

GENARO BONILLA BONILLA  
ABOGADO  
AV. JIMENEZ No.5-30. OF.603.  
BOGOTA, D.C.  
Email: [gbonilla8160@yahoo.com](mailto:gbonilla8160@yahoo.com)  
Tel. 3124823337.

Señor,  
**JUEZ 9 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE  
BOGOTA, D.C.**

**REF:** Proceso Ejecutivo Singular No.2018-00563  
Demandante: LUIS FAVIO GARCIA CHAVES  
Demandado: LUIS GUILLERMO RODRIGUEZ GALVIS.

GENARO BONILLA BONILLA, abogado en ejercicio, actuando en calidad de Curador Ad Litem, de la parte demandada dentro del proceso de la referencia; comedidamente me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

#### **EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.**

- 1). ES CIERTO, según el documento que se anexa.
- 2). ES CIERTO, según el documento adjunto.
- 3). ES LA MANIFESTACION de la parte demandante que deberá probarse.
- 4). No es un hecho que este demostrado.
- 5). NO ES CIERTO, dicha cláusula no hace relación al respecto.
- 6). ES CIERTO, según lo estipulado en el contrato.
- 7). ES LA MANIFESTACION de la parte demandante que deberá probarse.

#### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

En representación de la parte demandada, me opongo a las pretensiones de la demanda, para lo cual me permito proponer las excepciones de merito que se relacionan a continuación:

##### **1. COBRO EXCESIVO DE INTERESES MORATORIOS:**

Se sustenta la presente excepción, en el hecho de que las obligaciones cobradas en el presente asunto, están soportadas en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que sirve de título ejecutivo a la presente acción, el cual siendo de naturaleza civil y no mercantil, se rige por sus propias normas.

Es así como la Ley 820 de 2003 que, regula el régimen de arrendamiento de la vivienda urbana, no estableció que se deban cobrar intereses por cánones

de arrendamiento y menos la clase o el porcentaje, tal como ocurre por ejemplo con las cuotas de administración en la ley 675 de 2001.

En gracia de discusión y por analogía, se podría recurrir al artículo 1617 del Código Civil, donde se establece la indemnización por mora en obligaciones de dinero y sobre el particular, primero se deben los intereses convencionales, en caso de que se hayan pactado y como se puede ver claramente en el contrato de arrendamiento que sirve de base, no fueron establecidos por las partes, por lo tanto en ausencia de esta determinación, siendo muy rigurosos, operaría el interés legal equivalente al 6% anual y no el moratorio certificado por la Superintendencia Financiera, el cual solo es aplicable a las obligaciones de carácter comercial reguladas por las normas mercantiles.

## 2. FALTA DE SUSTENTO FACTICO DE LAS PRETENSIONES:

Se pretende cobrar las cuotas de administración causadas entre el mes de junio de 2012 y el mes de julio de 2015; sin embargo, en el hecho (7º) de la demanda, que le sirve de sustento a dichas pretensiones, se afirma que los arrendatarios adeudan cuotas de administración desde el 1º de agosto de 2014, hasta el 31 de julio de 2015, lo cual no es coherente y por lo tanto no puede cobrarse lo que no está demostrado.

Aunado a lo anterior, las inconsistencias que se presentan en la certificación de la administración del edificio "El Congreso", expedida el **18 de noviembre de 2015**, en la cual se dice que la deuda por concepto de cuotas de administración e intereses, hasta el 31 de julio de 2015, es por la suma de \$.2.709.097,00, sin indicar desde cuándo y cómo están discriminadas las cuotas y los intereses.

La misma situación se presenta con el recibo de caja No.11111 del mismo **18 de noviembre de 2015**, donde se dice que el demandante pago la suma de \$.3.531.000,00, "**por concepto cuota de administración, cancela deuda**", sin indicar a que meses corresponde, lo cual no es claro, máxime cuando los dos documentos fueron expedidos el mismo día y no pueden ser sustituidos por aclaraciones o declaraciones.

## 3. COBRO DE LO NO DEBIDO:

Se pretende cobrar por un lado intereses no estipulados y no reglamentados para esta clase de obligaciones de cánones de arrendamiento de vivienda urbana y por otro, obligaciones que no tienen sustento factojuridico, como son las cuotas de administración desde el mes de junio de 2012 hasta el mes de julio de 2014, cuando lo correcto es de acuerdo con el hecho 7º de la demanda, desde el **1º de agosto de 2014 hasta el 31 de julio de 2015**.

Por lo anteriormente expuesto, me permito solicitar se declare la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas en representación de la parte demandada.

**PRUEBAS:**

Las documentales obrantes en el proceso.

**NOTIFICACIONES:**

El suscrito en la Avenida Jiménez No.5-30, Oficina 603, de Bogotá, D.C.,  
dirección electrónica: [gbonilla8160@yahoo.com](mailto:gbonilla8160@yahoo.com)

Atentamente,



GENARO BONILLA BONILLA  
C.C.No.4.237.932 de San Mateo  
T.P.No.109.148 del C.S.J.