

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., junio treinta (30) de dos mil veintidós (2022)

Radicación 11001 3103 022 2021 00351 00

1. Téngase en cuenta que la demandada se notificó conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020¹, quien dentro del término legal contestó la demanda.

2. Se reconoce personería para actuar a la abogada YEHIMY SUSAN ROJAS² como apoderada judicial de la ejecutada, conforme a las facultades enunciadas en el artículo 77 del Estatuto Procesal y las demás otorgadas en los respectivos actos de apoderamiento.

3. De las excepciones de mérito³ propuestas por la ejecutada, se corre traslado a la parte actora por término de diez (10) días (art. 443 núm. 1 C.G.P.). Por Secretaría fíjese el respectivo escrito en el micrositio, para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,
JD

¹ Carpeta 01 Pdf 016

² Carpeta 01; Carpeta 019 Pdf. PODER ESPECIAL

³ Carpeta 01 Pdf 019; Carpeta 019 Pdf. PODER ESPECIAL

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 022

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **43de40667e45dbd0bd89a275e3ee4d74aa9abf0422f9e3ae787e191b20955a77**

Documento generado en 30/06/2022 10:32:57 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Señor
JUEZ VEINTIDÓS (22) CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

REF. CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA

DEMANDANTE: EDIFICIO CALLE 93 BIS -PH

DEMANDADO: MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO.

RADICADO: 2021/ 351

YEHIMY SUSAN ROJAS DUQUE, mayor de edad, vecina del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.325.884 expedida en la ciudad de Bogotá y tarjeta profesional No. 119.665 del C.S.J.; actuando en calidad de apoderada de la señora **MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO**, mayor de edad, con domicilio en la 5254 24 Av Sw 34116 Apto A Naples Florida-USA e identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.628.677, correo electrónico: mariascon1960@hotmail.com, lo anterior según poder especial que se adjunta con la presente contestación de demanda y dentro de los términos legales y advirtiendo a que encontraban suspendidos los mismos, atendiendo a la vacancia judicial, lo anterior en concordancia con lo normado por el artículo 118 párrafo 8 del Código General de Proceso, Ley 31 de 1971, Decreto 3701 de 1985; me permito mediante este documento y dentro de la oportunidad procesal pertinente, contestar la demanda de la referencia, de la siguiente forma:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

- **FRENTE AL PRIMER HECHO:** Es cierto, tal y como consta en la escritura pública No. 4136 del 31 de mayo de 2017 de la Notaria Treinta y Ocho de Bogotá.
- **FRENTE AL SEGUNDO HECHO:** Es parcialmente cierta. Se infiere como cierta la apreciación normativa, pero se debe probar que las expensas ordinarias y extraordinarias que son cobradas por la propiedad horizontal demandante y que hoy presuntamente reposan en título ejecutivo correspondan a obligaciones claras, expresas, exigibles, es decir que sea legal su cobro y se genere en hechos ciertos y reales.
- **FRENTE AL TERCER HECHO:** Es cierto, tal y como consta en la escritura pública 4136 del 31 de mayo de 2017 de la Notaria Treinta y Ocho de Bogotá.
- **FRENTE AL CUARTO HECHO:** Es falso y que se pruebe. Debe advertirse que, a mi poderdante, **MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO** no le consta que sea cierta la cuantía que se está cobrando por la parte demandante y que por el presunto concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias se cobran en el proceso de la referencia. Se advierte igualmente, que no se pueden admitir o reconocer deudas contenidas en certificaciones provenientes de una persona jurídica como la demandante, que en varios procesos judiciales anteriores contra la misma unidad privada han presentado un sin número de títulos valores totalmente



diferentes unos de otros y en los que se han probado serios yerros contables, que han deslegitimado los cobros. Esta situación contable defectuosa ha sido determinante para haber negado reiteradamente la consecución de eventuales ejecuciones procesales en varios despachos judiciales, tal y como se narrará posteriormente a lo largo de este escrito y se probará en este nuevo proceso judicial. Sumado a lo anterior, se advierten las nefastas contradicciones entre lo advertido en el título base de la ejecución de este nuevo proceso y lo ordenado por la asamblea de propietarios.

Como consecuencia de lo anterior, no se pueden admitir o reconocer deudas contenidas en certificaciones provenientes de la administración del Edificio Calle 93 Bis, porque no gozan de ningún tipo de idoneidad para su reconocimiento como títulos ejecutivos.

De lo anteriormente comentado, se dejó constancia en los procesos y posteriores sentencias judiciales como la de fecha treinta (30) de junio de 2016 dentro del Proceso Ejecutivo que curso en el JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE TRANSFORMADO EN EL JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN con el radicado interno No. 1432 de 2010 y en donde la parte demandante era Edificio Calle 93 Bis y los demandados eran FIDUCIARIA CENTRAL S.A y JORGE ALBERTO CONTRERAS y en la sentencia judicial de fecha tres (3) de Agosto de dos mil veintiuno (2021) dentro del Proceso Ejecutivo que curso en el Juzgado TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA y donde fueron demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., GENERAL DE INVERSIONES ASUAZAR Y CIA LTDA. GIAS LTDA Y JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO y con radicado No. 11001310303520170018100.

La anterior situación genera el fundamento factico de la excepción que se denomina **“INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO – FALTA DE LOS REQUISITOS MINIMOS DE QUE HABLA EL ARTICULO 422 DEL C.G.P./ COBRO DE LO NO DEBIDO”** y en donde se prueba que dicha certificación emanada de la Administración del Edificio Calle 93 Bis, no cumple con la totalidad de los requisitos sine quanon o indispensables de cualquier título ejecutivo, esto es, que en él se halle inserta una obligación clara, expresa y exigible en contra de quien se señala como deudor. Es así que para el caso que nos ocupa, se tiene que dicha certificación no es clara, expresa, ni exigible, pues se advierten serias inconsistencias en su contenido y en el que los valores cobrados distan visiblemente y gravosamente de otros títulos ejecutivos y actas de asamblea emanadas de la misma demandante y sin que exista razonamiento lógico y donde se deja entrever serias diferencias contables provenientes de la parte demandante que dejan sin piso jurídico sus pretensiones por carecer de sustento factico y jurídico: “¡no saben que deben cobrar, ni como liquidarlo en debida forma...!”

- **FRENTE AL QUINTO HECHO:** Es falso y que se pruebe. Debe advertirse que, a mi poderdante, **MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO** no le consta que sea cierta la cuantía que se está cobrando por la parte demandante y por el presunto concepto de intereses moratorios de



expensas comunes ordinarias y extraordinarias. Lo anterior en correlación a lo comentado anteriormente frente al numeral cuarto del acápite de hechos.

A lo cual se le suman nefastas contradicciones entre lo advertido en el título base de la ejecución y lo ordenado por la asamblea de propietarios respecto a la exigibilidad de las obligaciones pecuniarias y lo cual le contrarresta eficacia al título ejecutivo al liquidar en indebida forma los presuntos intereses moratorios, pues se irrespetan los términos de plazo, tal y como se probarán a lo largo del proceso. Así las cosas, “no existe claridad en el título ejecutivo, se violentaron contablemente los términos para propios de la exigibilidad de algunas cuotas ordinarias y extraordinarias para su cobro judicial y se están cobrando intereses moratorios sobre cuotas ordinarias y extraordinarias que han tenido incrementos sancionatorios exageradamente tasados, por encima de la base de los presupuestos anuales del edificio demandante, situación que afecta únicamente a los que consideran deudores morosos, es decir, se está ajustando en el título valor doble sanción a cargo de la demandada. Lo cual es una situación ilegal que ha puesto a la mayoría de propietarios de las unidades privadas de la propiedad horizontal demandante en una situación morosa excesiva, este último hecho argumenta la excepción denominada **“ILEGALIDAD DE COBROS POR CUOTAS ORDINARIAS / ILEGALIDAD DE LA DOBLE SANCION PECUNIARIA / USURA”**.

- **FRENTE AL SEXTO HECHO:** Es falso y que se pruebe en que proporción o tasa y cuando la asamblea general de propietarios fijó los intereses atendiendo a la aprobación que de aquellos hiciera este máximo órgano de administración de la propiedad horizontal demandante, lo anterior para cada periodo contable; por otro lado, es pertinente se expliquen las variaciones porcentuales que tienen las tasas de intereses en los diferentes títulos ejecutivos expedidos por la parte demandante. Recordemos lo manifestado por la apoderada de la demandante es su escrito de demanda: “...

6. Los referidos intereses se liquidaron conforme a lo aprobado por la asamblea general de copropietarios y de acuerdo a lo previsto en el artículo 111⁴ de la ley 510 de 1.999 y el artículo 30⁵ de la Ley 675 de 2.001.

...”

Así las cosas, siendo un título complejo debe la parte demandante probar su afirmación con las respectivas actas de asamblea desde el año 2011. Es de mencionar que de ser cierto que la asamblea de propietarios de la demandada ha determinado los intereses de mora, esto afectaría el mandamiento de pago, quien ordeno la liquidación de estos intereses moratorios a la tasa legal permitida y según el artículo 884 del Código de Comercio.

- **FRENTE AL SEPTIMO HECHO:** *Es falso y que se pruebe.* Téngase en cuenta que la señora MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO, nunca ha tenido su residencia o su domicilio en la nomenclatura urbana: Calle 139 No. 72-28 de la ciudad de Bogotá, tal y como se probara dentro del proceso. Es más, en aquella dirección se encuentra ubicado el Conjunto Residencial El Cerezal de San Luis, según la guía de correo “Envía” No. 0160044104293 y que se adjuntó a la demanda y donde era necesario especificar el número de la unidad privada (casa o apartamento), lo cual no



es visible en la notificación o en la guía de envío del correo. Por lo tanto, si hubiera llegado el correo este nunca hubiera podido entregarse ante la falta de datos de la unidad privada del destinatario. Así las cosas, no es procedente aplicar al artículo 94 del C.G.P., tal y como se argumenta en la correspondiente excepción denominada **“NO INTERRUPTIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE QUE HABLA EL ARTICULO 94 DEL C.G.P.”**. Sumado a lo anterior, se le hace saber al señor Juez de la causa, que con ocasión a esta demanda se pudo establecer sin lugar a dudas que la parte demandante, no solo ha tratado de beneficiarse de amparos legales con indebidas notificaciones judiciales, sino que además ha tratado de desdibujar el verdadera situación jurídica de la demandada toda vez que en su presunto requerimiento a mi patrocinada, se menciona falsamente la siguiente apreciación:

LO ANTERIOR DE ACUERDO CON EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA DEL JUZGADO 35 C CTO, MEDIANTE EL CUAL RECONOCE A SU FAVOR LA VENTA DE CARTERA.

Situación jurídica que nunca ha sucedido, porque el Juez en el aquel proceso ejecutivo que curso en el Juzgado TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ y donde fueron demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., GENERAL DE INVERSIONES ASUAREZ Y CIA LTDA. GIAS LTDA Y JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO y con radicado No. 11001310303520170018100; en sentencia nunca menciona reconocimiento de venta de cartera a favor de mi poderdante, tal y como consta en acta de fallo y en la que únicamente menciona lo siguiente:

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda y la continuidad de la ejecución, teniendo en cuenta que se tienen por probada las excepciones denominadas Inexistencia del título ejecutivo, falta de los requisitos mínimos de que habla el artículo 422 del Código General del Proceso, propuestas por el señor Jorge Alberto Contreras Carrillo, y la excepción propuesta por Fiduciaria Central S.A. denominada Causal de eximente de responsabilidad patrimonial de esa entidad, y la propuesta por General de Inversiones A Suarez Y Cia LTDA - GIA LTDA, denominada Falta de legitimación en la causa por pasiva., No se analizarán las demás excepciones con fundamento en el artículo 282 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: TERMINAR este proceso ejecutivo.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en este proceso en contra del ejecutado. En caso de existir remanentes, póngase a disposición de la autoridad respectiva. Oficiese a quien corresponda.

CUARTO: CONDENAR en las costas al demandante. Practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo la suma de \$2.400.000 m/cte., como agencias en derecho, para cada demandado, conforme establece el acuerdo PSAA16-10554 de 5 agosto de 2016.

Nota 8: Traslado de la sentencia a las partes.

Se anexa acta de fallo judicial.

Nunca mi poderdante se ha sustraído de ninguna obligación, simplemente no ha tenido garantías legales suficientes, pues en contravía a la buena fé, desde el año 2016, se hizo un aumento de cuotas por encima del porcentaje base del índice de precios al consumidor y del aumento del salario mínimo; pasando de \$ 760.900 a \$ 1.064.000, algo así como el 40%



de aumento y se aprobó que el descuento por pronto pago sería del 30%, es decir, estas personas que cancelen dentro del término lo que cancelarían sería \$ 744.800, situación que es anómala pues lo único que pretendía la demandante es buscar que el apartamento 402 incrementara el valor de la presunta deuda avalada con el título valor que hoy, es base de la ejecución., todas estas situaciones denotan una seria persecución en contra de los intereses del propietario y/o propietaria del apartamento mencionado. Véase como en el acta de asamblea No. 15 de fecha 27 de febrero de 2016 y por encima de las bases del presupuesto básico de gastos aportado por la administradora, se decide subir las cuotas ordinarias superando los topes de usura y además a esos topes se les está cobrando intereses moratorios, lo cual afecta únicamente el crédito de los que el edificio demandante considera morosos, situación injusta y reprochable, toda vez cuando la ley 675 de 2001, únicamente autoriza el cobro de intereses moratorios a la tasa bancaria, así:

ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

- **FRENTE AL OCTAVO HECHO: Es parcialmente cierto que se prueba.**

Se reconoce que la demandante otorgo un poder a la profesional litigante que presenta la demanda, lo anterior según se colige de la foliatura; pero no puede aceptar como cierto el hecho de que la certificación expedida reúna los requisitos de ley para considerarse un título ejecutivo en contra de mi representada. Además, se suma el hecho de que la apoderada no ha aceptado el poder otorgado por su mandante.

de lucro, debidamente constituida e identificada con el Nit. No. 900.186.717-5, por medio de este escrito, respetuosamente, manifiesto a Usted, que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente a la Abogada **SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.658.304 de Bogotá, y con Tarjeta profesional No. 118.986 del C.S. de la J., para que en nuestro nombre y representación interponga demanda ejecutiva singular, con medidas cautelares y en contra de la señora **MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO**, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.682.677, en su calidad de propietaria del inmueble **Apartamentos 402 del EDIFICIO CALLE 93 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 93 Bis No. 19 - 29 de esta ciudad, por el valor de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que adeudan hasta la fecha más los intereses moratorios y las que se sigan causando hasta cubrir la totalidad de la obligación por tal concepto, además de las sanciones y que la señora CONTRERAS se ha sustraído de la obligación de pagar.

Nuestra apoderada queda ampliamente facultado para: recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar, reasumir, terminar este mandato y en general para realizar todas las acciones legales pertinentes a efectos dar cabal cumplimiento a este mandato.

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, EL CORREO ELCTRÓNICO DE MI PODERADA CORRESPONDE A abogadasandratorres@asejuridicasst.org

Sírvase señor Juez reconocerle personería a nuestra abogada, en los términos y para los efectos de este mandato.

Del señor Juez, atentamente;


ANA CECILIA RIANO MARTINEZ
C.C. 41.697.750 de Bogotá
Representante Legal

ACEPTO:

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
C.C. 39.658.304 de Bogotá
T.P. No. 118.986 del C.S de la J.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Actuando como apoderada de la señora **MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO**, me opongo a todas y cada una de las pretensiones relacionadas en la demanda, así como a lo ordenado en el mandamiento de pago de fecha 07 de octubre de 2021. Lo anterior por no atender la demanda a fundamentos de hecho y derecho loables y ciertos en contra de mi patrocinada.



EXCEPCIONES DE MERITO

1. PRESCRIPCION

Bajo la premisa cierta e indiscutible de que la demandante, Edificio Calle 93 Bis, pretende el pago de las cuotas de administración (expensas ordinarias y extraordinarias) causadas desde el mes de Enero de 2011 hasta que se efectuó el pago total de la presunta obligación; se debe poner en consideración que a simple vista es del todo discutible dicha pretensión por carecer de bases legales justificadas en el entendido de que las cuotas de administración causadas desde el mes de enero del año 2011 hasta el mes de enero de 2017 se encuentran **PRESCRITAS**. Recordemos que las acciones ejecutivas prescriben en cinco (5) años, frente a lo cual es viable proponer se decrete en sentencia, la existencia de este fenómeno sustancial y frente a las obligaciones de cuotas de administración de que habla la ley 675 de 2001, en especial las determinadas en el presunto título ejecutivo incorporado al plenario por la demandante y en concordancia con el Artículo 2535 y 2536 modificado por la ley 791 de 2002.

El termino de prescripción debe contabilizarse desde cuándo se hizo presuntamente exigible la obligación. Judicialmente es improcedente exigir el pago de las deudas prescritas y una vez observado el fenómeno propio de la prescripción, las deudas que no se exigen judicialmente dentro de los cinco años de mora, después su cobro no será válido.

Hay que tener en cuenta que la prescripción se refiere únicamente a cada cuota que vaya cumpliendo cinco años de mora.

2. **“INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO – FALTA DE LOS REQUISITOS MINIMOS DE QUE HABLA EL ARTICULO 422 DEL C.G.P./ COBRO DE LO NO DEBIDO”**

El extremo actor allego una certificación expedida por la administradora del Edificio Calle 93 Bis (artículo 48 de la Ley 675 de 2001), pero contrariando la disposición normativa, dicha certificación no cumple con la totalidad de los requisitos sine quanon o indispensables de cualquier título ejecutivo, esto es, que en él se halle inserta una obligación clara, expresa y exigible en contra de quien se señala como deudor. Es así, que para el caso que nos ocupa, se tiene que dicha certificación arrimada como base ejecutiva al presente proceso judicial, no goza de los requisitos para considerarse título ejecutivo, pues se advierten serias inconsistencias en su contenido y en el que los valores cobrados distan visiblemente y gravosamente de otras certificaciones emanadas de la misma demandante y en el peor de los casos difiere de las decisiones de la Asamblea General de propietarios, tal y como se prueba con las documentales allegadas al plenario. Es de manifestar, que después de varias demandas ejecutivas negadas a la parte demandante, está aún se niega a efectuar las revisiones y correcciones contables necesarias para legitimar sus pretensiones.

Se debe advertir que la Corte Constitucional en sentencia No. C-929 de 2007 y de fecha siete (07) de noviembre de 2007, considera que ***“(…) solo el certificado expedido por el administrador constituye título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad (...), razón por la que quien ha de juzgar la “(…) procedencia de cobro de la expensas, no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa,***



quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso (...).

Bajo esta perspectiva se encuentra que una vez revisado la certificación traída por la copropiedad demandante como base de su recaudo no satisface los requisitos del artículo 422 del C.G.P. en concordancia con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001; lo anterior atendiendo a que existen serios yerros en la liquidación abonada, toda vez que dichas cuentas denotan problemas contables en la copropiedad, prueba de lo anterior consta igualmente en los procesos judiciales que conocieron de la demanda ejecutiva No. 1432 de 2010 y en la demanda ejecutiva No. 181 de 2017.

Es así que para el caso que nos ocupa, se tiene que dicha certificación no es clara, expresa, ni exigible, pues se advierten serias inconsistencias en su contenido y en el que los valores cobrados distan visiblemente y gravosamente de otros títulos ejecutivos y actas de asamblea emanadas de la misma demandante y sin que exista razonamiento lógico-“cobro de lo no debido” y donde se deja entrever serias diferencias contables provenientes de la parte demandante que dejan sin piso jurídico sus pretensiones por carecer de sustento factico y jurídico: “¡no saben que deben cobrar, ni como liquidarlo en debida forma...!”

Atendiendo a la serie de irregularidades que presenta el título ejecutivo, base de la presente ejecución y las cuales se probaran a lo largo del presente proceso judicial, se debe denegar la ejecución planteada en la demanda ante la falta de claridad, exigibilidad y ejecutabilidad en el documento que se adujo como título ejecutivo y precaviendo que existen problemas contables que no han podido ser solucionados por la parte actora; así las cosas, solicito al Señor Juez, analizar nuevamente el título ejecutivo con el fin de observar el cumplimiento mínimo de los requisitos exigidos por el Art. 422 de Código General de Proceso, lo anterior determinando que no emerge total certeza de la existencia de una obligación.

Los problemas contables del Edificio Calle 93 Bis han imposibilitado la correcta marcha de la administración de la copropiedad demandante, puesto que la falta de veracidad en las cuentas han sido el argumento constante de disputas jurídicas, pues no es lógico que sin causa suficiente se pretendan hacer cobros nada legítimos. Esta situación ha sido objeto de varios pronunciamientos como el del señor EDUARDO GRANADA, quien para el año 2011 fungía como Presidente del Consejo de Administración y el que suscribió una carta de fecha marzo 28 del año mencionado y en la que señalaba:

“ En virtud de que el edificio no cuenta con un administrador contratado por honorarios y que no hemos tenido fondos para la compra de muebles de oficina, computador ni programa de contabilidad, este manejo se hace a manera de outsourcing, cubriendo los gastos para el funcionamiento básico de la administración, diligencias legales,...; este rubro no comprende la contratación de un profesional de la contaduría por falta de presupuesto, por ahora se ha suplido a manera de colaboración un profesional de mi empresa, que por no existir cobro alguno, por supuesto no firma...”



Así las cosas, ante las ausencias reiteradas de un contador que de fé de los movimientos contables, es casi imposible determinar cómo cierta, confiable, clara y veraz cualquier tipo de contabilidad; el Edificio Calle 93 Bis ha incumplido varias veces, su deber legal de contar con un contador público titulado con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores, y en directa contradicción a lo normado en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, de tal circunstancia se han generado inconsistencias contables que afectan la legitimidad del título ejecutivo, base del recaudo procesal. Lo anterior se encuentra probado judicialmente ante el Juzgado 22 Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía de Bogotá y dentro del proceso 2013-390 seguido por el Edificio Calle 93 Bis en contra de A. Suarez Nitola S.A.S., y según carta del día 25 de Agosto de 2015 (anexo) y dirigida al Consejo de Administración y Administración del Edificio Calle 93; y donde se pudo establecer lo siguiente:

- A. Los estados de cuenta contrarían los topes legales para liquidar intereses de mora.
- B. La revisora fiscal confeso que la contabilidad del Edificio Calle 93 Bis fue aprobada por ella sin tener certeza y haber revisado la contabilidad de los años anteriores.
- C. Se probó la ineptitud de la contabilidad para soportar cualquier certificación de deuda.
- D. Existen y han existido personas ajenas a la administración que han manejado los libros contables sin contar con la anuencia de representante legal y/o administrador.
- E. La contabilidad no soporta claridad que permita establecer deuda alguna de ningún propietario en mora.

3. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y EN CONSIDERACION AL CONTRATO DE CESION DE DERECHOS

Mediante Acta No. 11 de la Asamblea General extraordinaria de copropietarios del Edificio Calle 93 Bis, y de fecha veintiocho (28) de Marzo de 2015 se autorizó la venta de cartera, así:

13. Como se explica al inicio de la reunión, es necesario que la Asamblea Extraordinaria que hoy se realiza, ratifique la aprobación de la venta de cartera pero haciendo la corrección en la fecha de los años que se proyecta vender, es decir, que se autorice la venta de cartera a partir del 1º de enero de 2011 en adelante y que se delega en el Consejo de Administración gestionar dicha venta de cartera.

El tema es analizado en detalle, el Presidente de la Asamblea somete a aprobación de la Asamblea la autorización de la venta de cartera del Edificio Calle 93 Bis a partir del 1º de Enero de 2011 en adelante, por una parte, y por la otra, ratificar la autorización al Consejo de Administración para gestionar la venta de cartera del Edificio Calle 93 Bis.

579 - 7

3

La Asamblea por mayoría absoluta con un porcentaje de asistencia de 66.64% aprueba la venta de cartera del Edificio Calle 93 Bis a partir del 1º de Enero de 2011 en adelante; ratifica la aprobación y delegación al Consejo de Administración para gestionar la venta de Cartera del Edificio Calle 93 Bis con el fin de atender la contingencia económica por la que atraviesa el Edificio y que afectaría gravemente la seguridad del Edificio, el riesgo que esto representan para la operación normal del Edificio, pues la venta de cartera es la única manera que se prevé con la cual se podría cumplir con el pago de la deuda que se tiene con los prestadores de servicios del Edificio, entre otras, la deuda de vigilancia con Seguridad Texas.



Así las cosas, la cartera del apartamento 402, la que se cedieron a una tercera persona. Es de manifestar, que mi poderdante desconoce quién adquirió la cartera.

Así las cosas, Edificio Calle 93 Bis no es el titular del derecho de dominio sobre las cuotas de administración (expensas ordinarias y extraordinarias) presuntamente generadas desde enero de 2011, por lo anterior, al Edificio demandante le falta legitimación en la causa por activa para demandar ejecutivamente el cobro de cada una de esas expensas, cobradas en este proceso.

4. NO INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE QUE HABLA EL ARTICULO 94 DEL C.G.P. “.

Téngase en cuenta que la señora MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO, nunca ha tenido su residencia o su domicilio en la nomenclatura urbana: Calle 139 No. 72-28 de la ciudad de Bogotá, tal y como se probara dentro del proceso. Es más, en aquella dirección se encuentra ubicado el Conjunto Residencial El Cerezal de San Luis, según la guía de correo “Envía” No. 0160044104293 y que se adjuntó a la demanda y donde era necesario especificar el número de la unidad privada (casa o apartamento), lo cual no es visible en la notificación o en la guía de envío del correo. Por lo tanto, si hubiera llegado el correo este nunca hubiera podido entregarse ante la falta de datos de la unidad privada del destinatario. Así las cosas, no es procedente aplicar al artículo 94 del C.G.P., tal y como se probará en el proceso y atendiendo a la indebida notificación que se hizo del presunto y cuestionado requerimiento y tal y en concordancia con lo señalado a lo largo de este escrito.

5. ILEGALIDAD DE COBROS POR CUOTAS ORDINARIAS / ILEGALIDAD DE LA DOBLE SANCION PECUNIARIA / USURA”

Para el día 27 de febrero de 2016, la asamblea de propietarios en acta No. 15, aprobó un incremento exorbitante sobre la cuota de administración y como castigo a los “ morosos”; y contrario al tope máximo proyectado en el presupuesto de gastos y de ingresos y que proponía un incremento máximo de un 7% en las cuotas de administración ordinarias; se decidió INJUSTAMENTE, ARBITRARIAMENTE Y EN CONTRA DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD, lo siguiente:

El presupuesto es ampliamente discutido por los Asambleístas, se hacen los cálculos matemáticos y la Asamblea determina:

1. No aprobar el proyecto de presupuesto presentado por la Administración.
2. Aprobar un presupuesto de gastos por una cifra superior adoptando la misma metodología de la cuota extraordinaria que se aprobó en el mes de noviembre de 2015, es decir con un descuento del 30% por pronto pago, de esta manera se castiga la morosidad de quienes no pagan sus cuotas al día.
3. Los propietarios de los apartamentos 201-202-301-302-601 y 602 con un coeficiente del 54.56% aprueban el presupuesto de gastos por valor de \$9.820.000, con descuentos del 30% por pronto pago hasta el día 12 de cada mes. Los apartamentos 402-502 y 501 con el coeficiente del 33.56% no aprueban el presupuesto de gastos.



Así las cosas, se le aplicó al apartamento 402 una sanción moratoria para aquel entonces de \$ 319.346, es decir, el 30% adicional al valor de la cuota de los demás apartamentos y sumado a lo anterior también se le aplican intereses de mora a la tasa máxima sobre esa sanción, lo cual ha hecho más gravosa la situación de mi poderdante. *Se hizo un aumento de cuotas por encima del porcentaje base del índice de precios al consumidor y del aumento del salario mínimo; pasando de \$ 760.900 a \$ 1.064.000, algo así como el 40% de aumento y se aprobó que el descuento por pronto pago sería del 30%, es decir, estas personas que cancelen dentro del término lo que cancelarían sería \$ 744.800, situación que es anómala pues lo único que pretendía la demandante es buscar que el apartamento 402 incrementara el valor de la presunta deuda avalada con el título valor que hoy, es base de la ejecución., todas estas situaciones denotan una seria persecución en contra de los intereses del propietario y/o propietaria del apartamento mencionado. Véase como en el acta de asamblea No. 15 de fecha 27 de febrero de 2016 y por encima de las bases del presupuesto básico de gastos aportado por la administradora, se decide subir las cuotas ordinarias superando los topes de usura y además a esos topes se les está cobrando intereses moratorios, lo cual afecta únicamente el crédito de los que el edificio demandante considera morosos, situación injusta y reprochable, toda vez cuando la ley 675 de 2001, únicamente autoriza el cobro de intereses moratorios a la tasa bancaria, así:*

ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará **intereses** de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

PRUEBAS

• DOCUMENTALES:

1. Poder especial a mi favor con prueba de mensaje de datos.
2. Foliaturo del expediente electrónico, cuaderno 1, del proceso Ejecutivo que curso en el Juzgado TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ y donde fueron demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., GENERAL DE INVERSIONES ASUAREZ Y CIA LTDA. GIAS LTDA Y JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO y con radicado No. 11001310303520170018100. En especial, los folios 8 al 11; 42 a 65; 68; 129; 130 a 148; 176 a 187; 191 a 194; 203; 228; 253 a 256; 284; 344 a 359; 361 a 368; 370 a 379; 380 a 390; 391 a 399; 423 a 425.
3. Copia del acta No. 006 de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha dos (2) de Abril de 2011, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
4. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha quince (15) de Mayo de 2012, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
5. Copia del Acta de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha dieciséis (16) de Marzo de 2013, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.



6. Copia del Acta de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha primero (1) de Marzo de 2014, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
7. Copia del Acta de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha catorce (14) de Febrero de 2015, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
8. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha veintiocho (28) de Marzo de 2013, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
9. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha doce (12) de Septiembre de 2015, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
10. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha diecisiete (17) de Octubre de 2015, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
11. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha catorce (14) de Noviembre de 2015, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
12. Copia del Acta de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha veintisiete (27) de Febrero de 2016, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
13. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha trece (13) de Octubre de 2016, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
14. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha diecisiete (17) de Noviembre de 2016, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
15. Copia del Acta de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha veinticinco (25) de Marzo de 2017, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
16. Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de Propietarios y de fecha veinticuatro (24) de Junio de 2017, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
17. Copia del Acta de la Asamblea General ordinaria de Propietarios y de fecha seis (6) de Julio de 2017, acta expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad.
18. Acta de sentencia dentro del proceso Ejecutivo que curso en el Juzgado TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA y donde fueron demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., GENERAL DE INVERSIONES ASUAREZ Y CIA LTDA. GIAS LTDA Y JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO y con radicado No. 11001310303520170018100.

Y demás documentos que se presenten en la demanda y en las contestaciones de la demanda que tiendan a dar certeza a las excepciones y hechos plasmados en esta contestación.

• **INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:**

Solicito se fije fecha y hora con el fin de recepcionar el interrogatorio de parte con reconocimiento de documentos de la administradora y/o representante legal del



Edificio Calle 93 Bis o quien haga sus veces para la época, a fin de que manifieste lo que le conste sobre los hechos de la demanda y sus contestaciones. El interrogatorio lo formulare personalmente, advirtiéndole que me reservo el derecho de formularlo por escrito el cual allegare en pliego cerrado o abierto antes del día de la diligencia. Igualmente, solicito se decrete la prueba sobre la “declaración y/o reconocimiento de documentos” a fin de que la administradora o representante legal del Edificio, demandante, proceda al reconocimiento de todos los documentos ACTAS DE ASAMBLEA Y CONSEJO DE ADMINISTRACION que se allegan en copias con esta contestación y los que se aporten dentro del proceso e igualmente reconozca la existencia y hechos considerados en la demanda ejecutiva que curso en el JUZGADO VEINTITRÉS (23) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, RADICADO 2010-1432 y la demanda ejecutiva curso en el JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA y donde fueron demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., GENERAL DE INVERSIONES ASUAREZ Y CIA LTDA. GIAS LTDA Y JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO y con radicado No. 11001310303520170018100. La absolvente puede notificarse en la Calle 93 Bis No. 19-29 del Edificio Calle 93 Bis.-P.H.

- **OFICIOS.**

1. Solicito se oficie al administrador (a) del Edificio Calle 93 Bis -Propiedad Horizontal (demandante) a fin de que allegue copias de todas y cada una de las actas de las asambleas ordinarias y extraordinarias desde el año 2010 al 2022 e igualmente allegue al proceso de la referencia copia de todas y cada una de las actas del Consejo de Administración desde el año 2010 al año 2022. Lo anterior permitirá constar la fidelidad de los cobros plasmados en el título ejecutivo.
2. Solicito se oficie al administrador del Conjunto Residencial “El Cereza de San Luis” ubicado en la Calle 139 No. 72-28 de la ciudad de Bogotá a fin de que certifique si es cierto o no, que la señora MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.628.677; ha tenido o tiene su residencia o ha sido dueña de alguna unidad privada en aquel conjunto residencial. Ofíciense.

- **PRUEBA TRASLADADA:**

1. Solicito se oficie al JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE TRANSFORMADO EN EL JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN a fin de que remita a órdenes de su despacho, Señor Juez, el expediente con radicado interno No. 1432 de 2010. Cuyas partes son: **Demandante:** Edificio Calle 93 Bis. **Demandados:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A y JORGE ALBERTO CONTRERAS.
2. Solicito se oficie al Juzgado Veintidós Civil Municipal de Descongestión Mínima cuantía o en su defecto al Juzgado de Origen: Trece Civil Municipal de Bogotá a fin de que remita a órdenes de su despacho, Señor Juez, el expediente con radicado interno No.2013-390. Cuyas partes son: **Demandante:** Edificio Calle 93 Bis. **Demandados:** A. Suarez Nitola S.A.S.



3. Solicito se oficie al JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA y donde fueron demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., GENERAL DE INVERSIONES ASUAREZ Y CIA LTDA. GIAS LTDA Y JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO y con radicado No. 11001310303520170018100, lo anterior a fin de que remita copia de todo el expediente.

- **PRUEBA PERICIAL:** Solicito señor Juez, se decrete una prueba pericial sobre la contabilidad del Edificio en lo referente a la presunta deuda que tienen por concepto de cuotas de administración, el apartamento 402 del Edificio Calle 93 Bis, lo anterior a fin de verificar si el título valor “certificación de deuda expedida por la administradora”, se basa en fundamentos concretos y reales que legitimen su expedición, el contador perito designado por su despacho, deberá hacer un análisis sobre lo siguiente:

1. Mediante que actas o actos jurídicos se establecieron año por año, las cuotas de administración del Edificio Calle 93 Bis, determinando los valores que contablemente y legalmente deben ser cobrados por la demandante.
2. Comparar las sumas que legalmente se debieron cobrar por concepto de cuotas de administración a los apartamentos 402 del Edificio Calle 93 Bis, basados en aquellas actas, obviamente si existen, con las diferentes sumas que se consideran adeudadas por el Edificio demandante con base el título ejecutivo que se allego con la demanda.
3. Determinar bajo los preceptos legales en materia de intereses de mora, si la demandante, Edificio Calle 93 Bis, cumplió o no con la rigurosidad contable para su legal liquidación, lo anterior vislumbrando errores contables en el título ejecutivo base del proceso de la referencia.

La anterior prueba se solicita atendiendo a que se hace necesario, para verificar si la obligación existe o no y si el título ejecutivo, que ha sido objeto de estudio en este proceso, tiene validez jurídica. Por lo anterior de ser decretada, la prueba solicito señor Juez, se sirva adoptar todas las medidas necesarias para facilitar la actividad del perito. Así las cosas, solicito nombrar un perito de la lista de auxiliares de la justicia para que rinda la experticia técnica contable respectiva y señálense los honorarios.

- **INSPECCION JUDICIAL:** Solicito, Señor Juez, decretar la inspección judicial sobre todas las actas de Asamblea y del Consejo de Administración del Edificio Calle 93 Bis, igualmente verificar si los documentos contables del Edificio cumplen con las mínimas normas contables y tributarias, entre las que se sugiere que estas cuentas debieron ser sustentadas por un contador, que debió participar activamente en los estados financieros, balances, etc; verificando así, si es verdad o no, que el Edificio Calle 93 Bis, no ha tenido o no tuvo contador público por varios años, lo que consecuentemente reflejaría como cierta, la afirmación “de que sin contador público no se puede dar fé pública sobre la información de los estados financieros y los documentos (actas de Asamblea en las que presuntamente se fijan cuotas de administración) y en las que se basa el presunto título ejecutivo “certificación de deuda expedida por la



ASOCIADOS ROJAS Y ABOGADOS

administradora". Igualmente se verificará históricamente, si han existido contratos de prestación de servicios o contratos laborales con personas que han fungido como contadores y revisores fiscales en la citada copropiedad.

ANEXOS

1. Poder especial conferido a la suscrita.
2. Pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.
3. Mensaje de datos para archivo y traslado.

NOTIFICACIONES

La demandada, señor **MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO**, se puede notificar en 5254 24 Av Sw 34116 Apto A Naples Florida-USA, correo electrónico: mariascon1960@hotmail.com.

La suscrita apoderada, recibe notificaciones en la Carrera 11 B 20-19 Fusagasugá. Email: r.yehimysusan2@gmail.com. Teléfonos de contacto: 3202661304.

Atentamente,

YEHIMY SUSAN ROJAS DUQUE

C.C. No. 52.325.884 de Bogotá

T.P No. 119.665 del C.S.J