

P34

Señor:

JUEZ VEINTIUNO (21°) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular de mínima cuantía promovido por EDIFICIO ALMERA PLAZA PH en contra de PEDRO JOAQUIN DIAZ BELTRAN

Radicación: 2019-00187

Asunto: Contestación Demanda

CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ VALENCIA, ciudadano colombiano, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.918.883 de Cali, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 167.393 del Consejo Superior de la Judicatura, que de acuerdo con poder adjunto, obro en el presente acto en nombre y representación de **JOSE OLINTO DÍAZ BERDUGO**, ciudadano colombiano, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 385.214, hijo/heredero del difunto, señor **PEDRO JOAQUIN DÍAZ BELTRAN**, demandado en este proceso, mediante el presente escrito, presente RECURSO DE REPOSICIÓN, en los siguientes términos:

I. Sobre las Pretensiones de la demanda

Me opongo a las pretensiones de la demanda, por las razones que expondré en el acápite de las Excepciones de Mérito.

II. Sobre los hechos de la demanda

Al hecho Primero.- Es cierto, el apartamento 503 de la calle 146 # 17-45 de la ciudad de Bogotá, figura a nombre de mi difunto padre, señor PEDRO JOAQUIN DIAZ BELTRAN.

Al hecho Segundo.- Es falso que se hayan hecho requerimientos al señor PEDRO JOAQUIN DIAZ BELTRAN, pues este falleció en la ciudad de FUSAGASUGÁ, lugar de su último domicilio, el día 13 de diciembre de 2015, como consta en el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 08143177, el cual reposa en el expediente.

Al hecho Tercero.- Es cierto, toda vez que reposa en el expediente poder otorgado por la administradora de la copropiedad a favor de quién suscribió la demanda.

III. Excepciones de Mérito**3.1. El título valor no presta mérito ejecutivo.**

La Certificación emitida por el Administrador del Conjunto, y que es el fundamento de la acción, NO PRESTA MÉRITO EJECUTIVO.

Dice el artículo 48 de la Ley 671 de 2011, que el juez solo podrá exigir al representante legal de una copropiedad, cuando inicie el cobro ejecutivo de las expensa ordinarias y extraordinarias, y a manera de anexo, *"el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior"*

De la anterior cita podemos entender que a la demanda ejecutiva, para el caso de cobro de cuota de administración, se deben anexar el poder, el certificado de existencia y representación legal de la

copropiedad y del demandado si es persona jurídica y el certificado expedido por el administrador de la copropiedad el cual será el título ejecutivo.

En ese orden de ideas, la certificación expedida por el administrador donde se certifique la deuda que el demandado tenga con la copropiedad será el título ejecutivo base de la acción ejecutiva, por tanto, esa certificación debe cumplir con los requisitos básicos de todos los títulos ejecutivos, esto es, que sean *CLAROS, EXPRESOS Y EXIGIBLES*.

Para que una obligación sea CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE, esta (i) debe estar declarada de tal manera que se pueda determinar con precisión en qué consiste; (ii) debe ser precisa y se debe identificar con claridad (a) qué se debe, (b) a quién se debe y (c) quién debe o quién es el deudor; y (iii) La obligación debe ser exigible, y esta es exigible cuando se puede identificar la obligación, el deudor y el acreedor, y principalmente, cuando ha expirado el plazo para satisfacer la obligación.

Haciendo una revisión a la certificación expedida por la administradora de la copropiedad y que sirve de título ejecutivo base para la acción, se puede detectar que esta:

- (i) No tiene identificado claramente el valor de las cuotas de administración, ni quién las fijó, ni cuándo fueron estas fijadas, ni se informó siquiera el documento donde está contenida la constancia de su fijación (Acta de Asamblea de Copropietarios);
- (ii) No indica claramente a qué meses corresponden las cuotas de administración que se adeudarían, ni desde qué fecha se hicieron estas exigibles (o está en mora), ni si se adeuda total o parcialmente la cuota;

→ La Certificación habla de unas cuotas de administración exigibles en una fecha, pero no indica a qué meses corresponden, es decir, qué meses de administración se adeudarían.

- (iii) No indica, clara y expresamente, que el señor PEDRO JOAQUIN DIAZ (Q.E.P.D.) adeuda una suma determinada de dinero al EDIFICIO ALMERIA PLAZA P.H.

→ La certificación dice que adeuda una suma de dinero, pero no dice expresamente a quién;

- (iv) No indica una fecha de expedición de la certificación, ni a quien está dirigida la misma.

De acuerdo con lo aquí expuesto, se puede determinar que la certificación presentada con la demanda no cumple los requisitos necesarios para que sea considerada un título ejecutivo, pues no contiene una obligación *clara, expresa y exigible*, por tanto, el señor juez debe revocar el mandamiento de pago y abstenerse de interpretar, deducir o suponer la existencia de información contenida en la certificación, pues al hacerlo, se estaría reconociendo que el documento no es claro y, la razón de ser de la especial agilidad de los procesos ejecutivos, es que no quepa la menor duda que el documento objeto de la acción (título ejecutivo) es claro expreso y exigible, es decir, que identifique con plena certeza y claridad qué se debe, a quién se debe, quién lo debe (o quién es el deudor) y desde cuándo lo debe, y el documento presentado con la demanda, evidentemente no cumple con todos estos requisitos.

3.2. Excepción de Contrato no Cumplido (Art. 1609 CC).

Se debe tener presente que actualmente el inmueble apartamento 503 de la calle 146 # 17-45 de la ciudad de Bogotá esta siendo ocupado (bajo tenencia), por el señor LUIS ORLANDO ARENAS CARDONA, quien ha manifestado que por filtraciones de agua en los depósitos que usa en el edificio, ha tenido contables daños de equipos y documentos, lo cual le ha generado un perjuicio económico significativo.

Teniendo presente que las filtraciones de agua de dichos depósitos son obligación de la Administración del edificio y esta no ha cumplido ni con su obligación de mantener el edificio en correcto estado (para el caso lo depósitos), ni ha reparado los daños en los depósitos y todavía siguen presentándose las filtraciones, y tampoco a reparado los perjuicios que se ocasionaron al señor LUIS ORLANDO ARENAS con las filtraciones de agua que se presentaron, que es quien está disfrutando del inmueble, se aplica en este caso la excepción de contrato no cumplido pues ambas partes estarían en mora, una de pagar el canon y la otra (la administración del edificio) de mantener el edificio en correcto estado (para el caso lo depósitos), de reparar los daños en los depósitos (filtraciones), y de indemnizar los perjuicios que se ocasionaron al señor LUIS ORLANDO ARENAS.

3.3. La Genérica

Me refiero con ello a cualquier hecho o derecho a favor de mis mandantes, que resultare probado dentro del proceso, toda vez que el juez oficiosamente debe declarar probadas las excepciones que resulten de los hechos acreditados en el expediente.

IV. Pruebas.

Téngase como pruebas las siguientes:

4.1. Documentales.

Las que ya reposan en el expediente, las que aporte posteriormente la parte demandada, y las que aporten las demás partes que intervengan en este proceso.

4.2. Interrogatorio de parte

Sírvase citar y hacer comparecer a su despacho al demandante, quien puede ser ubicado en la dirección aportada por él en la demanda, para que, en fecha y hora que se le señale, absuelva interrogatorio en relación con los hechos que sirven de soporte a las pretensiones de la acción y de las excepciones. Me reservo el derecho de presentar oportunamente el cuestionario escrito o verbalmente en la audiencia que se fije para tal fin.

4.3. Testimonios

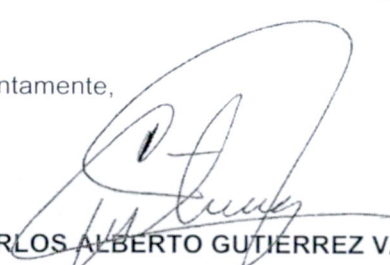
Sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas:

Al señor **LUIS ORLANDO ARENAS CARDONA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, quien puede ser citado a la calle 146 # 17-45, APTO 503, de la ciudad de Bogotá, a fin que se pronuncie sobre los hechos de la demanda y la contestación de la misma y las excepciones propuestas, y muy particularmente con respecto a los perjuicios que se le han ocasionado por las filtraciones en los depósitos, las cuales son atribuibles a negligencia de la Administración.

V. Notificaciones

Mi poderdante y el suscrito recibiremos notificaciones en la Calle 93 A # 13-24, piso 5 de la ciudad de Bogotá, o al correo electrónico carlos.gutierrez@gutierrezvalencia.com

Atentamente,



CARLOS ALBERTO GUTIERREZ VALENCIA

C.C. 16.918.883 / T.P. 167.393 del C.S. de la J