamblea extraordinaria del 14 de julio de 2019. La sanción corresponde al valor de una cuota plena por \$ 203.900.

Quedó un saldo de \$ 338.100. Con dicho saldo canceló por error, el mes de AGOSTO/2019 X \$ 165.700, pero incompleto (el déficit fue de \$ 7.300), por lo que perdió el derecho al descuento del 16% por Pronto Pago.

Ahora, teniendo en cuenta el valor pagado \$ 165.700 respecto de la cuota plena de \$ 203.900, quedó en su contra un déficit de \$ 38.200, sobre el cual procedemos a liquidar los correspondientes intereses de mora, que en todo caso el excedente existente a su favor cubre.

Para facilitar la comprensión calcularemos los intereses de mora correspondientes, así:

Para el caso, vr. interés corriente de 4 meses:

$$38.200 \times 1.58 \times 120 \text{ días} = \$ 20.118$$

360

Valor intereses de "mora" de AGOSTO 2019 del 1º. Septiembre /2019 hasta 30 diciembre 2019 = \$ 40. 236 doble de los corrientes.

Menor valor pagado por Agosto/ 2019 con "intereses de mora" de 4 meses = 38.200 + 40. 236= 78.436

2.5.3. SEPTIEMBRE 2019, PAGADO ANTICIPADAMENTE POR VIAJE DESDE EL 6 DE AGOSTO – ver carta manuscrita anexa radicada en TAKAY el 26 de agosto/2019 (ANEXO 4-A, Ver fls 14 y 15).

En septiembre /2019 pagó \$165.700, nuevamente con un déficit de \$7.300 por lo que perdió el derecho al descuento del 16%.

Por consiguiente debió de haber cancelado la cuota plena por \$ 203. 900, por lo que entre los \$165.700 pagados y el valor de la cuota plena de \$ 203. 900, resulta una diferencia en su contra de \$ 38.200, que el excedente a su favor de que hablamos en el punto 2.4 también cubre. Pero por claridad y orden en la exposición procederemos inicialmente a calcular intereses de mora sobre los \$ 38.200 pagados de menos, por el período comprendido entre 1º. de octubre y 30 diciembre de 2019, para lo cual determinaremos primero los intereses corrientes, así:

Para el caso, vr. interés corriente de 3 meses:

$$38.200 \times 1.58 \times 90 \text{ días} = \$ 15.089$$

360

Valor intereses mora de septiembre 2019 de 1º. octubre /2019 hasta 30 diciembre 2019 = \$ 30.178 doble de los corrientes.

Menor valor pagado por septiembre 2019 con intereses de mora de 3 meses =: 38.200 + 30. 178= \$ 68. 378 que el excedente a favor de MARÍA ISABEL CÓRDOBA SINISTERRA, CUBRE, como demostraremos en la sumatoria con corte a diciembre 2019

2.5.4. OCTUBRE 2019, pagado el 7 de OCTUBRE 2019 – (ANEXO 4-A, fl 16)

En octubre /2019 pagó \$165.700, nuevamente con un déficit de \$7.300 por lo que perdió el derecho al descuento del 16%.

Por consiguiente debió de haber cancelado la cuota plena por \$ 203. 900, por lo que entre los \$165.700 pagados y el valor de la cuota plena de \$ 203. 900, resulta una diferencia en su contra de \$ 38.200, que el excedente a su favor de que hablamos en el punto 2.4 también cubre. Pero por claridad y orden en la exposición procederemos inicialmente a calcular intereses de mora sobre los \$ 38.200 pagados de menos, por el período comprendido entre 1°. de noviembre y el 30 diciembre de 2019, para lo cual determinaremos primero los intereses corrientes, así:

Para el caso, vr. interés corriente de 2 meses:

$$38.200 \times 1.58 \times 60 \text{ días} = \$ 10.059$$

360

Valor intereses mora de Octubre 2019 del 1°. noviembre /2019 hasta 30 diciembre 2019 = \$ 20.118, doble de los corrientes.

Menor valor pagado por octubre 2019 con “intereses de mora” de 2 meses =: 38.200 + 20. 118= \$ 58. 318. (El excedente a favor de M.I. C.S. lo cubre)

2.5.5.- NOVIEMBRE 2019, PAGADO EL 8 DE NOVIEMBRE 2019 – (ANEXO 4-A, fl 17, pagado por error por \$ 165.700)

En noviembre /2019 pagó \$165.700, nuevamente con un déficit de \$7.300 por lo que perdió el derecho al descuento del 16%.

Por consiguiente debió de haber cancelado la cuota plena por \$ 203. 900, por lo que entre los \$165.700 pagados y el valor de la cuota plena de \$ 203. 900, resulta una diferencia en su contra de \$ 38.200, que el excedente a su favor de que hablamos en el punto 2.4 también cubre. Pero por claridad y orden en la exposición procederemos inicialmente a calcular intereses de mora sobre los \$ 38.200 pagados de menos, por el período comprendido entre 1°. de diciembre y el 30 diciembre de 2019, para lo cual determinaremos primero los intereses corrientes, así:

Para el caso, vr. interés corriente de 1 mes:

$$38.200 \times 1.58 \times 30 \text{ días} = \$ 5.030$$

360

Valor intereses mora de noviembre 2019 por 1 mes del 1°. diciembre /2019 al 30 diciembre 2019 = \$ 10.060, doble de los corrientes.

Menor valor pagado por noviembre 2019 con “intereses de mora” de 1 mes =: 38.200 + 10. 060= \$ 48. 260. (El excedente a favor de M.I.C.S. lo cubre).

2.5.6. - DICIEMBRE 2019, PAGADO EL 4 DE DICIEMBRE 2019 – (ANEXO 4.A, fl 18), pagado por \$ 156.700, por un menor valor de \$ 47.200.

Por consiguiente debió de haber cancelado la cuota plena por \$ 203. 900, por lo que entre los \$156.700 pagados y el valor de la cuota plena de \$ 203. 900, resulta una diferencia en su contra de \$ 47.200, que el excedente a su favor de que hablamos en el punto 2.4 también cubre. Pero por claridad y orden en la exposición procederemos inicialmente a calcular intereses de mora sobre los \$ 47.200 pagados de menos, por el período comprendido entre 1°. de diciembre y el 30 diciembre de 2019, para lo cual determinaremos primero los intereses corrientes, así:

diferencia en su contra de \$ 47.200, que el excedente a su favor de que hablamos en el punto 2.4 también cubre.

Pero por claridad y orden en la exposición procederemos inicialmente a calcular intereses de mora sobre los \$ 47.200 pagados de menos, por el período comprendido entre 1º. de diciembre y el 30 diciembre de 2019, para lo cual determinaremos primero los intereses corrientes, así:

$$47.200 \times 1.58 \times 30 \text{ días} = \$ 6.214$$

360

Valor intereses mora de diciembre 2019 por 1 mes del 1º. diciembre /2019 al 30 diciembre 2019 = \$ 12.428, doble de los corrientes.

Menor valor pagado por diciembre 2019 con intereses de mora de 1 mes =: \$ 47.200 + 12.428 = 59.628. (El excedente a favor de M.I.C.S.lo cubre).

2.5.7.- SUMATORIA TOTAL DE MENORES VALORES PAGADOS DE JUNIO/2019 HASTA 31 DICIEMBRE 2019, y sin aplicar aún el excedente a favor de mi asistida:

Por Julio 2019.....	\$ 88.496
Por Agosto 2019.....	\$ 78.436,
Por Septiembre 2019.....	\$ 68.378
Por Octubre 2019.....	\$ 58.318
Por noviembre 2019.....	\$ 48.260
Por diciembre 2019.....	\$ 59.628
TOTAL.....	.\$ 401.516

Como de conformidad con la liquidación (art-446 C.G.P.) y los comprobantes bancarios de pago correspondientes al período comprendido desde noviembre 2015 y hasta abril de 2019, inclusive, había un saldo a favor de mi representada por Capital por valor de \$ 793.531, al restarle el valor total de las cuotas de administración que mi representada pagó por menor valor entre los meses de julio de 2019 y noviembre de 2019 para un total de \$ 401.516, incluidos los intereses de mora, TODAVÍA QUEDA UN SALDO A FAVOR DE MARÍA ISABEL CÓRDOBA POR VALOR DE TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINCE PESO (\$ 392.015) M/CTE. Y ello después de pagar todas las cuotas de administración desde noviembre 2015 hasta diciembre 2019, inclusive y las cuota extraordinaria aprobada para el año 2016. (En el 2017, 2018 y 2019 no se decretaron cuotas extraordinarias de administración), los imprevistos y reajustes anuales.

Y todavía queda un saldo a favor de Maria Isabel Córdoba S. por valor de \$ 392.015.

COROLARIO: EL SALDO A DEBER A TAKAY POR EL AÑO 2019 ES CERO.

AÑO 2020

Mediante escrito de 3 de Marzo de 2020 adjuntamos a la dra. ANA SIDNEY CELY PÉREZ junto con un recurso de reposición, los comprobantes bancarios de pago por los meses corridos desde MAYO 2019 a FEBRERO DE 2020, y una vez reabierto la actividad de los juzgados.

ENERO 2020. Cuota plena por valor de \$ 203.900.

El pago del mes de enero de 2020 se hizo en tres contados y por eso se canceló la cuota plena.

2. Ese mismo 7/02/2020 se hizo un pago por \$ 10.000

3. El 28 de enero/2020 se hizo otro pago por \$ 28.200

Tota pagado en enero 2020..... \$ 203.900 cancelados antes de su vencimiento, que es el 31 de enero /2020.

FEBRERO 2020. Cuota plena por valor de \$ 203.000

El pago del mes de febrero de 2020 se realizó el día **18/02/2020**, oportunamente antes de su vencimiento que fue el 28/02/2020, por el valor de la cuota plena por valor de \$ 203.900.

Mediante correo fechado el 25 de junio e ingresado el 26/06/2020, allegamos a la dra. Ana Sidney Cely los comprobantes bancarios de pago de los meses **MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2020, pagados así:**

MARZO 2020: El 18 de marzo 2020, y por ende, antes de la fecha de vencimiento que era el 31 de marzo, se hizo un pago por valor de \$ 216.195, para cubrir la cuota plena de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100.

El mismo 18 de marzo de 2020 se consignó la suma de \$ 41.000 para cubrir el incremento retroactivo aprobado por la Asamblea Gral para los meses de enero y febrero 2020 a razón de \$ 20.500 c/mes.

ABRIL 2020: El 25 de abril de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 30 de abril, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena ya incrementada de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100.

MAYO 2020: El 18 de mayo de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 31 de mayo, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena ya incrementada de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100.

JUNIO 2020: El 17 de junio de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 30 de junio, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100.

JULIO 2020: El 23 de julio de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 31 de julio, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100.

AGOSTO 2020: El 21 de Agosto de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 31 de agosto, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100. **Con el escrito de 10 de noviembre de 2020, contentivo de nuestra Liquidación Alternativa se anexó el respectivo comprobante bancario de pago.**

SEPTIEMBRE 2020: : El 24 de septiembre de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 30 de septiembre, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100. **Con la liquidación alternativa de 10 de noviembre 2020 se anexó el comprobante bancario de pago, aún cuando por correo electrónico del 28 de octubre, remití a su señoría, Dra. Johanna Marcela Martínez Garzón, los comprobantes de pago bancario de los MESES DE SEPTIEMBRE Y OCTUBRE 2020.**

OCTUBRE 2020: El 22 de octubre de 2020, es decir antes del vencimiento que era el 31 de octubre, se hizo un pago por valor de \$216.195, para cubrir la cuota plena de \$ 214. 095 más imprevistos por valor de \$ 2.100. **Con la liquidación alternativa de 10 de noviembre 2020 se anexó el comprobante bancario de pago.**

NOVIEMBRE 2020: El 9 de noviembre de 2020, por Pronto Pago se canceló la cuota de administración de noviembre por valor de \$ 181.595, aplicando el descuento del 16%.

El mismo 9 de noviembre/2020 se consignó la suma de \$ 216.195 por concepto de sanción por inasistencia a la Asamblea Gral. de copropietarios, sanción que equivale a una cuota plena.

Con la liquidación alternativa de 10 de noviembre 2020 se anexaron los dos mencionados comprobantes bancarios de pago.

COROLARIO: EL SALDO A DEBER A TAKAY POR EL AÑO 2020 ES CERO.

4. PAGO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

PARA EL AÑO 2016, la Asamblea de Copropietarios aprobó una CUOTA EXTRAORDINARIA por valor de \$ 283.800, que no obstante podía pagarse en 4 cuotas por valor de \$ 73.450 c/u, la primera pagadera en mayo /2016.

Como consta en los ordinales 15 a 18 de la primera columna del ANEXO 1 de este escrito (coincidente con el punto 1.4, visible a página 4 de nuestra Contestación de Demanda), **LA CUOTA EXTRAORDINARIA DECRETADA PARA EL AÑO 2016, fue pagada por mi representada, Maria Isabel Córdoba, anticipadamente por motivo viaje, en su totalidad el 27 de abril de 2016, dentro de un mayor valor consignado en el BBVA a favor de Takay por la suma de \$ 439.300 discriminados así:**

- a) Pago anticipado de la cuota ordinaria de administración del mes de mayo/ 2016. A esa la cuota plena mensual fija era de \$ 173. 200, pero por Pronto Pago se aplicó el descuento del 16% (27.712) por lo que se canceló el mes de mayo por \$ 145.500.
- b) **Pago cuota extraordinaria AÑO 2016 por valor de \$ 293.800.**

Como pese a lo preceptuado en los artículos 1654, 1655 y 1652 del CÓDIGO CIVIL, que analizamos en precedencia bajo el numeral 1.2.1. a página 6 de este escrito, TAKAY cree que puede rampantemente transgredirlos y decidir *unilateralmente y sin consentimiento del copropietario*- del Conjunto a cuál obligación aplica los pagos que se le hacen para cubrir las expensas de administración, NO SABEMOS A QUE CUOTAS APLICÓ TALES PAGO, salvo que mi representada no adeuda a TAKAY suma alguno por los años 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 porque canceló a mediados de 2015 como resultado del pago de \$ 7.924.670, que realizó en el 2015.) Liquidación de Takay, objeto del traslado que descorro).

De la liquidación de Takay, que adolece de las omisiones e irregularidades que procedimos a relieves y a objetar en el presente escrito, no puede establecerse claramente qué aplicación le dio a a los pagos realizados por mi mandante. . Pero de lo expuesto por TAKAY en su incompleta y poco clara liquidación se puede colegir que todos los pagos hechos por mi representada María Isabel Córdoba en los meses Nov y Dic./2015) y en los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, los aplicó irregular y unilateralmente Takay a obligaciones ajenas a la Acción ejecutiva que instauró y, lo que es aún peor, de tal ex abrupto jurídico, derivó unos supuestos intereses de mora, a los que no tiene derecho alguno, porque si mi poderdante canceló la totalidad de las cuotas de Administración relacionadas en la Demanda, y el Mandamiento ejecutivo por Capital, como lo comprueban los correspondientes comprobantes bancarios de pago, que hemos allegado o remitido al proceso, salta de bulto que de saldos de capital en cero, no puede derivarse valor alguno por concepto de intereses de mora.

De la violación de disposiciones legales no puede recabarse derecho alguno, así de simple!. Sin embargo, en la corrección de la Demanda que presentó Takay en febrero de 2018, incluyó como adeudadas por concepto de cuotas extraordinarias del año 2016, cuatro partidas por valor de \$ 73. 450 c/u que habían sido canceladas por la demandada el 27 de abril de 1916 por su monto global de \$ 293.800, resultado de multiplicar 73.450 por 4, dentro de la suma de \$ 439.300.

Es más en el mes de junio/2016 volvió a cobrar y se le pago un abono por \$ 73.450, véanse los renglones 23 a 25 del ANEXO 1. de este escrito. En otras palabras, la cuota extraordinaria del año 2016, se ha pagado 2 veces completa, además de unos pagos fragmentados, y Takay la he vuelto a cobrar como impagada y con intereses de mora.

PARA EL AÑO 2017 la Asamblea de Copropietarios NO APROBÓ CUOTA EXTRAORDINARIA alguna, sin embargo por desorganización administrativa y /o contable de TAKAY, se cobró por segunda vez la suma de \$ 283.800 como si la del año 2016 no se hubiera pagado el 27/04/2016. El esposo de mi asistida cayó en el error y volvió a pagarla por segunda vez el 9 de agosto de 2017. (ANEXO al presente escrito, los comprobantes de pago que dan cuenta del doble pago de la cuota extraordinaria y de la comunicación suscrita por Sebastián Ospina Garcés con sello de recibido por Takay donde le explica los ítems que canceló y que estaban incluidos en el comprobante de pago a. Takay expedido por el BBVA por el mayor valor de \$ 496.300. Y que discriminó así:

- a) \$ 155.700 la cuota de administración de agosto 2017, siendo la cuota plena de \$ 185.300 que con descuento de 16% (\$ 39.648) por pronto pago se redujo a \$ 155.700.
- b) Cuota extraordinaria por valor de \$ 293.800. (doblemente pagada).
- c) Retroactivo de Administración por valor de \$ 46.800.

Para un total de..... \$ 496.300

PARA EL AÑO 2018 la Asamblea de Copropietarios aprobó una CUOTA EXTRAORDINARIA por valor de \$ 291.750 pagadero en 3 contados de \$ 91.750 c/u cancelados por la demandada en los meses de JUNIO, JULIO Y AGOSTO de 2018. (Ver los respectivos comprobantes bancarios de pago en el anexo 27 de nuestra contestación de Demanda)

PARA LOS AÑOS 2019 Y 2020, la asamblea de Copropietarios no autorizó ninguna cuota extraordinaria.

De donde por concepto de cuotas extraordinarias el saldo a deber a Takay por la demandada es de cero..... 0

(Ver ANEXO 1 al respecto).

De lo expuesto en este último acápite se desprende que la manifestación hecha por el apoderado judicial de TAKAY a folio 378 del expediente, cuando bajo el Item Abonos, cuando afirma que los varios pagos efectuados por mi representada "se han aplicado conforme a lo establecido en el Código Civil" ES ABSOLUTAMENTE CONTRARIA A LA VERDAD, es el desconocimiento palpable del abuso de poder que frecuentemente se da entre quienes administran las propiedades horizontal y los copropietarios o residentes individualmente considerados.

El problema es tan frecuente y está tan generalizado, que se ha publicitado en revistas y en los Medios audiovisuales para develarlo. Me permitiré ilustrar uno de los más reconocidos.

LTW- ABOGADOS COLOMBIA- 3 DE SEPTIEMBRE 2017:

"Sabía usted que cada cuota de administración constituye una obligación independiente que nace y se extingue de manera independiente? Que en consecuencia no es legal la práctica de algunas copropiedades, administradores, contadores, revisores fiscales y miembros de consejos de administración MAL INFORMADOS y asesorados de aplicar el pago del deudor de cuotas en mora a la expensas más antigua?"

Sabía que así Usted se encuentre en mora con una o varias cuotas, tiene derecho al DESCUENTO POR PRONTO PAGO establecido para quienes pagan la cuota del respectivo mes dentro del plazo del descuento?"

NO PERMITE MÁS ABONOS QUE ANULAN LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN

Las cuotas de administración son completamente independientes cada una de las otras, no son obligaciones que se pagan periódicamente como en el caso de un crédito de vivienda o un préstamo bancario. Si un propietario se atrasa en tres cuotas, entonces tendrá tres deudas con el Edificio (persona jurídica).

*Cuando un propietario o tenedor (de ahora en adelante **deudor**) hace un pago sobre cuotas en mora o debiendo una sola el pago no cubre la totalidad de la cuota (debido a accesorios como intereses de mora), entonces debe existir un procedimiento que regule el orden en el cual se extinguen esas cuotas de administración. Ese procedimiento lo establece el Código Civil.*

*El principio general es que el deudor tiene el derecho a indicar la forma como se debe aplicar o imputar el pago. Si no ejerce ese derecho en el momento del pago, esta facultad pasará al Administrador, mediante la expedición del recibo, **siempre y cuando el propietario o tenedor consienta, expresa o tácitamente, en la elección del Administrador.***

*Para cada cuota en mora pagada, el Administrador aplicará el pago primeramente a los intereses en mora, a menos que este consienta lo contrario, imputándolo primero a la cuota. **El Administrador no puede aplicar el pago a la integralidad de los intereses de mora (que se deban a la fecha), sino a cada cuota elegida por el deudor, imputándolo primero a los intereses y después a la cuota (al capital)***

*Si el deudor debe más de una cuota, entonces este puede imputar el pago a la cuota que elija; pero sin el consentimiento del Administrador no podrá preferir la cuota no vencida (que no ha entrado en mora) a la que lo está; y si no imputa el pago de ninguna en particular, el Administrador podrá hacer la imputación en la carta de pago (recibo de pago) **y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.***

*Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la cuota que al tiempo del pago estaba vencida a la que no lo estaba; **y no habiendo diferencia bajo este respecto, la cuota que el deudor eligiere**".*

Ver Código Civil, artículos 1652 a 1656 y Código de Comercio, Artículo 881.

Este concepto privado coincide en esencia con el del Gobierno Nacional y con el de la Contaduría Pública que transcribimos en el escrito contentivo de nuestra liquidación alternativa.

IV- IRREGULARIDADES Y ERRORES PRESENTES EN LA MODIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN CON CORTE 1º. DE NOVIEMBRE DE 2020 ELABORADA POR EL JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.

Sea lo primero señalar que en el cuadro contentivo de dicha liquidación, desde la 1ª. cuota correspondiente al mes de noviembre de 2015, comienza su juzgado a liquidar unos supuestos pero INEXISTENTES intereses de mora QUE NO SE CAUSARON y cuya liquidación es absolutamente contraria a la ley y a la evidencia probatoria obrante en el expediente.

Es contraria a la ley, por cuanto tanto el Código Civil Colombiano (art. 1617) como el régimen de propiedad Horizontal (L. 675/ 2001, Art. 38) consagran los **intereses moratorios como una indemnización derivada del Retardo.**

La primera o Retardo bjeción a SU LIQUIDACIÓN MODIFICATORIA es haber liquidado INEXISTENTES INTERESES MORATORIOS, sobre las cuotas de administración de los meses de Noviembre y Diciembre de 2015, las relacionadas en el año 2016, Año 2017, y hasta mayo de 2018, fecha de nuestra Contestación de la Demanda, donde adjuntamos los comprobantes bancarios de pago, que contradicen palmariamente. que se debiera capital o intereses de mora sobre las expensas de

administración relacionadas como impagadas en el Título ejecutivo expedido por TAKAY:/ liquidación de la administradora y representante legal de TAKAY anexa al DEMANDA, Art. 48 de la Ley 675 de 2001/, **toda vez que esas fueron pagadas oportunamente por mi mandante dentro del respectivo mes, esto es antes de la fecha de su vencimiento mensual que es el último día de cada mes, RAZÓN POR LA CUAL NO PUEDEN DAR LUGAR A LIQUIDAR INTERESES DE MORA porque no hubo retardo.** Es más, en la mayoría de los casos, mi representada efectuó el pago de la correspondiente expensa dentro de los primeros días hábiles del mes, más los festivos corridos, por lo cual se hizo acreedora del descuento del 16% de que trata la certificación de TAKAY obrante a folio **31 o 35 del expediente que acompañamos a nuestra Contestación de demanda.**

El 2º. y Gravísimo error visible en el Cuadro contentivo de la liquidación elaborada por su Despacho, ES HABER HECHO CASO OMISO Y SIN JUSTIFICACIÓN ALGUNA A LA GRAN MAYORÍA DE LOS PAGOS EFECTUADOS POR MI REPRESENTADA, MARÍA ISABEL CÓRDOBA, pese a estar acreditados con los correspondientes comprobantes bancarios expedidos por el BBVA y consignados en la cuenta de TAKAY.

Como consecuencia de lo expuesto, comprobable en los respectivos comprobantes de pago, en nuestra liquidación alternativa por el AÑO 2016 después de los pagos de las expensas debidas **quedó un saldo a favor de Ma. Isabel Córdoba de \$429.916.**

Sin embargo, **la contraevidente liquidación elaborada por su DESPACHO ERRÓNEAMENTE** señala- ver cuadro que nos anexaron al proveído objeto de la presente impugnación- **contrariando la verdad procesal, señala que entre los meses de ENERO /2016 a DICIEMBRE/ 2016, la demandada no hizo ningún abono a Capital,** y bajo el ítem ABONOS anota 0 (Cero). En razón de lo cual liquida inexistentes intereses de mora que suma con las supuestas cuotas de administración que dice indebidamente impagadas bajo el ítem SUBTOTAL (Entiéndase subtotal a deber), que **según dicha liquidación ascendió a diciembre de 2016 a la suma de \$ 2. 343. 733, 92.**

El dicho de Takay no obstante ser contraevidente, ha pesado más que las pruebas documentales, las normas legales, los precedentes jurisdiccionales de las altas Cortes y la doctrina, porque como erróneamente dijo el juez 17 de origen, la liquidación expedida por la Administradora del Conjunto de P.H. es plena prueba, que ciertamente es suficiente para iniciar el proceso, pero es una prueba controvertible, porque de no serlo, bastaría con esa para que el juez civil de conocimiento proferiera centro del proceso ejecutivo sentencia condenatoria en contra de los copropietarios, **lo cual es un absurdo,** porque entonces que sentido tendría la Contestación de la Demanda, la formulación de excepciones, los recursos, la formulación de nulidades y para que dar traslado a la parte demandada de las liquidaciones que presente el actor o las que motu proprio elabore o abale el juzgador?.

MODIFICACIÓN QUE INTRODUJO A LA DE TAKAY, la realizada por su DESPACHO-VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 422 DEL C.G.P..

En la liquidación de la administradora de TAKAY adjuntada a la Demanda y que sirvió de título ejecutivo, obrante a folios 25 a 27 del expediente, obsérvese que respecto del AÑO 2016, se cobran y mal cobradas, las cuotas de administración de enero/2016 y luego se proceden a cobrar las cuotas de mayo/2016 y siguientes. **(Es decir, no se incluyó en esa, ni en la demanda, ni en el mandamiento de pago, valor alguno por expensas de los meses febrero, marzo y abril 2016, situación que se repite en la liquidación del 446 CGP. presentada por TAKAY).**

Sin embargo, el cuadro contentivo de la liquidación modificatoria elaborada por su Despacho, procede a cobrar a la demandada –las cuotas de administración de los meses de febrero, marzo y abril de 2016, e incluso se liquidan inexistentes intereses de mora, en abierta transgresión al artículo 422 del C.G.P. que exige que las obligaciones ejecutivas sean claras, **expresas.** y exigibles legalmente.

Ciertamente, en nuestra liquidación alternativa incluimos esos 3 meses faltantes, por cuanto la cuota EXTRAORDINARIA de administración aprobada para el año 2016, cobrada por TAKAY 3 veces, aunque era pagadera a partir de mayo/2016 fue cancelada en su totalidad por mi mandante, anticipadamente, el 27 de abril de 2016, mes no incluido en la Demanda.

El 3º. grave error de la Liquidación Modificatoria elaborado por su Despacho, visible en todos los ítems que esa comprende, es haber tomado siempre el valor de la CUOTA PLENA, esto es sin el descuento del 16% por pago oportuno realizado a principios del mes, reproduciendo así el error sistemático de TAKAY de no aplicar el descuento del 16% autorizado por la Asamblea de Copropietarios, máximo órgano, y desconociendo sin justificación alguna la mentada certificación sobre dicho descuento. Lo anterior se debió a que SU liquidación modificatoria hizo caso omiso a la fecha efectiva de los pagos realizados por mi mandante, que ni siquiera se toma el trabajo de consignar, con lo cual eliminó de un tajo el Descuento del 16% a que tenía derecho mi representada quien casi siempre pagaba dentro de los primeros 10 días hábiles del mes (MÁS FESTIVOS).

CONSECUENTEMENTE, DICHA OMISIÓN AFECTÓ LA TOTALIDAD DE TODOS LOS ITEMS CONTENIDOS EN LA LIQUIDACIÓN ELABORADA POR SU DESPACHO, que en consecuencia procedo a objetar.

Es natural que el mandamiento ejecutivo, expedido por el Juez 17 de origen, proferido antes de ser notificada y oída la Demandada, consigne el valor de la cuota plena, porque sin contar a la sazón con suficientes elementos de juicio, se limita a reproducir automáticamente los valores anotados en Liquidación aportada a la Demanda por TAKAY como título ejecutivo. Pero se trata de una prueba que aunque suficiente para impetrar la demanda, admite prueba en contrario (como lo son los comprobantes bancarios de pago y la certificación del descuento que adjuntamos a la Contestación de la Demanda), y a la que hemos hecho mención a lo largo de todo el proceso ejecutivo y el posterior trámite de ejecución, por lo que no se justifica que en SU Liquidación Modificatoria con corte el 1º. Noviembre 2020, haya persistido en el error de no tenerla en cuenta, acogiendo únicamente lo consignado por TAKAY.

De conformidad con lo expuesto a lo largo de este libelo, comedidamente le solicito darle curso favorable a las peticiones formuladas al inicio de este escrito.

De la señora JUEZA, atentamente,

LETICIA MARGARITA GÓMEZ PAZ
C.C. No. 33.123.673
T.P. # 9248 del C.S.J.
Correo electrónico: leticiagomezpaz@gmail.com


República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Municipal de Bogotá D.C.
TRASLADOS ART. 110 C. G. P.
E la fecha 15 FEB 2021 se fija el presente traslado
conforme a lo dispuesto en el Art. 319
C6 el cual corre a partir del 16 FEB 2021
henc el 18 FEB 2021
Secretaría.

1

RV: ESCRITO DE APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO

Juzgado 12 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bogota - Bogota D.C.

<j12ejecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 10/02/2021 15:38

Para: Servicio al Usuario Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bogota <servicioalusuarioecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (94 KB)

APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN PRACTICADA POR EL JUEZ 12.docx

DGM.**De:** leticiagomezpaz [mailto:leticiagomezpaz@gmail.com]**Enviado el:** miércoles, 10 de febrero de 2021 2:01 p. m.**Para:** Juzgado 12 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bogota - Bogota D.C.**Asunto:** Fwd: ESCRITO DE APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO

----- Forwarded message -----

De: Sarahy Ariza R. <sarahy_113@hotmail.com>

Date: mié, 10 feb 2021 a las 13:33

Subject: RE: ESCRITO DE APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO

To: Maria Isabel Córdoba <mariaisabelcordoba@gmail.com>, leticiagomezpaz@gmail.com <leticiagomezpaz@gmail.com>

De: Maria Isabel Córdoba <mariaisabelcordoba@gmail.com>**Enviado:** miércoles, 10 de febrero de 2021 1:16 p. m.**Para:** Sarahy Ariza <sarahy_113@hotmail.com>**Asunto:** Fwd: ESCRITO DE APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO

----- Forwarded message -----

De: Maria Isabel Córdoba <mariaisabelcordoba@gmail.com>

Date: mié, 10 feb 2021 a las 13:02

Subject: Fwd: ESCRITO DE APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO

To: <papelsailin@yahoo.com>

----- Forwarded message -----

De: leticiagomezpaz <leticiagomezpaz@gmail.com>

Date: mié, 10 feb 2021 a las 12:49

Subject: ESCRITO DE APELACIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL JUZGADO

To: maria isabel cordoba <mariaisabelcordoba@gmail.com>

0-17
 leto
 1044-37-12
 laoraque
 F 15