



PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 540014003006-2013-00156-00
DEMANDANTE: JOSÉ RAMON VELANDIA GARCÍA
DEMANDADO: HENRY VILLAMIZAR PABON

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

Se encuentran al Despacho para resolver sobre la solicitud de renuncia de poder por parte de William Orlando Parada Mendoza, apoderado de la parte pasiva, al respecto el artículo 76 del Código General del Proceso, establece que para renuncia del poder se debe presentar memorial de renuncia en el Juzgado, acompañado de la comunicación enviada al poderdante.

Con respecto a la renuncia del mandato obrante a folio 48¹, se presentó memorial de renuncia, no obstante, con respecto a la comunicación el citado profesional informa que desconoce dirección donde pueda ser notificado el demandado, al respecto el Despacho no encuentra viable tramitar dicha solicitud, toda vez que dentro del expediente reposa dirección física del demandado (Avenida 8E # 12AM-43, Barrio Guáimara) y máxime en la liquidación de crédito² que presento, obra el lugar de trabajo de su poderdante.

Finalmente, se corre traslado a la parte actora del escrito obrante a folio 27 del expediente físico, con la finalidad que se manifieste al respecto en un término de treinta (30) días, lo anterior so pena de tener por desistimiento tácito en virtud del artículo 317 literal 1° del C.G. del P.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ

¹Cuaderno 1. Expediente físico.

²Folio 30-37. Expediente físico.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD DE CÚCUTA**

PROCESO EJECUTIVO Rad. No.54 001 40 22 006 2014-00726-00.

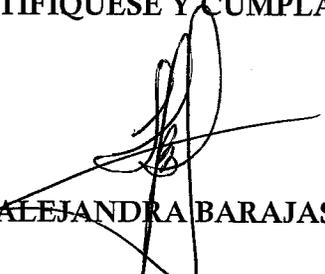
San José de Cúcuta, 14 FEB 2023.

Poner en conocimiento de la parte demandante el anterior escrito proveniente del PARQUEADERO BUENOS AIRES S.A.S. -DEPOSITO DE VEHICULOS POR EMBARGO, lugar donde se encuentra el vehículo de PLACAS: **CUC-933**; **marca:** Chevrolet Spark; modelo: 2011, **Clase:** automóvil, LEGALMENTE EMBARGO en el presente proceso.

REQUERIR a la parte demandante informe al Despacho las resultas de nuestro Despacho Comisorio 0041 del pasado 19 de Noviembre de 2019, remitido para la práctica de la diligencia de secuestro del vehículo antes mencionado dirigido al **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE GIRON -SANTANDER.**

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES.



PROCESO EJECUTIVO Rad. No.54 001 40 03-006-2018-00711-00.

San José de Cúcuta, **4 FEB 2023**.

De conformidad con lo ordenado por el artículo 132 del Código General del Proceso, el cual prevé que agotada cada etapa del proceso, el Juez ejercerá el control de legalidad para sanear los vicios que acarrearán nulidades dentro del proceso, una vez verificado el expediente no se observan vicios que puedan generar nulidades; por tanto, se declara saneada la actuación, por lo que procede el Despacho a proferir la decisión de que trata el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro de la presente ejecución.

SÍNTESIS PROCESAL

Como primera medida el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asunto los presupuestos procesales necesarios para dictar la providencia que ordena seguir adelante la ejecución; igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

Previa presentación de demanda EJECUTIVA, se procedió por parte del Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta, a librar mandamiento mediante auto de fecha 14 de Septiembre de 2018 (ver folio 20), a favor de la **COOPERARIVA DE LOS PROFESIONALES -COASMEDAS-**, y en contra de **SONIA PEDROZO URIBE**, por las cantidades solicitadas en la demanda.

La demandada **SONIA PEDROZO URIBE**, fue notificado al correo electrónico: soniapedrozo13hotmail.com, suministrado por la parte demandante para tal efecto como consta al folio 31 del presente cuaderno, a quien se le corrió el respectivo traslado por el término de ley, y dentro de la oportunidad legal no contestó la demanda ni propuso medio exceptivo alguno, como lo señala la constancia secretarial obrante al folio 41 del presente cuaderno.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos de la acción, debe indicarse que el título valor (Pagaré), reúne las exigencias de los artículos 621 y 709 del Código de Comercio en armonía con el artículo 422 del General del Proceso, sumado a lo anterior la parte demandada no hizo reparo alguno a los requisitos formales del título ejecutivo (art. 430 del Código General del Proceso).

Como quiera que en el presente asunto no se propuso medio exceptivo alguno, debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, que establece que ante tal presupuesto procede dictar auto ordenando seguir adelante con la ejecución y las demás determinaciones consecuentes, toda vez que encuentra el

Despacho que existe título base de ejecución y que el mandamiento de pago se encuentra ajustado a derecho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta – Norte de Santander,

RESUELVE :

PRIMERO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución en contra de la demandada **SONIA PEDROZO URIBE**.

SEGUNDO: ORDENAR que las partes realicen y presenten la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso..

TERCER: CONDENAR a la parte ejecutada al pago de las costas procesales a favor de la parte demandante.

CUARTO: Con fundamento en lo establecido en el literal a) del numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 se fijan como agencias en derecho, la suma de: **\$194.233,15** para que sean incluidas en la liquidación de costas a que fue condenada la parte ejecutada.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES



PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 540014022006 2019-00728-00.
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRADO RIVERS COUNTRY
DEMANDADO: SOCIEDAD MULTIVIVIENDA LTDA HOY S.A.S.
TRAMITE: RESUELVE RECURSO DE REPOSICION y en SUBSIDIO
DE APELACION.

San José de Cúcuta, 14 FEB 2023.

Se encuentran al Despacho los autos, para proveer lo conducente atendiendo las disposiciones contenidas en nuestro Estatuto General del Proceso.

ANTECEDENTES

El mandatario judicial de la parte ejecutada dentro del término legal, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto proferido por este Juzgado el día 28 de septiembre de 2022, mediante el cual no se declaró la pérdida de competencia solicitada cuyos argumentos se sintetizan en los siguientes términos:

Que una vez proferido el auto que libró mandamiento de pago y como bien consta dentro del proceso, el suscrito apoderado procedió a efectuar cada una de las actuaciones propias como son las notificaciones las cuales se materializaron en el mes de marzo de 2020 con el envío de la que trata el artículo 292 del C.G.P..

Cuando se materializó el registro de la medida de la medida cautelar, el secuestro se llevó a cabo el pasado 11 de Noviembre de 2021, y a en ella estuvieron presentes como consta en la correspondiente acta el señor **JESUS CAMACHO ANDRADE** y su apoderado judicial.

Que desde que se comunicó que el demandado fue notificado han transcurrido 2 años y seis meses, sin que se haya proferido sentencia en cumplimiento a lo normado en el artículo 121 del C.G.P., razón por la cual considera que el Despacho no debe imponer las decisiones frente a la taxatividad de la norma para justificar la mora, pues el hecho que la parte demandada haya interpuesto una solicitud de nulidad no puede apartarse del término para la decisión de fondo.

Sumado a lo anterior, dice que debe tenerse en cuenta que al haberse realizado o practicado la diligencia de secuestro al bien de propiedad de la parte demandada, y el hecho que quién actúa en calidad de representante legal de la parte demandada, estuvo

presente en la diligencia de secuestro, ha de entenderse notificado por conducta concluyente en aplicación al artículo 301 del C.G.P.

Por lo anterior solicita se reponga el auto de fecha 28 de Septiembre de 2022, y en consecuencia se decrete la nulidad de todas las actuaciones con posterioridad a la pérdida de competencia. En el evento que no se acceda a la reposición, solicita respetuosamente se conceda el recurso de apelación ante el Juez Civil del circuito de la Ciudad.

Igualmente dentro de la oportunidad legal recorrió el respectivo traslado a la solicitud de nulidad presentada por la parte demandada.

Al recurso de reposición se le dio el trámite de ley, y dentro de la oportunidad legal la parte actora no presentó escrito alguno recorriendo el traslado, por tal motivo el Despacho procede a resolver lo pertinente previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición fue previsto por el legislador únicamente para los autos con el fin de que el mismo juez o magistrado que los dicta los considere de nuevo y los revoque, modifique, aclare o adicione.

La reposición es un medio de impugnación autónomo (horizontal pues es ante el mismo juez) que tiene su propiedad finalidad: que sea revocado, es decir, dejarlo sin efecto totalmente. Reformarlo, conlleva a que se deje vigente una parte y sin efecto otra. Aclararlo, despejarlo de oscuridad o duda (por órdenes contradictorias o confusas). Adicionarlo, implica el agregarle algo a su contenido. De ahí, la razón por la cual se exige su sustentación, expresando fehacientemente cuál es la finalidad pretendida, lo que de una la difiere de la requerida para el recurso de apelación.

Tenemos entonces que el recurso de reposición enervado por la parte demandada es conducente, fue interpuesto dentro de la oportunidad legal, debidamente sustentado y se encamina a que se revoque el auto que el auto que decidió no declarar la nulidad solicitada.

El apoderado judicial de la parte demandada afina su solicitud de recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto que no declaró la pérdida de competencia concretamente en dos hipótesis: la primera de ellas que la parte demandada se encuentra debidamente notificada desde el pasado mes de marzo de 2020, como se advierte de los documentos allegados al proceso y la segunda que al haberse practicado la diligencia de secuestro y el representante legal de la parte demandada estuvo presente en la misma, debe tenerse por notificado de conformidad con el artículo 301 del C.G.P..

Procede el Despacho a su estudio y decisión, con base en las siguientes razones de orden legal:

El artículo 29 de la Carta Política, al establecer el derecho fundamental al debido proceso en todas las actuaciones judiciales y administrativas, fija algunas de sus líneas que en todo procedimiento deben seguirse las "*formas propias de cada juicio*".

El proceso, se ha dicho de manera reiterada por la Doctrina y Jurisprudencia, es un conjunto de actos coordinados con el propósito de obtener una solución jurídica a una controversia práctica. A través de él se fija un marco de referencia común, en el que se articulan las actuaciones de los sujetos interesados en el debate, para generar condiciones de equilibrio en la presentación de argumentos que se pretendan hacer valer, así como en la solicitud, práctica y contradicción de las pruebas que están llamados a soportarlos.

Ahora bien, las notificaciones son herramientas de publicidad, a través de las cuales se busca enterar a las partes e intervinientes acerca de las distintas actuaciones que se adelantan en el proceso. El Código General del Proceso dispone una serie de ritualidades para notificar las providencias judiciales, con las que se busca garantizar en la mayor medida posible, que aquéllas efectivamente logren entrar en conocimiento de dichas actuaciones.

Las notificaciones más rigurosas son aquellas que se dirigen a un sujeto que como en el presente proceso aún no ha sido vinculado al proceso. A él se le citará para que se entere personalmente de la existencia del litigio (arts. 290 y 291); en su defecto, se le fijará un aviso (art. 292); o se le emplazará, si se desconoce su identidad o su paradero, y se designará un curador *ad litem* para que defienda sus intereses (art. 108); aunque siempre está abierta la posibilidad de que el sujeto comparezca espontáneamente al proceso, actúe en él, y se tenga por enterado por conducta concluyente (art. 301). Todas éstas formas de notificación suponen un mínimo de actuaciones que deben intentarse para lograr que el sujeto se vincule al proceso y pueda concurrir a él para defender sus intereses.

Menos rigurosas son las notificaciones que se realizan a quienes ya se encuentran vinculados al trámite judicial, puesto que ya conocen de su existencia y tienen la carga de revisar el estado en el que éste se encuentra. Ellos se tienen por enterados desde el día siguiente a aquél en el que se anote el proferimiento de una nueva providencia en el estado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 295 del Código General del Proceso.

De conformidad con el artículo 291 numeral 2° del Código General del Proceso, "*las personas jurídicas de derecho privado y los comerciantes inscritos en el registro mercantil deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar además una dirección electrónica*"(resaltado es del juzgado).

Trasladando los anteriores lineamientos al caso sometido a examen se tiene que la parte demandante en su escrito contentivo de la demanda en el acápite pertinente a las notificaciones personales falta a la verdad en lo referente a que manifiesta bajo la gravedad del juramento que desconoce la dirección de correo electrónico de la parte demandante(ver folio 35); a pesar que es la misma parte actora la que allega junto con la demanda el certificado de existencia y representación legal de la **SOCIEDAD MULTIVIENDA S.A.S.**, de cuyo contenido no solo se advierte con absoluta claridad que el correo electrónico es: multiviendacucuta@gmail.com sino que también está consignada el lugar para efectos de recibir notificaciones judiciales: **AV 1 NRO 26-60 LT F1**(Ver folio 23).

Como la parte demandada la constituye la **SOCIEDAD MULTIVIENDA S.A.S.**, las notificaciones para asuntos judiciales se deben efectuar a las direcciones antes citadas conforme las directrices que señala la ley procesal civil actual (artículo 291 numeral 2° del C.G.P.), pues como es bien sabido, las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley (**artículo 13 del Código General del Proceso**).

No obstante lo anterior, si revisamos las notificaciones remitidas por la parte actora de conformidad con los artículos 291 y 292 del C.G.P., a la sociedad demandada(ver folios 52 al 55 y 61 al 64), estas fueron enviadas a la dirección: **avenida 1 No. 26-60 lote 30 condominio residencial THE RIVERS COUNTRY**, la cual difiere de la consignada en el certificado de existencia y representación legal de la empresa demandada para tal efecto y no se intentó la notificación al correo electrónico, actuación que no ajusta a los postulados de las normas procesales citadas.

Este tema no ha sido ajeno a la Doctrina de este país que sobre el particular ha dicho:

“...la vinculación del demandado al proceso es un asunto de particular importancia por ser factor protuberante en el cumplimiento del Debido Proceso, la notificación de la demanda que marca el momento en se traba la relación jurídico procesal; razón por la cual debe ajustarse en un todo a lo previsto en la ley.”

“Recuerdo que la sola presentación de la demanda y su aceptación apenas constituyen pasos previos para iniciar el proceso, motivo por el que el legislador ha querido que ese momento procesal de tanta transcendencia esté rodeado de todas las formalidades prescritas por la ley, para que esa notificación quede hecha en debida forma...”

“Por tal razón las irregularidades en torno a ese inicial e importante momento procesal las consagra como causal de nulidad al disponer, en el numeral 8° que existe aquella “cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda, bien al demandado o a su representante, o al apoderado de aquél o de éste...”. **CODIGO GENERAL DEL PROCESO-PARTE GENERAL -pag. 935 HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO.**

Con fundamento en lo antes expuesto, es claro, entonces para el Despacho que las irregularidades señaladas en el acto procesal de notificación, no permiten que se tenga por surtida la misma en debida forma a la parte demandada desde el mes de marzo de 2020 como lo pretende la parte actora, pues el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso, señala como motivo final de nulidad “cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas...”.

Ahora bien, como consecuencia de lo anterior, se tiene que para contabilizar el año para proferir el fallo de instancia conforme lo regla el artículo 121 del Código General del Proceso, (a partir de la notificación a la parte demandada del mandamiento ejecutivo), se debe partir del hecho que la parte demandada esté notificada en debida forma, sin admitir la más mínima irregularidad, es decir, que este acto procesal se haya cumplido con el mayor rigor, situación que no aconteció en el presente proceso.

De manera, que es evidente que en el caso bajo estudio se presenta una circunstancia que impide, tener notificada a la parte demandada desde el mes de marzo de 2020, lo que trae como consecuencia que la primera de las hipótesis planteada por el señor apoderado judicial de la parte demandante no esté llamada a prosperar.

Como segunda hipótesis dice el recurrente que debe tenerse en cuenta que al haberse realizado o practicado la diligencia de secuestro al bien de propiedad de la parte demandada, y el hecho que quién actúa en calidad de representante legal de la parte demandada, estuvo presente en la diligencia de secuestro, ha de entenderse notificado por conducta concluyente en aplicación al artículo 301 del C.G.P.

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 290 y 291 del Código General del Proceso, la notificación del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo debe surtir a la parte demandada en forma personal o por el aviso de que trata el artículo 292 de la misma obra.

Sin embargo, el estatuto procesal, también prevé que dicha notificación puede entenderse surtida, cuando por unas determinadas actuaciones la pasiva se pueda desprender que conoce de la existencia de la providencia a notificar, tal enteramiento se ha denominado «*por conducta concluyente*», que se encuentra regulada en el artículo 301 del Código General del Proceso.

Así que la notificación por conducta concluyente es una ficción legal, pues sin haberse surtido el enteramiento personal de una providencia judicial a quien debe ser informado de ella, ya se trate de una de las partes o de un tercero, se presume que la conoce porque realizan determinados actos que permiten afirmar inequívocamente que los sujetos se enteraron de la misma, pero no puede ser cualquier tipo de supuesto el que tenga esa virtualidad, sino que la misma norma establece de manera taxativa los siguientes:

- 1). Cuando así lo reconoce expresamente.

- 2).. Cuando la menciona en un escrito firmado por él o en audiencia o diligencia, habiendo quedado constancia de lo último.
- 3). Cuando otorga poder a un abogado.
- 4). Cuando se decreta la nulidad del proceso, por indebida notificación.

En efecto, si bien el señor representante legal de la sociedad demandada y su apoderado judicial, se hicieron presentes en la práctica de la diligencia de secuestro llevada a cabo el pasado 19 de Noviembre de 2020, por la **INSPECCION SEXTA URBANA DE POLICIA DE LA CIUDAD**, como se puede constatar sin lugar a equívocos en el acta obrante al folio 133 del presente cuaderno; sin que de cuyo contenido se pueda desprender que la parte demandada ejercitó alguna de las hipótesis antes enumeradas contenidas en el artículo 301 del Código General del Proceso.

De manera, que no es dable inferir, como lo señala el recurrente, que se haya presentado la notificación por conducta concluyente con la presencia del representante legal de la sociedad demandada y de su apoderado judicial en la diligencia de secuestro, razón por la que no existe otra opción que denegar la petición en relación a tal aspecto.

Por lo antes expuesto, no se repondrá al auto de fecha 28 de Septiembre de 2022, y en cuanto al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, se rechazará de plano por improcedente por versar el presente asunto sobre un asunto de mínima cuantía. Lo anterior de conformidad con el artículo 17 del Código General del Proceso.

Con respecto a la nulidad procesal por indebida notificación solicitada por el señor apoderado judicial de la parte demandada, el Despacho se abstiene a resolver la misma por sustracción de materia, toda vez, que al haberse reconocido personería al señor apoderado judicial de la parte demandada mediante auto de fecha 28 de Septiembre de 2022, de conformidad con el artículo 301 del Código General del Proceso, se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el presente proceso inclusive el mandamiento ejecutivo, quedando de esta manera saneada cualquier irregularidad que en torno a la notificación se hubiere presentado.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de la ciudad de Cúcuta,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto proferido por esta Unidad Judicial el día veintiocho(28) de Septiembre de 2022, conforme a las razones esbozadas en esta providencia.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto por ser improcedente a las voces del artículo 17 del Código General del Proceso.

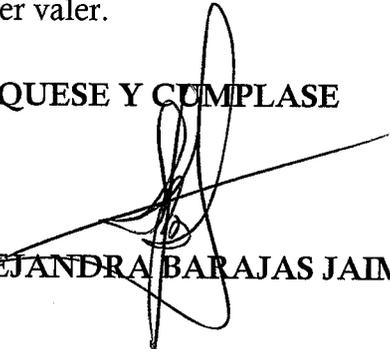
TERCERO: NO DECLARAR la Nulidad solicitada por el señor apoderado judicial de la parte demandada, por sustracción de materia.

CUARTO: Correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada por el término de diez(10) días, de conformidad con el artículo 443 del Código General del Proceso, para que se pronuncie sobre ellas y pida las pruebas que pretenda hacer valer.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES.





91

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Señor
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA.
E. S. D.

DEMANDANTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY
DWMANDADO: MULTIVIVIENDA S.A.S.
RADICADO No. 54-0014-40-03-006-2019-00-728-00
REF: EJECUTIVO

Respetada Doctor:

PEDRO CAMACHO ANDRADE, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la sociedad **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, sociedad constituida por escritura pública número 619 del 6 de abril de 1988 otorgada en la notaría Quinta del Circulo de Cúcuta, bajo el número 880.320 del libro respectivo, con NIT No. 800-029379-4 y representada legalmente por el señor **JESUS CAMACHO ANDRADE**, persona mayor de edad y domiciliado en Cúcuta, según poder adjunto; por medio del presente escrito procedo dentro del término de ley a descorrer el **traslado** de la demanda conforme sigue:

ANTECEDENTES DE LOS HECHOS

Primero: El Doctor **DIEGO ARMANDO YAÑEZ FUENTES**, obrando en nombre del **CONDOMINIO THE RIVERS CONTRY P.H., NIT.807-006.934-9**, invocó ante su despacho demanda ejecutiva de mínima cuantía contra de **MULTIVIVIENDA LTDA.**, dirigida a lograr el cobro de unos valores dinerarios que se encuentran plasmados en la Certificación expedida por la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY** por valor de \$5.780.000.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2016 a razón de \$578.000.00 mensuales, \$6.936.000.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017 a razón de \$578.000.00 mensuales, \$6.936.000.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018 a razón de \$578.000.00 mensuales y \$4.288.900.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de enero a julio de 2019 a razón de \$612.700.00 mensuales.

Segundo: Como puede observarse señor Juez, sería del caso continuar con el referido si no **SE OBSERVARA** lo siguiente en el **FORMATO DE CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL:**

DE LA NOTIFICACION PERSONAL ARTICULO 291 C.G.P., a MULTIVIVIENDA LTDA., REALIZADA POR LA PARTE DEMANDANTE.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

1.- Tanto en el formato de citación para diligencia de notificación personal como en la factura de venta No. CUC-3539 de fecha 28 de noviembre de 2019 allegada por la parte demandante al despacho y expedida por empresa de mensajería **LOGISTICA & DISTRIBUCION MENSAJERIA S.A.S**, se observa:

a.- La dirección en dónde se entregó el formato de la citación de notificación personal a **MULTIVIVIENDA LTDA**, (empresa que como **LTDA.**, ya no existe), y sin embargo dicha citación fue dirigida a esta razón social, la cual es muy diferente a la dirección que aportó el demandante en la demanda que por reparto le correspondió a su despacho, pues, en ambos documentos se puede leer la siguiente dirección: **Av.1#26-60 LOTE 30 CONDOMINIO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY Cúcuta** y no la que aportó el demandante al despacho con su demanda que fue la siguiente: Av.1 #26-60 Vía al Club Tennis Aut. Pinar del Rio LT F1.

En conclusión: El formato de **CITACION PARA LA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL** para el enteramiento de la demanda a la parte demandada se entregó en una dirección en dónde "la empresa demandada hoy **MULTIVIVIENDA S.A.S**", no ha tenido ni tiene su asiento comercial, tal y como se desprende del Certificado de Existencia y Representación Legal de **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, (que se aporta con esta contestación), pues, sus oficinas y dirección de notificación judicial, es en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1., Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta.

b.- La dirección "**Av.1 26 60 LT 30 COND. RESD. THE RIVERS COUNTRY CUC.**," certificada por la empresa de mensajería, es muy diferente a la dirección que aportó el demandante con la demanda, pues, aportó la siguiente dirección: **Av.1 #26-60 Vía al Club tenis, Aut. Pinar del Rio LT F1 del CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY-PH.**, aunado a esto el apoderado de la parte demandante manifiesta en su escrito demandatorio bajo la gravedad del juramento que desconoce la dirección de correo electrónico de la parte demandada, siendo esta manifestación no cierta, pues con conocimiento de causa sabe en dónde se encuentran ubicadas sus oficinas, y además solo le bastaba con solicitar y revisar el certificado de existencia y representación legal de **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.** para su enteramiento, y así aportarlo junto con la dirección de notificaciones judiciales del demandado y así enterar en debida y legal forma tanto al despacho como a su contraparte, certificado este que brilla por su ausencia, pues, no fue aportado con la demanda inicial, tal y como se desprende del **acápite de pruebas** de la demanda.

Señor Juez, se entiende que la parte demandante lo que pretendía era que el **formato de la citación para la diligencia de notificación personal** no llegara a su destino y este no surtiera su efecto, que no es más que el enteramiento de la acción coercitiva en su contra, pues, al dirigir la notificación a otro lugar de

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



CP

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

donde **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, tiene sus oficinas, ese sería el resultado, manifiesta mi poderdante que no entiende porque el demandante actúa de esta forma, pues, con conocimiento de causa sabe la dirección en dónde se encuentran ubicadas sus oficinas.

2.- Ahora del **COTEJADO** o **CERTIFICACION** de la empresa de mensajería **LOGISTICA & DISTRIBUCION MENSAJERIA S.A.S.**, respecto del formato de la **CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL**, al demandado **MULTIVIVIENDA LTDA. (sociedad está que ya no existe)**.

De dicha certificación se desprende que "**el formato de citación**" se entregó en una dirección diferente.

En Conclusión: la empresa demandada **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, no ha sido citada en debida y legal forma, de la presente acción coercitiva.

La dirección certificada por la empresa de mensajería en dónde se entregó la citación, es muy diferente a la dirección, que se aportó en la demanda y a la que aparece registrada en el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL** de la **CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA** por **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, (el cual brilla por su ausencia en esta demandada).

Señor Juez, el lugar de notificación judicial donde funcionan las oficinas únicas de **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, son: **Avenida 1 No. 26-60 Lt F1 Condominio Rivers Country.**

Señor Juez, si observamos dicho citatorio en este se **enuncia una providencia**, para ser notificada al demandado, que **no FUE** emanada por su despacho (**15 de agosto de 2019**), pues, la que ordenó el mandamiento de pago es de fecha **8 de octubre de 2019**.

Aunado a esto en el **FORMATO DE CITACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL** (art.291 del C.G.P), no se indicó teléfono fijo, correo electrónico, ni la dirección en dónde se encuentra ubicado el despacho judicial (Avenida Gran Colombia entre Avenidas 2E y 4E, PALACIO DE JUSTICIA DE CÚCUTA, BLOQUE A. PISO 3, OFICINA 315A), como tampoco se le informo a **LOGISTICA & DISTRIBUCION MENSAJERIA S.A.S.**, el **número telefónico y celular del extremo pasivo**, reportado en el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL** de la **CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA**, por **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, y que NO se aportó con la demanda, pues, es sabido que dicho dato de contacto se aporta con el objeto de que el operador de la empresa de correo, proceda a llamar a los destinatarios y de este modo se genere la posibilidad de encontrar una dirección donde se pueda cumplir con el propósito de entrega.

Ahora:

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

DE LA NOTIFICACION POR AVISO ARTICULO 292 C.G.P., a MULTIVIVIENDA LTDA., se hace necesario ser repetitivos pues dicho formato fue elaborado, enviado y aportado por la parte demandante, con las mismas falencias:

1.- Tanto en el formato de citación para diligencia de notificación por Aviso como en la factura de venta No. CUC-4656 de fecha 4 de marzo de 2020 allegada por la parte demandante al despacho y expedida por empresa de mensajería **LOGISTICA & DISTRIBUCION MENSAJERIA S.A.S**, se observa:

a.- La dirección en dónde se entregó el formato de la citación de notificación por Aviso a **MULTIVIVIENDA LTDA**, (empresa que como **LTDA.**, ya no existe), y sin embargo dicha citación fue dirigida a esta razón social, la cual es muy diferente a la dirección que aportó el demandante en la demanda que por reparto le correspondió a su despacho, pues, en ambos documentos se puede leer la siguiente dirección: **Av.1#26-60 LOTE 30 CONDOMINIO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY Cúcuta** y no la que aportó el demandante al despacho con su demanda que fue la siguiente: Av.1 #26-60 Vía al Club Tenis Aut. Pinar del Rio LT F1.

En conclusión: El formato de **CITACION PARA LA DILIGENCIA DE NOTIFICACION POR AVISO** para el enteramiento de la demanda se entregó en una dirección en dónde "la empresa demandada hoy **MULTIVIVIENDA S.A.S**", no ha tenido ni tiene su asiento comercial, tal y como se desprende del Certificado de Existencia y Representación Legal de **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, (que se aporta con esta contestación), pues, sus oficinas y dirección de notificación judicial, es en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1., Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta.

b.- La dirección "**Av.1 26 60 LT 30 COND. RESD. THE RIVERS COUNTRY CUC.**," certificada por la empresa de mensajería, es muy diferente a la dirección que aportó el demandante con la demanda, pues, aportó la siguiente dirección: **Av.1 #26-60 Vía al Club tenis, Aut. Pinar del Rio LT F1 del CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY-PH.**, aunado a esto el apoderado de la parte demandante manifiesta en su escrito demandatorio bajo la gravedad del juramento que desconoce la dirección de correo electrónico de la parte demandada, siendo esta manifestación no cierta, pues con conocimiento de causa sabe en dónde se encuentran ubicadas sus oficinas, y además solo le bastaba con solicitar y revisar el certificado de existencia y representación legal de **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S**, para su enteramiento, y así aportarlo junto con la dirección de notificaciones judiciales del demandado y así enterar en debida y legal forma tanto al despacho como a su contraparte, certificado este que brilla por su ausencia, pues, no fue aportado con la demanda inicial, tal y como se desprende del **acápite de pruebas** de la demanda.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



93

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Señor Juez, se entiende que la parte demandante lo que pretendía era que el **formato de la citación para la diligencia de notificación por Aviso** no se entregara en su destino y este no surtiera su efecto, que no es más que el enteramiento y notificación de la acción coercitiva en su contra, pues, al dirigir la citación a otro lugar de donde **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, tiene sus oficinas, ese sería el resultado, manifiesta mi poderdante que no entiende porque el demandante actúa de esta forma, pues, con conocimiento de causa sabe la dirección en dónde se encuentran ubicadas sus oficinas.

2.- Ahora del **COTEJADO** o **CERTIFICACION** de la empresa de mensajería **LOGISTICA & DISTRIBUCION MENSAJERIA S.A.S.**, respecto del formato de la **CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION POR AVISO** al demandado **MULTIVIVIENDA LTDA.**, (sociedad está que ya no existe).

De dicha certificación se desprende que "**el formato de citación**" se entregó en una dirección diferente.

En Conclusión: la empresa demandada **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, no ha sido citada en debida y legal forma, de la presente acción coercitiva.

La dirección certificada por la empresa de mensajería en dónde se entregó la citación, es muy diferente a la dirección, que se aportó en la demanda y a la que aparece registrada en el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL** de la **CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA** por **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, (el cual brilla por su ausencia en esta demandada).

Señor Juez, el lugar de notificación judicial donde funcionan las oficinas únicas de **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, son: **Avenida 1 No. 26-60 Lt F1 Condominio Rivers Country.**

Señor Juez, si observamos dicho citatorio en este se **enuncia una providencia**, para ser notificada al demandado, que **no FUE** emanada por su despacho (**15 de agosto de 2019**), pues, la que ordenó el mandamiento de pago es de fecha **8 de octubre de 2019**.

Aunado a esto en el **FORMATO DE CITACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN POR AVISO** (art.292 del C.G.P), no se indicó teléfono fijo, correo electrónico, ni la dirección en dónde se encuentra ubicado el despacho judicial (Avenida Gran Colombia entre Avenidas 2E y 4E, PALACIO DE JUSTICIA DE CÚCUTA, BLOQUE A, PISO 3, OFICINA 315A), como tampoco se le informo a **LOGISTICA & DISTRIBUCION MENSAJERIA S.A.S.**, el número telefónico y celular del extremo pasivo, reportado en el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL** de la **CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA**, por **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, y que NO se aportó con la demanda, pues, es sabido que dicho dato de contacto se aporta con el objeto de que el operador de la empresa de correo, proceda a llamar a los destinatarios y de este

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

modo se genere la posibilidad de encontrar una dirección donde se pueda cumplir con el propósito de entrega.

Aquí resulta pertinente traer a citación, que en la **Sentencia C-798-2003, Magistrado Ponente Córdoba Triviño**, expresa:

"La notificación es el medio material por medio del cual se pone en conocimiento de las partes o de terceros interesados los actos particulares o las decisiones proferidas por la autoridad. La notificación tiene como finalidad garantizar el conocimiento de la existencia de un proceso o actuación administrativa y de su desarrollo, de manera que se garanticen los principios de publicidad, contradicción y en especial, de que se prevenga que alguien pueda ser condenado sin ser oído."

Ahora, es de resaltar que dentro de los principios del derecho procesal, encontramos el "Acceso a la Justicia," por lo que hoy en día existen más y mejores mecanismos para el acceso a la misma, ejemplo de ello es el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en los procesos judiciales conforme lo regula el artículo 103 del C.G.P, no obstante, en esta acción, el actor teniendo conocimiento del correo electrónico del demandado, sin justificación alguna optó por realizar el enteramiento de la acción mediante correo físico u ordinario, es decir, a través de un medio que le genera cargas adicionales y retrasos en su realización.

Así las cosas, es trascendental mencionar en la **Sentencia C-670-2004, Magistrada Ponente Dra. CLARA INES VARGAS HERNANDEZ**, explica:

"Esta corporación ha sostenido en reiterada jurisprudencia, que el legislador tiene libertad de configuración para diseñar los procedimientos judiciales, así como la regulación específica de ciertas pautas procesales, así como que dicho margen de discrecionalidad no es absoluto, sino que encuentra límites en los principios y derechos constitucionales cuyo núcleo esencial tiene el deber de salvaguardar y garantizar, y por lo tanto, las normas procedimentales que expida deben ser razonables y proporcionales a fin de salvaguardar tales propósitos. Es por lo que el diseño de los procedimientos judiciales debe propugnar por el derecho de defensa y el debido proceso, la primacía del derecho sustancial y así mismo garantizar el principio de imparcialidad".

Así mismo en la **Sentencia C-713 del 2008, Magistrado Ponente Dr. Vargas Hernández**, expresa:

"De Otra Parte, La Disposición En Estudio Consagra Que La Ley No Solo Debe Adoptar Nuevos Estatutos Procesales Para Ajustarlos A La Oralidad, Sino Que Esa Nueva Regulación Ha De Ser En Procura De La Unificación De Procedimientos Judiciales Teniendo En Cuenta Los Avances Tecnológicos. Regulaciones Que No Contrarían La Constitución, Pues Corresponde De Manera Diversa O Unificada,

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

**pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.**

94



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Que Además Se Tomen En Cuenta Las Ayudas Que Día A Día Ofrece El Desarrollo Científico E Informativo Para Contribuir En La Administración De Justicia"

Tercero: Se tipifica entonces, la causal de nulidad del artículo 133, numeral 8.

Causales de nulidad El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado, la cual debe ser decretada por su Despacho.

Ahora, por medio del presente escrito procedo dentro del término de Ley a descorrer el **TRASLADO** de la demanda, sin que ello implique que mi poderdante fue notificado en debida y legal forma, pues el proceso debe ser limpio y pulcro conforme sigue:

En cuanto a los hechos, los niego rotundamente por no ser ciertos.

En cuanto a las pretensiones me opongo rotundamente a ellas por estar sustentadas en hechos inexistentes, propongo excepciones que a continuación desarrollare.

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: PARCIALMENTE CIERTO: La escritura No. 3624 de constitución del reglamento de propiedad horizontal es del 28 de agosto de 1996 de la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta. Respecto de que el **CONDominio THE RIVERS COUNTRY P.H.**, 807-006.934-9 es una entidad sin ánimo de lucro la parte demandante debe probarlo por cuanto manifiesta mi poderdante por las exageradas expensas mensuales que cobran a cada uno de los condóminos debe ser un condominio rico, por lo que tiene que aportar su extractos bancarios y balances para establecer si lo que manifiesta el apoderado de la parte demandante en este hecho es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO.

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO; que la empresa demandada adeude a la copropiedad las cuotas por expensas necesarias mensuales y sus intereses desde el último día del mes de **marzo de 2016**.

De acuerdo con la preceptiva que regula lo relativo a los condominios, **Ley 675 del 3 de agosto de 2001**, el artículo 48 establece la procedencia de la acción ejecutiva al deudor moroso. Si el deudor es el propietario de un bien inmueble perteneciente a ese condominio, resulta apenas lógico que la parte demandante debe probar quien es el propietario de quien surge la calidad de deudor.

De acuerdo con las normas que regulan la prueba de la propiedad de los inmuebles, esta debe ser la escritura pública debidamente registrada, y al mirarse

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

los anexos de la demanda inicial, se constata que la prueba ha sido allegada por el demandante como es el folio de matrícula inmobiliaria **No.260-190135** que acredita a **MULTIVIVIENDA LTDA.**, como propietaria, pero, la allega no completa, pues, no se allego el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL DE MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, persona jurídica demandada, para poder establecer su legitimación y si la obligación pretendida en la certificación expedida por él administrador se puede hacer exigible a la parte demandada, como tampoco se allego el certificado de intereses expedido por la Superintendencia financiera o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal que autorice un interés menor, sin que le sea permitido ahora dado que los títulos ejecutivos no pueden perfeccionarse en el curso de los procesos, Artículo 48. Procedimiento ejecutivo Ley 675 de 2001. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda 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.***

Señor Juez, con el debido respeto la demanda que hoy nos ocupa debió inadmitirse por falta de los requisitos que exige la ley, ahora si bien, es cierto, que la norma establece que solo podrá exigirse por el Juez como título ejecutivo contentivo de la obligación, **el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional,** pero, también es bien cierto, que dicha norma no concede licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como es el caso de marras, dicha certificación debe corresponder con la verdad de los hechos, la certificación así allegada no afecta el derecho a la defensa de mi poderdante, y el de controvertirla, pues, el monto allí establecido no lo adeuda mi poderdante, pues, la verdad de los hechos son que a la empresa hoy demandada, la administración del condominio The Rivers, no le presta ningún servicio ya sea, de aseo, vigilancia, jardinería, ni mantenimiento de zonas comunes, pues, esta tiene sus propios funcionarios quienes le permiten la entrada y salida del condominio y sus propios jardineros quienes le hacen mantenimiento a sus zonas comunes, pues la empresa demandada en el ejercicio de su objeto social actual, ha realizado grandes obras de mantenimiento en el condominio, es la constructora como propietario inicial y constructor del proyecto, además de que es el administrador provisional general inicial, conforme lo reza el artículo 42 de la escritura 3.624 del 28 de agosto de 1.996 de la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, contentiva del Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial The Rivers, pues, dicho proyecto se

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



96

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

está construyendo por etapas y la empresa constructora no ha hecho entrega del conjunto hasta tanto no se dé cumplimiento a lo establecido en dicho artículo antes precitado y se dé cumplimiento con lo establecido en la **Ley 675 de 2001 en su artículo 52**, además como administrador provisional general no ha designado administrador provisional especial para la administración del complejo residencial por la potísima razón de no ha hecho entrega de su administración por lo siguiente:

Señor Juez, Cuando se construye un conjunto residencial, comercial o mixto sometido al régimen de propiedad horizontal, la constitución de la persona jurídica y la administración corresponden al constructor o propietario inicial, administración que luego tendrá que entregar a los copropietarios definitivos.

¿La inquietud es cuándo debe suceder esa transferencia de la administración?

El artículo 52 de la ley 675 del 2001 establece que la administración debe ser entregada cuando se hayan construido y enajenado bienes privados que representen por lo menos el 51% de la copropiedad: "Administración provisional". Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.»

La constructora ejercerá la administración temporal de la propiedad horizontal hasta tanto cumpla con los requisitos para que cese su administración temporal y la pase a los copropietarios, que son dos:

1. Haber construido por lo menos un 51% de los coeficientes de propiedad.
2. Haber vendido por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

Si la constructora ha construido más del 51% de los coeficientes de copropiedad, pero no ha vendido ese porcentaje, **no puede hacer la transferencia de la administración, y viceversa.**

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

En todo caso los copropietarios pueden solicitar que les sea entregada la administración definitiva antes de cumplir requisitos, en caso en que consideren que la constructora no está haciendo un buen trabajo, pero mientras no se cumpla con los requisitos señalados la constructora no está obligada a entregar la administración.

La empresa **MULTIVIVIENDA LTDA** hoy **S.A.S.**, desde el inicio de la construcción del Conjunto Residencial The Rivers, y conforme el Reglamento de propiedad horizontal, viene ejerciendo como propietario inicial, constructor inicial y como administrador provisional general, es el constructor del Conjunto, compuesto de 49 lotes, de dónde, los lotes del 1 al 46 corresponden a la **1 etapa del proyecto**, LTE 47, 48 o lote F2 para la construcción de un centro comercial y hotel y el lote 49 o B3 para futuro desarrollo, según **artículo 8 del reglamento de propiedad horizontal** se decidirá si el futuro desarrollo hará parte del reglamento, no se debe pasar por alto que la denominación del reglamento es **CONJUNTO CERRADO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, UNIFAMILIARES, CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS DENOMINADO THE RIVERS COUNTRY**, **el artículo 2 del reglamento** hace referencia que el reglamento es de obligatorio cumplimiento de los presentes y futuros propietarios, **el artículo 7 del reglamento**, determina que los bienes comunes hacen parte de las unidades residenciales tanto unifamiliares como multifamiliares, **en el artículo 9 del reglamento**, se determinan los aislamientos y parqueaderos de visitantes y también la autorización a la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, para reformar el reglamento, **en el artículo 13 del reglamento**, se determinan los coeficientes como provisionales, **en el artículo 14 del Reglamento**, determina que no se deben construir los aislamientos, en el artículo 22 del Reglamento, determina que la Asamblea debe estar compuesta **por todos los propietarios**, en el artículo 23 del Reglamento, se establece como estará integrada la Asamblea general de copropietarios.

En el año de 2007 se dio inicio a la 2 etapa del proyecto, que corresponde a un edificio de 22 pisos compuesto de 112 apartamentos, 2 locales comerciales, 1 guardería infantil, capilla religiosa, quedando para futuro desarrollo **el lote 49 o lote B3**, tal y como se determina **en el artículo 8 del Reglamento de Copropiedad**, lo mismo que el lote **48 o F2** para construcción del Centro Comercial y Hotel, es de informar al señor Juez que la empresa constructora ha permitido el uso provisional del **el lote 49 o lote B3** mientras ocurre el desarrollo del proyecto.

Señor Juez, en el ejercicio del derecho de contradicción de la prueba y **en beneficio de gracia, sin aceptar la obligación que se pretende cobrar a MULTIVIVIENDA S.A.S.**, le solicito al señor Juez, oficiar a la parte demandante para que allegue las **supuestas e ilegales** actas de **"Asamblea general de todos los propietarios"** donde consten el valor de las cuotas, multas, cuotas extraordinarias a cobrar en cada periodo anual **a los copropietarios**, para poder establecer si el monto que se pretende cobrar de las **cuotas** por cada año reflejadas en la "certificación" expedida por él administrador y que se pretende hacer valer

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



96

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

como **título** valor en este proceso es la derivativa de las decisiones que se tomaron en la **Asamblea General de todos los Copropietarios, incluidos los del edificio** además para poder establecer el monto de los intereses de mora a cobrar y si en cada una de esas Asambleas anuales o extraordinarias se estableció el monto de las multas y cuotas extraordinarias a pagar y si se estableció la posibilidad de reducción de intereses de mora o en su defecto el no cobro de los mismos, por pronto pago y si se estableció el monto de los intereses por mora en caso de proceso judicial, para no hacer más onerosa la situación económica del condómino moroso.

Documentos estos que se solicitan para poder establecer si la obligación es clara, cierta y actualmente exigible, para el caso de marras dicha obligación no se puede hacer exigible en esta cuerda procesal, por cuanto no se probó sobre la existencia y representación de la persona jurídica demandada, prueba esta que brilla por su ausencia y además **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, no es deudora del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS CONTRY**, pues dicha obligación no se ha generado por cuanto, la hoy demandante jamás le ha prestado servicio alguno a la hoy empresa demandada y quien es quien genera su propio pago del mantenimiento de sus zonas comunes.

En otras palabras, no podría a estas alturas del proceso allegarse prueba que desvirtuara al aserto anterior, en primer lugar, porque se rompería la regla de oro consagrada en el artículo **164 del C.G.P.** que enseña que las decisiones judiciales deben apoyarse en la prueba **regular y oportunamente** allegada al proceso, y, en segundo término, porque el título ejecutivo, como lo es en este caso, no puede complementarse, purificarse, sanearse en el curso del proceso.

El título ejecutivo debe existir idóneo, completo y eficaz al momento de proferirse el mandamiento de pago, lo cual indica, que no puede perfeccionarse posteriormente, en caso de que existiera alguna falencia probatoria.

Por último, señor Juez, lo que conlleva a condenar en costas y a dar por terminado el proceso con la correspondiente condena en perjuicios por haberse practicado medidas cautelares como lo señala certeramente el artículo 443 C.G.P., numeral 3.

2.- Conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, quien fue convocado como demandado no tiene la calidad de deudor, como pasa a evidenciarse.

3.- La calidad de deudor proviene de que el demandado sea propietario o tenedor a cualquier título de bienes de carácter privado del condominio como lo establece la Ley 675 de 2001 en su artículo 29, y a la demanda no se anexó prueba que acredite la existencia de la representación legal de que **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, como deudora, en su condición de propietaria del lote número 30.

4.- Es más, en los hechos de la demanda ni siquiera se hizo la más mínima referencia a este tópico, del cual se deduce la calidad de deudor que debe tener el demandado,

5.- El artículo 167 del C.G.P. , en concordancia con el artículo 1757 del Código Civil, le impone al demandante la carga de probar la existencia de la obligación,

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

y, por ende, le corresponde acreditar, su calidad de acreedor, quién es el deudor y cuál es la prestación. Si en la demanda no se dijo y no se probó la existencia de la representación legal de **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, sea la **DEUDORA** del condominio demandante y menos se acreditó, mal puede atribuírsele la calidad de deudor.

6.- Por otra parte, en tratándose en procesos de ejecución es apenas entendible que al momento de proferirse el mandamiento de pago el título debe preexistir con todas sus formalidades, con todos sus requisitos, sin que sea dable en el curso del proceso corregir o enmendar falencias probatorias porque en caso de existir éstas, el documento pierde su condición de título ejecutivo.

7. - Por último, no está por demás insinuarle respetuosamente al señor Juez, que si al momento de dictar sentencia, advierte falta de idoneidad, inconsistencias, o fallas demostrativas en los documentos bases de la ejecución, bien puede abstenerse de seguir adelante con la ejecución, como lo viene sosteniendo de antaño el Tribunal Superior de Bogotá, en jurisprudencia suficientemente conocida en este Distrito Judicial.

Señor Juez, si del debate del proceso ejecutivo, se llega a la demostración de un hecho que afecte el derecho que se pretende, o que indique la falta de los requisitos de existencia y validez del título de recaudo ejecutivo, la declaratoria de dicha situación no atenta contra el principio de congruencia exigido en las providencias judiciales, porque el fundamento de la declaratoria oficiosa, es el resultado de los hechos demostrados en el debate procesal, situación que le da al juez la certeza necesaria para proferir un fallo que obedezca a la realidad probatoria". (C.E., Sec. Tercera, Sent. Ago. 12/2004. M.P. Ramiro Saavedra Becerra).

Al declarar probadas las excepciones el señor Juez, se abstendrá de seguir adelante la ejecución, levantar las medidas cautelares y condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.

AL HECHO CUARTO: Parcialmente cierto, cierto es, que en el Reglamento de propiedad del conjunto se estableció la forma de pago de la cuotas y en la forma de cobro de los intereses en caso de mora.

Pero, como usted podrá observar señor Juez, en este hecho, el abogado de la parte demandante hace aplicabilidad de las cláusulas contenidas en el Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, absolutamente desde la perspectiva que más le favorece y no desde la óptica de la realidad exponencial, pues, para poder iniciar esta acción utiliza una certificación basada en la forma de pago y de los intereses conforme el Reglamento de propiedad horizontal, pero, desconoce que **MULTIVIVENDA hoy S.A.S.** es la propietaria inicial y constructor del proyecto, además por ley estatutaria y reglamentaria es el administrador provisional general inicial de todo el proyecto, conforme lo reza: el **artículo 42 de la escritura 3.624 del 28 de agosto de 1.996 de la Notaría Quinta del Circulo de Cúcuta, contentiva del Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial The Rivers**, pues, aquí debo ser

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

nuevamente reiterativo e insistente, dicho proyecto se está construyendo por etapas y la empresa constructora no ha hecho entrega del conjunto hasta tanto no se dé cumplimiento a lo establecido antes precitado y se dé cumplimiento con lo normado en la **Ley 675 de 2001 en su artículo 52**, además como administrador provisional general no ha designado administrador provisional especial para la administración del complejo residencial por la potísima razón de no ha hecho entrega de su administración por lo siguiente:

Señor Juez, Cuando se construye un conjunto residencial, comercial o mixto sometido al régimen de propiedad horizontal, la constitución de la persona jurídica y la administración corresponden al constructor o propietario inicial, administración que luego tendrá que entregar a los copropietarios definitivos.

¿La inquietud es cuándo debe suceder esa transferencia de la administración?

El artículo 52 de la ley 675 del 2001 establece que la administración debe ser entregada cuando se hayan construido y enajenado bienes privados que representen por lo menos el **51% de la copropiedad**: "**Administración provisional**". Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.»

La constructora ejercerá la administración temporal de la propiedad horizontal hasta tanto cumpla con los requisitos para que cese su administración temporal y la pase a los copropietarios, que son dos:

1. Haber construido por lo menos un 51% de los coeficientes de propiedad.
2. Haber vendido por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

Si la constructora ha construido más del 51% de los coeficientes de copropiedad, pero no ha vendido ese porcentaje, **no puede hacer la transferencia de la administración, y viceversa.**

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

En todo caso los copropietarios pueden solicitar que les sea entregada la administración definitiva antes de cumplir requisitos, en caso en que consideren que la constructora no está haciendo un buen trabajo, pero mientras no se cumpla con los requisitos señalados la constructora no está obligada a entregar la administración.

La empresa **MULTIVIVIENDA LTDA** hoy **S.A.S**, desde el inicio de la construcción del Conjunto Residencial The Rivers, y conforme el Reglamento de propiedad horizontal, viene ejerciendo como propietario inicial, constructor inicial y como administrador provisional general, es el constructor del Conjunto, compuesto de 49 lotes, de dónde, los lotes del 1 al 46 corresponden a la **1 etapa del proyecto**, LTE 47, 48 o lote F2 para la construcción de un centro comercial y hotel y el lote 49 o B3 para futuro desarrollo.

Señor Juez, suena contradictorio que el apoderado de la parte demandante, solo da aplicabilidad al **ARTICULO 34** de Reglamento de propiedad del conjunto residencial The Rivers Country, y según desde su óptica solo existe dicho artículo, y desconoce todos los demás artículos que conforman dicho reglamento y que tiene fuerza obligatoria para todos los copropietarios, como es el **artículo 8 del reglamento de propiedad horizontal** en dónde se establece que la denominación del reglamento es la siguiente: **CONJUNTO CERRADO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, UNIFAMILIARES, CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS DENOMINADO THE RIVERS COUNTRY**, desconoce **el artículo 2 del reglamento** hace referencia que el reglamento, es de obligatorio cumplimiento de los **presentes y futuros propietarios**, desconoce **el artículo 7 del reglamento**, determina que los bienes comunes hacen parte de las unidades residenciales tanto unifamiliares como multifamiliares, desconoce **el artículo 9 del reglamento**, en donde se determinan los aislamientos y parqueaderos de visitantes y también la autorización a la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, para reformar el reglamento, desconoce **el artículo 13 del reglamento**, en dónde se determinan los coeficientes como provisionales, desconoce **el artículo 14 del Reglamento**, en dónde se determina que no se deben construir los aislamientos, desconoce el **artículo 22 del Reglamento**, en dónde se determina que la Asamblea debe estar compuesta **por todos los propietarios**, desconoce **el artículo 23 del Reglamento**, dónde se establece como estará integrada la Asamblea general de copropietarios.

En el año de 2007 se dio inicio a la 2 etapa del proyecto, que corresponde a un edificio de 22 pisos compuesto de 112 apartamentos, 2 locales comerciales, 1 guardería infantil, capilla religiosa, quedando para futuro desarrollo **el lote 49 o lote B3**, tal y como se determina **en el artículo 8 del Reglamento de Copropiedad**, lo mismo que el lote **48 o F2** para construcción del Centro Comercial y Hotel, es de informar al señor Juez que la empresa constructora ha permitido el uso provisional del **el lote 49 o lote B3** mientras ocurre el desarrollo del proyecto.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.

qe



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Suena hasta irrespetuoso con el señor juez, la sesgada interpretación y la aplicabilidad del reglamento que dio la parte demandante, para poder iniciar esta acción y así obtener del señor juez, un mandamiento de pago.

AL HECHO QUINTO: Parcialmente cierto, cierto es, como se desprende del documento arrimado por la parte demandante, pero, lo que **no es cierto** es que haya sido elegido en debida y legal forma por el propietario, constructor y administrador provisional inicial y mucho menos por **todos los copropietarios** que hacen parte del Conjunto residencial The Rivers Country, como son los propietarios las unidades **UNIFAMILIARES** y los propietarios de las unidades **MULTIFAMILIARES** que corresponden a la 2 etapa del proyecto., o sea por **todos los propietarios** del conjunto.

Ahora, si bien es cierto, que dicha elección del ilegal administrador no ha sido impugnada, el reglamento de propiedad horizontal es ley para todos los propietarios del conjunto y data de 1996 y tan poco ha sido impugnado por ninguna de las partes y quien es primero en el tiempo lo es primero en el derecho.

Por ley **MULTIVIVIENDA** hoy S.A.S. es el administrador provisional y por ley reglamentaria no ha hecho entrega del conjunto conforme lo establece **El artículo 52 de la ley 675 del 2001** "la administración debe ser entregada cuando se hayan construido y enajenado bienes privados que representen por lo menos el **51% de la copropiedad**: "Administración provisional". Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.»

La constructora ejercerá la administración temporal de la propiedad horizontal hasta tanto cumpla con los requisitos para que cese su administración temporal y la pase a los copropietarios, que son dos:

1. Haber construido por lo menos un 51% de los coeficientes de propiedad.
2. Haber vendido por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Si la constructora ha construido más del 51% de los coeficientes de copropiedad, pero no ha vendido ese porcentaje, **no puede hacer la transferencia de la administración, y viceversa.**

En todo caso los copropietarios pueden solicitar que les sea entregada la administración definitiva antes de cumplir estos requisitos, en caso en que consideren que la constructora no está haciendo un buen trabajo, pero mientras no se cumpla con los requisitos señalados la constructora no está obligada a entregar la administración.

AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO. El abogado de la parte demandante hace aplicabilidad del **artículo 48 de la Ley 675 de 2001**, absolutamente desde la perspectiva que más le favorece y no desde la óptica de la realidad exponencial, pues, para poder iniciar esta acción se basa **El régimen de propiedad horizontal artículo 48. Procedimiento ejecutivo.** "En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda 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."

El apoderado de la parte demandante allega una "**certificación**" elaborada por el "administrador", sin allegar las **supuestas e ilegales** actas de "Asamblea general de propietarios" donde consten el valor de las cuotas, multas, cuotas extraordinarias a cobrar en cada periodo anual **a los copropietarios**, para poder establecer si el monto que se pretende cobrar de las cuotas por cada año reflejadas en la "certificación" expedida por él administrador y que se pretende hacer valer como **título** valor en este proceso es la derivativa de las decisiones que se tomaron en la **Asamblea General de todos los Copropietarios, incluidos los del edificio** además para poder establecer el monto de los intereses de mora a cobrar y si en cada una de esas Asambleas anuales o extraordinarias se estableció el monto de las multas y cuotas extraordinarias a pagar y si se estableció la posibilidad de reducción de intereses de mora o en su defecto el no cobro de los mismos, por pronto pago y si se estableció el monto de los intereses por mora en caso de proceso judicial, para no hacer más onerosa la situación económica del condómino moroso.

Documentos estos que se solicitan para poder establecer si la obligación que se pretende cobrar es de origen legal, es clara, cierta y actualmente exigible, para

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



99

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

el caso de marras dicha obligación no se puede hacer exigible en esta cuerda procesal aunado a todo lo anteriormente expuesto y probado, por cuanto, no se probó sobre la existencia y representación de la persona jurídica demandada, prueba esta que brilla por su ausencia dentro del referido y además **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, además manifiesta mi poderdante que jamás se ha pretendido sustraerse de sus obligaciones, ya que no es deudora del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS CONTRY**, pues, la obligación no se ha generado por cuanto, la hoy demandante no le presta servicio alguno de administración y es esta quien genera su propio pago de vigilancia y mantenimiento de sus zonas privadas y comunes.

En otras palabras, no podría a estas alturas del proceso allegarse prueba que desvirtuara al aserto anterior, en primer lugar, porque se rompería la regla de oro consagrada en el artículo **164 del C.G.P.** que enseña que las decisiones judiciales deben apoyarse en la prueba **regular y oportunamente** allegada al proceso, y, en segundo término, porque el título ejecutivo, como lo es en este caso, no puede complementarse, purificarse, sanearse en el curso del proceso.

El título ejecutivo debe existir idóneo, completo y eficaz al momento de proferirse el mandamiento de pago, lo cual indica, que no puede perfeccionarse posteriormente, en caso de que existiera alguna falencia probatoria.

Por último, señor Juez, lo que conlleva a condenar en costas y a dar por terminado el proceso con la correspondiente condena en perjuicios por haberse practicado medidas cautelares como lo señala certeramente el artículo 443 C.G.P., numeral 3.

2.- Conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, quien fue convocado como demandado no tiene la calidad de deudor, como pasa a evidenciarse.

3.- La calidad de deudor proviene de que el demandado sea propietario o tenedor a cualquier título de bienes de carácter privado del condominio como lo establece la Ley 675 de 2001 en su artículo 29, y a la demanda no se anexó prueba que acredite la existencia de la representación legal de que **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, como deudora, en su condición de propietaria del lote número 30.

4.- Es más, en los hechos de la demanda ni siquiera se hizo la más mínima referencia a este tópico, del cual se deduce la calidad de deudor que debe tener el demandado,

5.- El artículo 167 del C.G.P. , en concordancia con el artículo 1757 del Código Civil, le impone al demandante la carga de probar la existencia de la obligación, y, por ende, le corresponde acreditar, su calidad de acreedor, quién es el deudor y cuál es la prestación. Si en la demanda no se dijo y no se probó la existencia de la representación legal de **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, sea la **DEUDORA** del condominio demandante y menos se acreditó, mal puede atribuírsele la calidad de deudor.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

6.- Por otra parte, en tratándose en procesos de ejecución es apenas entendible que al momento de proferirse el mandamiento de pago el título debe preexistir con todas sus formalidades, con todos sus requisitos, sin que sea dable en el curso del proceso corregir o enmendar falencias probatorias porque en caso de existir éstas, el documento pierde su condición de título ejecutivo.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

-A LA PRIMERA: Me opongo a todo, por no ser cierta, ya que lo pedido por la parte demandante no se ajusta a la realidad ni a derecho. De acuerdo con la preceptiva que regula lo relativo a los condominios, **Ley 675 del 3 de agosto de 2001**, el artículo 48 establece la procedencia de la acción ejecutiva al deudor moroso. Si el deudor es el propietario de un bien inmueble perteneciente a ese condominio, resulta apenas lógico que la parte demandante debe probar quien es el propietario de quien surge la calidad de deudor.

De acuerdo con las normas que regulan la prueba de la propiedad de los inmuebles, esta debe ser la escritura pública debidamente registrada, y al mirarse los anexos de la demanda inicial, se constata que la prueba ha sido allegada por la parte demandante como es el folio de matrícula inmobiliaria **No.260-190135** que acredita a **MULTIVIVIENDA LTDA.**, como propietaria, pero, no completa, pues, no se allego el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL DE MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, de la **CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA.**, persona jurídica demandada, para poder establecer su legitimación y si la obligación pretendida en la **"certificación expedida por él administrador"** se puede hacer exigible a la parte hoy demandada, como tampoco se allego el **CERTIFICADO DE INTERESES** expedido por la Superintendencia financiera o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal que autorice un interés menor, sin que le sea permitido ahora dado que los títulos ejecutivos no pueden perfeccionarse en el curso de los procesos.

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo Ley 675 de 2001. *"En los procesos ejecutivos entablados por el "representante legal de la persona jurídica" a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda 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."*

Con el debido respeto esta demanda debió inadmitirse, por falta de los requisitos que exige la ley, ahora, si bien, es cierto, que la norma establece que solo podrá exigirse por el Juez como título ejecutivo contentivo de la obligación, **el**

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



100

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, pero, también es, bien cierto, que dicha norma no concede licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como es el caso de marras, dicha certificación debe corresponder con la verdad de los hechos, la certificación así allegada no afecta el derecho a la defensa de mi poderdante, y el de controvertirla, pues, el monto allí establecido no lo adeuda mi poderdante, pues, la verdad de los hechos son que a la empresa hoy demandada, **“la administración del condominio The Rivers”**, no le presta ningún servicio ya sea, de aseo, vigilancia, jardinería, ni mantenimiento de zonas comunes, pues, esta tiene sus propios funcionarios quienes le permiten la entrada y salida del condominio y además tiene bajo su obligación sus propios jardineros, empleados estos que son quienes le hacen mantenimiento a sus zonas comunes, pues, la empresa demandada, hoy en el ejercicio de su objeto social actual, ha realizado grandes obras de mantenimiento en el condominio, **MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, es la constructora del proyecto y propietario inicial, además conforme el Reglamento de Propiedad horizontal, es el administrador provisional general inicial de todo el proyecto, conforme lo reza en el artículo 42 de la escritura 3.624 del 28 de agosto de 1.996 de la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, contentiva del Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial The Rivers, la cual es ley para todos los propietarios del proyecto ya sean de las unidades unifamiliares o multifamiliares, pues, él mismo se está construyendo por etapas y la empresa constructora no ha hecho entrega ni parcial ni total del conjunto, hasta tanto no se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo antes precitado y se dé cumplimiento con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 52, además como administrador provisional general inicial no ha designado administrador provisional especial para la administración del complejo residencial por la potísima razón de no ha hecho entrega de su administración por lo siguiente:

Señor Juez, Cuando se construye un conjunto residencial, comercial o mixto sometido al régimen de propiedad horizontal, la constitución de la persona jurídica y la administración corresponden al constructor o propietario inicial, administración que luego tendrá que entregar a los copropietarios definitivos.

¿La inquietud es cuándo debe suceder esa transferencia de la administración?

El artículo 52 de la ley 675 del 2001 establece: “que la administración debe ser entregada cuando se hayan construido y enajenado bienes privados que representen por lo menos el 51% de la copropiedad: **“Administración provisional”**. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisiona.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, **el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto**, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.»

La constructora ejercerá la administración temporal de la propiedad horizontal hasta tanto cumpla con los requisitos para que cese su administración temporal y la pase a los copropietarios, que son dos:

1. Haber construido por lo menos un 51% de los coeficientes de propiedad.
2. Haber vendido por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

Si la constructora ha construido más del 51% de los coeficientes de copropiedad, pero no ha vendido ese porcentaje, **no puede hacer la transferencia de la administración, y viceversa.**

En todo caso los copropietarios pueden solicitar que les sea entregada la administración definitiva antes de cumplir requisitos, en caso en que consideren que la constructora no está haciendo un buen trabajo, pero mientras no se cumpla con los requisitos señalados **la constructora no está obligada a entregar la administración.**"

La empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S**, desde el inicio de la construcción del Conjunto Residencial The Rivers, y conforme el Reglamento de propiedad horizontal, no ha hecho entrega de su administración por lo antes expuesto y viene ejerciendo como propietario inicial, constructor inicial y como administrador provisional general, es el constructor del Conjunto, compuesto de 49 lotes, de dónde los lotes del 1 al 46 corresponden a la **1 etapa del proyecto**, el **LOTE 47 o lote F1** corresponde a la **2 etapa del proyecto** en dónde se está construyendo el **Edificio Tower** y en el lote 48 o lote F2, se construirá la 3 etapa del proyecto que será la construcción de un **centro comercial y hotel** y en el **LOTE 49 o LOTE B3** para futuro desarrollo, según **artículo 8 del reglamento de propiedad horizontal** se decidirá si el futuro desarrollo hará parte del reglamento, no se debe pasar por alto que la denominación del reglamento es **CONJUNTO CERRADO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, UNIFAMILIARES, CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS DENOMINADO THE RIVERS COUNTRY**, **el artículo 2 del reglamento** hace referencia que este es de obligatorio cumplimiento de los presentes y futuros propietarios, obligación esta que algunos de los propietarios de las viviendas unifamiliares pretenden desconocer.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



100

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

El artículo 7 del reglamento, determina que los bienes comunes hacen parte de las unidades residenciales tanto unifamiliares como multifamiliares, en el **artículo 9 del reglamento**, se determinan los aislamientos y parqueaderos de visitantes y también la autorización a la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, para reformar el reglamento, en el artículo 13 del reglamento, se determinan los **coeficientes como provisionales**, en el artículo 14 del Reglamento, determina que no se deben construir los aislamientos, en el artículo 22 del Reglamento, determina que la Asamblea debe estar compuesta **por todos los propietarios**, en el artículo 23 del Reglamento, se establece como estará integrada la Asamblea general de copropietarios.

En el año de 2007 se dio inicio a la 2 etapa del proyecto, que corresponde a un edificio de **22 pisos compuesto de 112 apartamentos**, 2 locales comerciales, guardería infantil, capilla religiosa, quedando para futuro desarrollo **el lote 49 o lote B3**, tal y como se determina en el artículo 8 del Reglamento de Copropiedad, lo mismo que el lote **48 o F2** para construcción del Centro Comercial y Hotel, es de informar al señor Juez que la empresa constructora ha permitido el uso provisional del **el lote 49 o lote B3** mientras ocurre el desarrollo del proyecto.

Señor Juez, en el ejercicio del derecho de contradicción de la prueba y en **beneficio de gracia, sin aceptar la obligación que se pretende cobrar a MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.AS.**, le solicito al señor Juez, oficiar a la parte demandante para que allegue las **supuestas e ilegales actas de "Asamblea general de todos los propietarios tanto de las vivienda unifamiliares como de las multifamiliares"** donde consten el valor de las cuotas mensuales, multas, cuotas extraordinarias aprobadas y a cobrar en cada periodo anual **(2016,2017,2018) a los copropietarios**, para así poder establecer si el monto que se pretende cobrar de las cuotas por cada año reflejadas en la "certificación" expedida por él administrador y que se pretende hacer valer como **título ejecutivo** en este proceso, es la derivativa de las decisiones que se tomaron en la Asamblea General de todos los Copropietarios, incluidos los del edificio tower o en su defecto la notificación y la participación del representa legal de la constructora propietaria inicial del proyecto, además para poder establecer el monto de los intereses de mora a cobrar; y si en cada una de esas Asambleas anuales o extraordinarias se estableció el monto de las multas y cuotas extraordinarias a pagar y si se estableció la posibilidad de reducción de intereses de mora o en su defecto el no cobro de los mismos, por pronto pago y si se estableció el monto de los intereses por mora y la reducción de estos, en caso de proceso judicial, para no hacer más onerosa la situación económica del condómino moroso.

Documentos estos, que brillan por su ausencia en esta demanda y que se solicitan para poder establecer si la supuesta obligación que se pretende cobrar, cierta, clara y si es actualmente exigible, para el caso de marras dicha obligación no se puede hacer exigible en esta cuerda procesal por lo anteriormente expuesto y además **no se probó sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica demandada**, prueba está que brilla

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

por su ausencia, aunado a esto **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, no es deudora del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS CONTRY**, pues, dicha obligación no se ha generado, la hoy demandante no le ha prestado ni le presta servicio alguno a la hoy empresa demandada, empresa que es quien genera su propio pago de administración y de mantenimiento de sus zonas comunes.

En otras palabras, no podría a estas alturas del proceso allegarse prueba que desvirtuara el aserto anterior, en primer lugar, porque se rompería la regla de oro consagrada en el artículo **164 del C.G.P.** que enseña que las decisiones judiciales deben apoyarse en la prueba **regular y oportunamente** allegada al proceso, y, en segundo término, porque el título ejecutivo, como lo es en este caso, no puede complementarse, purificarse, sanearse en el curso del proceso.

Señor Juez, mi poderdante se opone, al cobro de cuotas mensuales y de intereses de mora, correspondientes a los años de 2016, 2017, 2018, 2019 y las que se causen con posterioridad, que si bien es cierto se pretenden cobrar con esta demanda, no se han generado cuotas mensuales ni intereses de mora por efecto de sustracción de materia, por falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, y mucho menos cuando se pretende hacer creer al despacho, que mi poderdante es deudor de la propiedad horizontal, con una serie de pruebas fabricadas y de documentos ilegales, elaborados por quienes han participado en este concierto, con el solo propósito de causarle daño a mi poderdante por existir enemistad grave, con alguno de los propietarios de la primera etapa que participaron en dichas reuniones clandestinas de la supuesta Asamblea general de todos propietarios del condominio.

-A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Me opongo, por lo expuesto anteriormente en la oposición a la pretensión primera, es claro que mi defendido nunca ha incurrido en mora, luego no se puede pretender cobrar intereses de mora sobre suma de dinero alguna como se pretende hacer creer con esta demanda. Lo cual quedará plenamente demostrado con los testimonios y documentos que se solicitará sean tenidos como pruebas.

-A LA TERCERA Y CUARTA: Me opongo a todo, por no ser cierta, aquí nuevamente el profesional del derecho de la parte demandante hace aplicabilidad de la normatividad, absolutamente desde la perspectiva que más le favorece y no desde la óptica de la realidad exponencial y además hace referencia a una normatividad que no se sabe a qué **reglamento de propiedad horizontal hace referencia**, pues, dentro del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial The Rivers, esta normatividad que enuncia el profesional del derecho (**De acuerdo al literal A, inciso 13 parágrafo primero(1), artículo décimo tercero (13), del Capítulo V reglamento de propiedad horizontal cada expensa vence el último día de cada mes correspondiente a su causación**), no existe, pues, creemos que para poder iniciar esta acción para el cobro de intereses moratorios se basa en el **artículo 34. Liquidación de intereses al deudor, del régimen de propiedad horizontal del Condominio The Rivers Country PH., incorporado en la escritura pública No. 3624 del veintinueve (29) de julio de 2011, de la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta**, escritura esta que, no existe, la escritura contentiva del Reglamento de propiedad horizontal del Condominio The Rivers Country PH.,

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



(10)

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

es la escritura pública No. 3624 del veintiocho (28) de agosto de 1996 de la Notaría Quinta del Circulo de Cúcuta.

Debo ser reiterativo en beneficio de gracia el profesional del derecho de la parte demandante da aplicabilidad a las normas del reglamento, pero, desde la óptica que más le favorece, no hay que olvidar que todo el contenido del reglamento de propiedad horizontal es ley para todas las partes y se encuentra vigente, y no solamente el articulado que más le favorece hoy al demandante.

-A LA QUINTA: Sobre la condena en costas solicito que las costas y gastos se hagan de acuerdo con lo que ya está probado en el proceso.

Respecto de las excepciones que se invocan, presento excepciones de Mérito.

DECLARACIONES

1.- Declarar probadas las excepciones de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA, POR EL ORIGEN DEL TITULO VALOR DE LA DEMANDA. ENREQUICIMIENTO SIN CAUSA. ABUSO DEL DERECHO, MALA FE DEL DEMANDANTE, COBRO DE LO NO DEBIDO, NULIDAD POR FALTA DE NOTIFICACION EN DEBIDA Y LEGAL FORMA.

2.- Como consecuencia de la anterior, declarar terminado el proceso, ordenando su archivo.

3.- Decretar el levantamiento de las medidas cautelares que lleguen o pesen sobre los bienes de propiedad de la empresa que represento.

4.- Condenar al pago de los perjuicios sufridos con ocasión de la práctica de las medidas cautelares.

5.- Condenar en costas a la parte ejecutante

DECLARACIONES Y CONDENAS

Primero: Declarar la nulidad de este proceso, a partir del auto que libro mandamiento de pago a favor de **THE RIVERS COUNTRY** y a cargo de **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, respecto de las actuaciones en él ocurridas.

SEGUNDO.- Declarar probadas las excepciones propuestas, y como consecuencia de esto Decretar terminado el proceso ordenando su archivo.

TERCERO: Condenar a la parte demandante en costas del proceso.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

TIENE COMO SUSTENTO LOS SIGUIENTES HECHOS:

1. El artículo 48 de la ley 675 de 2001 legitima al representante legal del condominio, para adelantar el procedimiento consagrado en dicha norma.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

2. El señor **ALEXANDER RINCON RODRIGUEZ**, quien se atribuye la calidad de representante legal del condominio demandante, y en esa condición otorga poder al autor de la demanda, en realidad no tiene dicha representación comoquiera que se toma como base la Certificación de existencia y representación legal del **CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY-PH**, expedida por el secretario de gobierno de la Alcaldía de Cúcuta, certificación esta como tal que tiene un **origen ilícito** y salta de bulto que la misma no es conforme al reglamento de propiedad horizontal vigente del Conjunto The Rivers, derivados de los actos ilegales realizados por algunos de los propietarios de las viviendas unifamiliares para la época quienes lo eligieron por convocatoria a una supuesta "**Asamblea General de todos los propietarios del Conjunto**", actos estos ilegales que indujeron en error al funcionario de la secretaria de gobierno de la **ALCALDIA DE CUCUTA** quien expidió el acto administrativo, como se puede evidenciar con lo anteriormente manifestado con los documentos y con el reglamento de propiedad horizontal, que repósan con esta demanda y con los que se allegan con esta contestación.

3.- La normativa que regulaba al régimen de propiedad horizontal, se ha realizado en diferentes normas, el legislador decidió concentrarla en una sola preceptiva, y para ello expidió el **3 de agosto de 2001 la Ley 675**, en cuyo **artículo 87** se dispuso de manera clara, contundente, inequívoca y precisa que a través de dicha ley se derogaban las leyes 182 de 1948, 16 de 1985, y 428 de 1928 "**así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas**".

4. El Decreto 1365 de 1986, según su tenor literal, fue expedido para reglamentar las leyes de 182 de 1948 y 16 de 1985, de donde se deduce que fue cobijado por la derogatoria expresa del precitado artículo 87 de la Ley 675 de 2001.

5- Vistas así las cosas la Certificación de existencia y representación legal del **CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY-PH**, expedida por el secretario de gobierno de la Alcaldía de Cúcuta, que reconoció ahora a **ALEXANDER RINCON RODRIGUEZ** como representante legal del condominio demandante, es derivativa, sustentada y tiene su origen en unos actos ilegales como se puede evidenciar del Reglamento de propiedad horizontal y de la Ley 675 de 2001, por lo tanto, el señor **ALEXANDER RINCON RODRIGUEZ** no tiene la condición que ostenta y los actos jurídicos que realiza, como suscribir las actas arrimadas como título ejecutivo, carecen de eficacia jurídica, por tener un origen ilícito y así su señoría no puede continuar con este torticero proceso.

Con el fin de imprimir claridad al respecto, es preciso tener en cuenta que la "legitimatio ad causam" es uno de los elementos que integran los presupuestos de la pretensión, entendidos como los requisitos para que el fallador pueda resolver si al demandante le asiste el derecho a lo pretendido y al demandado la obligación que se le trata de imputar, la falta de legitimación acarrea ciertamente que la sentencia deba ser inhibitoria; no se referirá a la validez del juicio ni a la acción, solo será en punto a la pretensión, a su presupuesto.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



102

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Se trata pues de una valoración que debe realizar el juzgador sobre la pretensión, para poder proveer sobre la petición que en ella se contiene. Así, señala DEVIS ECHANDIA.

“ Como se ve la legitimación es, en realidad un presupuesto de la pretensión contenida en la demanda, entendiéndolo en su verdadero sentido; es decir que sea procedente la sentencia de fondo: Forma parte de la fundamentación de la demanda en sentido general, pero si falta es más apropiado decir que es improcedente, porque así se da mejor idea de la situación jurídica que se presenta; no procede entonces resolver sobre la existencia del derecho o relación jurídica material, y el juez debe limitarse a declarar que esta inhibido para hacerlo. Y debe hablar de demanda infundada, cuando no se prueba el derecho material alegado o cuando aparezca una excepción perentoria que lo desvirtúe, (Hernando Devis Echandía. Trabajo de derecho Procesal Civil Tomo I. Editorial Temis. Bogotá.1961. Página 539).

Por lo tanto, sostiene en su obra el ilustre tratadista traído a colación que:

“En el procedimiento ordinario civil tal examen previo no puede resolverse in limine, porque no atañe a la validez de la acción ni siquiera a la del proceso; solo puede realizarlo el Juez al momento de entrar el juicio en el conocimiento del fondo, por ser examen de los presupuestos de la pretensión...”

....
“De todo lo anteriormente expuesto podemos decir que la doctrina más calificada en lo que concierne a la legitimación en la causa, establece que se trata de saber cuándo el demandante tiene derecho a que se resuelva sobre las determinadas pretensiones contenidas en la demanda y cuando el demandado es la persona frente a la cual debe pronunciarse esa decisión, y si demandante y demandado son las únicas personas que deben estar presentes en el juicio para que la discusión sobre la existencia del derecho material o relación jurídica material pueda ser resuelta, o si, por el contrario, existen otras que no figuran como demandantes ni demandados. “(Hernando Devis Echandía. Tratado de Derecho Procesal Civil).

Visto lo precedente, ha de fundarse esta excepción en el hecho de que el demandante, Conjunto Residencial The Rivers Country **no es acreedor del demandado MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, y por lo tanto teniendo en cuenta lo aquí esbozado los “certificados de deuda” suscritos por el “administrador del conjunto” y presentados como base de la ejecución son derivados de las supuestas **ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS** en dónde se estableció el valor de la cuota a cobrar en cada año (2016,2017,2018,2019) de gestión, por lo tanto el hecho de alegar que a la demandante le asiste el derecho que invoca es pretender engañar a la administración de justicia por intermedio del presente despacho judicial, no siendo de recibo para el suscrito y para mí poderdante.

En conclusión, señor Juez, con el debido respeto debe prosperar la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA** y a su vez debo ser reiterativo como quiera que la Certificación de existencia y representación legal del

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE

Abogado

CONDominio THE RIVERS COUNTRY-PH, expedida por el secretario de gobierno de la Alcaldía de Cúcuta, está apoyada y **tiene su origen en unos actos ilícitos** como fue la de suplantar la representación legal del propietario inicial y constructor del proyecto haciendo creer al funcionario de la Alcaldía municipal que estaba frente a unos actos y decisiones tomadas y autorizados por todos los propietarios del condominio y del mismo administrador inicial provisional y propietario inicial como es **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, conforme el vigente reglamento y conforme la vigente Ley 675 de 2001, y por lo tanto sus efectos jurídicos son inexistentes, nulos, ineficaces.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Sustentada en los siguientes hechos:

1.- El régimen de obligaciones enseña que tres son los elementos que conforman una obligación: **acreedor, deudor y prestación** y para que un documento tenga el carácter de título ejecutivo debe contener de manera indubitable dichos elementos.

De acuerdo con la preceptiva que regula lo relativo a los condominios, **Ley 675 del 3 de agosto de 2001**, el **artículo 48** establece la procedencia de la acción ejecutiva al deudor moroso. Si el deudor es el propietario de un bien inmueble perteneciente a ese condominio, resulta apenas lógico que la parte demandante debe probar quien es el propietario de quien surge la calidad de deudor.

De acuerdo con las normas que regulan la prueba de la propiedad de los inmuebles, esta debe ser la escritura pública debidamente registrada, y al mirarse los anexos de la demanda inicial, se constata que la prueba ha sido allegada por el demandante como es el folio de matrícula inmobiliaria No.260-190135 que acredita a **MULTIVIVIENDA LTDA.**, como propietaria, pero no completa, pues, no se allego el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL DE MULTIVIVIENDA S.A.S.**, de la **CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA.**, persona jurídica demandada, para poder establecer su legitimación y si la obligación pretendida en la certificación expedida por él administrador, se puede hacer exigible a la parte demandada, como tampoco se allego el certificado de intereses expedido por la Superintendencia financiera o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal que autorice un interés menor, sin que le sea permitido ahora dado que los títulos ejecutivos no pueden perfeccionarse en el curso de los procesos, Artículo 48. Procedimiento ejecutivo Ley 675 de 2001. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda 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*

**Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.**



103

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

Demanda esta que debió inadmitirse por falta de los requisitos que exige la ley, ahora si bien es cierto, que la norma establece que solo podrá exigirse por el Juez como título ejecutivo contentivo de la obligación, el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, también es bien cierto, que dicha norma no concede licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como es el caso de marras, pues, dicha certificación debe corresponder con la verdad de los hechos, pues, la misma así allegada no afecta el derecho a la defensa de mi poderdante, como es el de controvertir dicha certificación, pues, el monto allí establecido no lo adeuda mi poderdante, pues, la verdad de los hechos son que a la empresa hoy demandada, la administración del condominio The Rivers, no le presta ningún servicio ya sea, de aseo, vigilancia, jardinería, ni mantenimiento de zonas comunes, pues, esta tiene sus propios funcionarios quienes le permiten la entrada y salida del condominio y sus propios jardineros quienes le hacen mantenimiento a sus zonas comunes, pues la empresa demandada en el ejercicio de su objeto social, ha realizado grandes obras de mantenimiento en el condominio, no se debe pasar por alto que es la constructora inicial del proyecto y el administrador provisional general inicial conforme reza: **el artículo 42 de la escritura 3.624 del 28 de agosto de 1996 de la Notaría Quinta del Circulo de Cúcuta**, contentiva del Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial The Rivers, pues, dicho proyecto se está construyendo por etapas y la empresa constructora no ha hecho entrega del conjunto hasta tanto no se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo antes precitado y se dé cumplimiento con lo establecido en la **Ley 675 de 2001 en su artículo 52**, además como administrador provisional general **no ha designado** un administrador provisional especial para la administración del complejo residencial por la potísima razón de no ha hecho entrega de su administración por lo siguiente:

Aquí nuevamente debo ser repetitivo, señor Juez, cuando se construye un conjunto residencial, comercial o mixto sometido al régimen de propiedad horizontal, la constitución de la persona jurídica y la administración corresponden al constructor o propietario inicial, administración que luego tendrá que entregar a los copropietarios definitivos.

¿La inquietud es cuándo debe suceder esa transferencia de la administración?

El artículo 52 de la ley 675 del 2001 establece que la administración debe ser entregada cuando se hayan construido y enajenado bienes privados que representen por lo menos el 51% de la copropiedad: "**Administración provisional**". Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.»

La constructora ejercerá la administración temporal de la propiedad horizontal hasta tanto cumpla con los requisitos para que cese su administración temporal y la pase a los copropietarios, que son dos:

3. Haber construido por lo menos un 51% de los coeficientes de propiedad.
4. Haber vendido por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

Si la constructora ha construido más del 51% de los coeficientes de copropiedad, pero no ha vendido ese porcentaje, no puede hacer la transferencia de la administración, y viceversa.

En todo caso los copropietarios pueden solicitar que les sea entregada la administración definitiva antes de cumplir requisitos, en caso en que consideren que la constructora no está haciendo un buen trabajo, pero mientras no se cumpla con los requisitos señalados la constructora no está obligada a entregar la administración.

La empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, desde el inicio de la construcción del Conjunto Residencial The Rivers, y conforme el reglamento de propiedad horizontal, viene ejerciendo como propietario inicial, constructor inicial y como administrador provisional general, es el constructor del Conjunto, compuesto de 49 lotes, de dónde, los lotes del 1 al 46 corresponden a la 1 etapa del proyecto, LOTE 47, 48 o lote F2 para la construcción de un centro comercial y un hotel y el **LOTE 49 o B3 para futuro desarrollo.**

Según el artículo 8 del Reglamento de Propiedad Horizontal se decidirá **si el futuro desarrollo** hará parte del reglamento, no se debe pasar por alto que la denominación del reglamento es **CONJUNTO CERRADO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, UNIFAMILIARES, CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS DENOMINADO THE RIVERS COUNTRY**, el artículo 2 del reglamento hace referencia a que el reglamento es de obligatorio cumplimiento de los presentes y futuros propietarios, el artículo 7 del reglamento determina que los **bienes comunes**

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



104

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

hacen parte de las unidades residenciales tanto unifamiliares como multifamiliares, **el artículo 9** se determinan los aislamientos y parqueaderos de visitantes y también la autorización a la empresa **MULTIVIVIENDA** para reformar el reglamento, en **el artículo 13** del reglamento se determinan los coeficientes como provisionales, **el artículo 14** determina que no se deben construir los aislamientos, **el artículo 22** determina que la Asamblea debe estar compuesta por todos los propietarios, **el artículo 23** del reglamento establece como estará integrada la Asamblea General de Copropietarios.

En el año de 2007 se dio inicio a la 2 etapa del proyecto que corresponde a un edificio de 22 pisos compuesto de 112 apartamentos, 2 locales comerciales, 1 guardería infantil, capilla religiosa, quedando para futuro desarrollo **el lote 49 o lote B3**, tal y como se determina en **el artículo 8** del Reglamento de Copropiedad, lo mismo que el lote **48 o F2** para construcción del **Centro Comercial y Hotel**, es de informar al señor Juez que la empresa constructora ha permitido el uso provisional del **el lote 49 o lote B3** mientras ocurre el desarrollo del proyecto.

Señor juez, en el ejercicio del derecho de contradicción de la prueba, le solicito al señor Juez, oficiar a la parte demandante para que allegue las actas de "**Asamblea General de todos los propietarios del conjunto**" donde conste la entrega de la administración por parte de **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, a la Asamblea, donde conste el valor de las cuotas, multas, cuotas extraordinarias a cobrar en cada periodo anual, para poder establecer si el monto que se pretende cobrar de la cuota por cada año reflejadas en la "certificación" expedida por él administrador y que se pretende hacer valer como título valor en este proceso es la derivativa de las decisiones que se tomaron en la **Asamblea General de todos los Copropietarios**, si tiene un origen lícito, además en beneficio de gracia si se aceptara dicha administración, para poder establecer el monto de los intereses de mora a cobrar y si en cada una de esas Asambleas anuales o extraordinarias se estableció el monto de las multas y cuotas extraordinarias a pagar y si se estableció la posibilidad de reducción de intereses de mora o en su defecto el no cobro de los mismos, ya sea por pronto pago y si se estableció cuanto es el monto del cobro de los intereses por mora a los condóminos en caso de proceso judicial para no hacer más gravosa u onerosa la situación económica del moroso.

Señor Juez, documentos estos que se solicitan para que su señoría pueda establecer y le de certeza jurídica que la obligación que se pretende cobrar tenga un origen lícito, sea **clara, cierta y actualmente exigible**, para el caso de marras dicha obligación no se puede hacer exigible en esta cuerda procesal, por lo anteriormente expuesto y probado y además por cuanto no se probó sobre la existencia y representación de la persona jurídica demandada, prueba esta que brilla por su ausencia y además **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, no es deudora del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS CONTRY**, dicha obligación no se ha generado, la hoy demandante jamás le ha prestado servicio alguno a la hoy

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

empresa demandada y es quien genera su propio pago del personal de vigilancia y del mantenimiento.

En otras palabras, no podría a estas alturas del proceso allegarse prueba que desvirtuara el aserto anterior, en primer lugar, porque se rompería la regla de oro consagrada en el artículo **164 del C.G.P.** que enseña que las decisiones judiciales deben apoyarse en la prueba **regular y oportunamente** allegada al proceso, y, en segundo término, porque el título ejecutivo, como lo es en este caso, no puede complementarse, purificarse, sanearse en el curso del proceso.

El título ejecutivo debe existir idóneo, completo y eficaz al momento de proferirse el mandamiento de pago, lo cual indica, que no puede perfeccionarse posteriormente, en caso de que existiera alguna falencia probatoria.

Por último, señor Juez, lo que conlleva a condenar en costas y a dar por terminado el proceso con la correspondiente condena en perjuicios por haberse practicado medidas cautelares como lo señala certeramente el artículo 443 C.G.P., numeral 3.

2.- Conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, quien fue convocado como demandado no tiene la calidad de deudor, como pasa a evidenciarse.

3.- La calidad de deudor proviene de que el demandado sea propietario o tenedor a cualquier título de bienes de carácter privado del condominio como lo establece la Ley 675 de 2001 en su artículo 29, y a la demanda no se anexó prueba que acredite la existencia de la representación legal de que **MULTIVIENDA S.A.S, como** deudora, en su condición de propietaria del lote número 30.

4.- Es más, en los hechos de la demanda ni siquiera se hizo la más mínima referencia a este tópico, del cual se deduce la calidad de deudor que debe tener el demandado,

5.- El artículo 167 del C.G.P. , en concordancia con el artículo 1757 del Código Civil, le impone al demandante la carga de probar la existencia de la obligación, y, por ende, le corresponde acreditar, su calidad de acreedor, quién es el deudor y cuál es la prestación. Si en la demanda no se dijo y no se probó la existencia de la representación legal de **MULTIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.,** como la **DEUDORA** del condominio demandante y menos se acreditó su representación legal, mal puede atribuírsele la calidad de deudor.

6.- Por otra parte, en tratándose en procesos de ejecución es apenas entendible que al momento de proferirse el mandamiento de pago el título debe preexistir con todas sus formalidades, con todos sus requisitos, sin que sea dable en el curso del proceso corregir o enmendar falencias probatorias porque en caso de existir éstas, el documento pierde su condición de título ejecutivo.

7. - Por último, no está por demás insinuarle respetuosamente al señor Juez, que si al momento de dictar sentencia, advierte falta de idoneidad, inconsistencias, o fallas demostrativas en los documentos bases de la ejecución, bien puede abstenerse de seguir adelante con la ejecución, como lo viene sosteniendo de antaño el Tribunal Superior de Bogotá, en jurisprudencia suficientemente conocida en este Distrito Judicial.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



105

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Señor Juez, si del debate del proceso ejecutivo, se llega a la demostración de un hecho que afecte el derecho que se pretende, o que indique la falta de los requisitos de existencia y validez del título de recaudo ejecutivo, la declaratoria de dicha situación no atenta contra el principio de congruencia exigido en las providencias judiciales, porque el fundamento de la declaratoria oficiosa, es el resultado de los hechos demostrados en el debate procesal, situación que le da al juez la certeza necesaria para proferir un fallo que obedezca a la realidad probatoria". (C.E., Sec. Tercera, Sent. Ago. 12/2004. M.P. Ramiro Saavedra Becerra).

Al declarar probadas las excepciones el señor Juez, se abstendrá de seguir adelante la ejecución, levantar las medidas cautelares y condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.

POR EL ORIGEN DEL TÍTULO VALOR OBJETO DE LA DEMANDA.

Señor Juez, el título ejecutivo contentivo de la obligación que es el "**certificado expedido por el administrador**," que hoy es materia de este litigio, es derivativo y tuvo su génesis en unas supuestas expensas dejadas de cancelar por mi poderdante, que fueron autorizadas en unas supuestas Asambleas de propietarios, pero, lo cierto es que, mi poderdante como empresa **constructora inicial del proyecto The Rivers Country**, tiene sus propios vigilantes y jardineros, la administración de la persona jurídica condominio THE RIVERS, no le ha prestado servicio de administración a la empresa hoy demandada, ya sea de vigilancia o de mantenimiento, pues, esta tiene sus propios vigilantes.

Como **constructor inicial y administrador provisional** no ha hecho entrega del proyecto, pues así está establecido en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y el cual es de conocimiento de todos y cada uno de los propietarios del conjunto, desde un inicio saben que el proyecto se construye por etapas, el personal a cargo de la empresa demandada, son quienes le prestan el servicio de vigilancia, el servicio de ingreso y salida de las personas que ingresan a las instalaciones de la empresa y a las unidades multifamiliares por vender y a mí poderdante, el mantenimiento de sus zonas comunes, lo realiza la empresa, estos servicios propios de la propiedad horizontal no han sido prestados por la supuesta administración, lo mismo que el servicio de jardinería, en sus zonas comunes.

El representante legal de la extinta **MULTIVIVIENDA LTDA**, fue quien **ideo el proyecto y quien está construyendo el Conjunto Cerrado Residencial THE RIVERS COUNTRY**, con las más altas especificaciones, en donde interactuaran los copropietarios como una **GRAN FAMILIA**, el ideal principal de la empresa fundadora y constructora es el de un **PARAISO FAMILIAR** para la convivencia y el sano esparcimiento y no para formar un **rico condominio** y convertirlo en un **INFIERNO**, como algunos copropietarios equivocadamente lo han querido convertir.

Como ha sido de conocimiento de todos los condóminos, y a manera de ilustración con el debido respeto me permito informarle señor Juez, que la Construcción de la **Primera etapa** del Conjunto Cerrado **THE RIVERS COUNTRY** consta de: Loteo, Urbanismo y Edificación de casas, creándose un **CONDOMINIO**

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

de **CARÁCTER PROVISIONAL**. (como reza en la escritura pública número 3624 del 28 de agosto de 1996 art.7, 8, 9, 10, 11, 12,13).

La Construcción de la **Segunda Etapa** del Conjunto Cerrado **THE RIVERS COUNTRY** consta de: **Un Edificio Multifamiliar de 112 apartamentos**, encontrándose en este edificio la mayor parte de las zonas comunes de todo el conjunto, como son: la piscina para niños y para adultos, los toboganes de niños y adultos, bar acuático, parque infantil, cuartel de escoltas, iglesia, salón de fiestas y eventos, cine bar, turco, sauna, jacuzzi, la oficina de Administración del Condominio etc.

La Empresa Constructora **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, necesita para la terminación del conjunto definitivo, hacer los diferentes empalmes tanto en coeficientes, como en urbanismo como en los temas de Acueducto, electricidad, citofonía, alcantarillado. Etc.

La Empresa **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, por ley tiene el derecho a ser la **ADMINISTRADORA PROVISION GENERAL (Artículo 42 DISPOSICIONES TRANSITORIAS)** de todo el proyecto, hasta que se entregue la última unidad residencial, así como quedó debidamente estipulado en el **REGLAMENTO de COPROPIEDAD HORIZONTAL**, reglamento el cual es provisional y que sus obligaciones contenidas en el son de conocimiento de cada uno de propietarios y de obligatorio cumplimiento.

MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S., en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias del Reglamento de propiedad horizontal constitutivo del **Conjunto Residencial THE RIVERS COUNTRY**, desconoce a otro **ADMINISTRADOR** o cualquier **CONSEJO DE ADMINISTRACION**, que se haya autoproclamado y elegido ilegalmente, sin la convocatoria previa y legal de la empresa constructora **MULTIVIVIENDA LTDA**, y peor aún sin llevarse a debate, ni a deliberación en **ASAMBLEA GENERAL DE TODOS LOS COPROPIETARIOS**, en las fechas establecidas en el reglamento y mucho menos desconociendo derechos y participaciones de la mayoría de los condóminos del edificio **MULTIFAMILIAR, que hacen parte de todo el conjunto The Rivers**.

Haciendo uso de nuestro Derecho legal y reglamentario como **ADMINISTRADOR LEGITIMO, MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S., y en beneficio de gracia de aceptarse la ilegal administración en la forma como se eligió**, ha invertido el dinero de "las ilegales cuotas" en la realización de obras necesarias para el Bienestar de todo el conjunto como más adelante se detallará y que las mismas no se pueden entregar a personas no autorizadas, obras estas que no quieren ser reconocidas por algunos de los propietarios de la primera etapa.

Debido al grave deterioro y al abandono que tuvo la cancha de voleibol playero, la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, en uso de sus atribuciones legales reformo la misma, convirtiéndola en **CANCHA MULTIFUNCIONAL, invirtiendo una gruesa suma de dinero**.

Señor juez, la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, observa hoy con gran pesar, como los elementos, como las plantas y como las palmeras de variedad Colombia de las zonas comunes de la entrada principal del conjunto de las cuales se anexan fotografías y que tanto esfuerzo se realizaron y lo que costaron, se estén deteriorando a pasos agigantados, aunado a esto los sensores de

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



106

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Movimientos de los muros perimetrales del conjunto, los video citófonos y las alarmas no sirven, la cancha de tenis, se encuentra actualmente en mal estado, todo esto la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, debe arreglarlo para poder hacer entrega dichas zonas comunes a los actuales y nuevos propietarios, pues, faltan la mayoría de los condóminos (los del edificio multifamiliar), y una vez estén establecidos y reformados los coeficientes, y constituida definitivamente la copropiedad horizontal, a estos y a cada uno de los actuales copropietarios se les hará entrega de las zonas comunes del conjunto y por ende la administración.

La Empresa **MULTIVIVIENDA LTDA** siente con más fuerza todo lo que sucede en el condominio, pues ella tiene a costas 112 nuevos propietarios que vienen a reforzar el condominio y que necesita que éste se entregue en buenas condiciones.

Para **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, y como es su proyecto legalmente constituido y que se encuentra plasmado en el Reglamento de propiedad Horizontal y en los planos debidamente aprobados, los 43 propietarios de las casas actuales (1 Etapa), más los 112 propietarios de los Aptos son un solo conjunto, es un solo condominio, y es por esto que la empresa ha programado, que al finalizar nuestra segunda etapa la **CUOTA DE ADMINISTRACION, será por un valor aproximado de \$80.0000 (OCHENTA MIL PESOS M/C)**, cuota ésta que se establecerá de acuerdo con las actuales circunstancias, la cual incluye y de acuerdo a un presupuesto real, Servicio de celaduría, jardinería, servicio de luz, agua, implementos etc., y no las cuotas avasalladoras y subyugadoras, que cobran, quienes en el ejerció arbitrario de sus propias razones y rayando el tipo penal al usurpar funciones que no les corresponden, cuotas que han venido cobrando ilegalmente y que casi se convierten en un pago de arriendo de NUESTRAS propias unidades residenciales, ese no ES, ni ERA el espíritu del constructor del proyecto **THE RIVERS COUNTRY**.

Cuando el edificio y las obras comunes estén más adelantadas, la Empresa cambiará la celaduría por otra que esté acorde a las necesidades del condominio.

La empresa **MULTIVIVIENDA LTDA**, hoy **S.A.S.**, ha venido cancelando, servicio de celaduría, jardinería, arreglo de zonas comunes etc., en el ejercicio de sus atribuciones, lo que nos lleva a concluir que **MULTIVIVIENDA LTDA.**, hoy **S.A.S.**, no es deudora del **CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY**, por el contrario, las obras que ha realizado superan la cantidad de dinero que hoy ilegalmente se le pretenden cobrar.

Al declarar probadas las excepciones la señora Juez, se abstendrá de seguir adelante la ejecución, levantar las medidas cautelares y condenar en costas y perjuicios a la parte demandante y su apoderado.

EXCEPCION DE ENREQUICIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.

La parte demandante al hacer uso del título valor, base de la ejecución, quiere enriquecerse sin justa causa a costa de mi poderdante, al pretender cobrar unos intereses no causados no pactados y además inexistentes; así como pretender cobrar un capital por cuotas mensuales no adeudadas por mi poderdante,

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

teniendo con ello, que es injustificada la obligación que pretende cobrar el demandante y que alega que el demandado le adeuda, a quien no se le ha prestado servicio de administración, cómo consecuencia de ello se genera un empobrecimiento correlativo a cargo de mi poderdante, que hace precaria su condición económica y máxime si el despacho, accediera a las pretensiones de la parte demandante, porque, se estaría cobrando una obligación a quien no la debe, por la ampliamente expuesto anteriormente.

Declarar probada la presente excepción, porque se pretende cobrar reclamar unos derechos con base en unos hechos que no se dieron.

EXCEPCIÓN DEL ABUSO DEL DERECHO.

La parte demandante, al crear y hacer uso indebido del título valor base de la presente ejecución, con su posición arbitraria e ilegalmente **dominante** ha incurrido en el **ejercicio del abuso del derecho**, al pretender demandar a **MULTIVIVIENDA LTDA hoy S.A.S.**, por unas obligaciones no debidas, que son inexistentes, ruinosas y abusivas.

Así mismo, al iniciar e interponer esta acción ejecutiva en contra de mi representado, basada en un título valor derivativo de unas actuaciones ilegales, muy seguramente con la convicción errada, que solo existe en el mundo irreal y fenomenológico de la mente de la demandante, que mi poderdante le adeuda dichas sumas plasmadas y que existen unos intereses de mora, que no existen, no se han causado, ni se adeudan, conforme anteriormente se expuso y que se encuentra probado con los documentos arrimados con la demanda inicial y con esta contestación.

Declarar probada la presente excepción, porque se pretende cobrar reclamar unos derechos con base en unos hechos que no se dieron.

EXCEPCIÓN DE MALA FE DEL DEMANDANTE.

La parte ejecutante, al hacer uso del título valor ya ampliamente referido, incurre en mala fe, habida cuenta que el título valor, fue creado y llenado por la parte ejecutante a su arbitrio y que el mismo es derivativo de unos actos ilegales y que van en contravía de la ley y del reglamento de propiedad horizontal constitutivo del Conjunto The Rivers Country.

Mi mandante, no adeuda suma dineraria alguna a la parte demandante.

Señor juez, al emitir sentencia se de aplicación del artículo 205 del C.G.P., y se presuman como ciertas las excepciones propuestas y de la contestación de la demanda.

Por lo que señor juez, esta excepción esta llamada a prosperar.

COBRO DE LO NO DEBIDO.

Se presenta esta excepción partiendo de la situación fáctica de que al demandado no se le ha prestado servicio de administración por la parte demandante, pues debo ser reiterativo la empresa MULTIVIVIENDA LTDA tiene sus propios funcionarios los cuales cancela de su propio pecunio y son quienes le prestan estos servicios por lo tanto, al pretender el cobro de una suma de dinero, por lago que no se ha prestado ni realizado, fácil resulta concluir que se están pretendiendo dineros no adeudados y por sustracción de materia esta excepción también está llamada a prosperar.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com

San José de Cúcuta – N de S.



107

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

A tono con lo precedente, se acreditará que la demandada MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S., no recibió ni ha recibido servicio de administración por parte de la hoy demandante, por lo que no se adeuda la suma de dinero que se pretende cobrar.

Por lo que señor juez, esta excepción esta llamada a prosperar.

LA EXCEPCIÓN DE NULIDAD POR FALTA DE NOTIFICACIÓN EN DEBIDA Y LEGAL FORMA

No haberse practicado en legal forma la notificación personal a quien debía ser notificado conforme el artículo 291 numeral 3 y artículo 292 del C.G.P., tal y como fue expuesto y probado por el suscrito en el numeral **segundo** del **ANTECEDENTE DE LOS HECHOS** en esta demanda, los cuales con el debido respeto su señoría debe darles alcance e incorporarlos a esta excepción.

Corolario de lo expuesto, el señor juez, debe proferir una decisión que no viole las normas sustanciales que rigen el tema de notificación de la demanda en debida y legal forma, pues, de no ser así dicha transgresión afectaría el núcleo esencial del debido proceso.

Señor juez, muy seguramente como acertada y jurídicamente usted ya lo resolverá, los medios exceptivos que la parte demandada presenta serán resueltos favorablemente a su favor y por sobre todo para que las partes tengamos en nuestro pro la garantía del debido proceso.

**PRUEBAS
DOCUMENTALES**

Señor Juez, respetuosamente le solicito tener como pruebas las mismas que se aportaron con la demanda inicial y las que se aportan por el suscrito, al descorrer el traslado de la demanda, como son:

- a.- Copia de la escritura pública número 3624 del 28 de agosto de 1996 de la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial The Rivers Country.
- b.- Original del Certificado de Existencia y Representación Legal de

MULTIVIVIENDA S.A.S.

Prueba Traslada

De conformidad con el art. 174 del C.G.P, solicito al despacho se oficie al **Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cúcuta**, para que, a costa de la parte demandada, allegue a su despacho copia autentica de los siguientes documentos:

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

**pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.**



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

- 1.- Cotización de **TECNISOL LTDA**, sobre la construcción de los pórticos para la Cancho Multifuncional, obra ejecutada por parte de **MULTIVIVINEDA LTDA**.
- 2.- Contrato de empradizarían de la canchas de Mini Futbol, de The Rivers Country obra ejecutada por **MULTIVIVIENDA LTDA**.
- 3.- Comprobante de egreso No. 4714 de la Cancelación de las instalaciones de alumbrado público, a **PROINGEL LTDA**, de la cancha de voleibol y pista de motocross junto con la copia del contrato, pruebas estas que se encuentran dentro del proceso que cursó en ese despacho dentro del **Radicado 644 de 2.008**, promovido por el **CONDOMINIO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY** en contra de **MULTIVIVIENDA LTDA**.

El objeto de esta prueba (documental), es la de constatar que mi poderdante no adeuda alguna suma de dinero a la entidad demandante e ilegalmente representada.

INSPECCION JUDICIAL.

Solicito al señor juez, de manera respetuosa, se fije fecha y hora para llevar a cabo diligencia de inspección judicial, si es del caso con intervención de perito, a los libros de contabilidad de la Empresa Demandada que se encuentran en las oficinas de **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, por cuanto las mismas ya se encuentran radicadas en los libros de archivo de la empresa en cuestión, lo que dificulta su traslado por lo voluminoso de dichos libros, para comprobar:

Construcción de obras realizadas por la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA**, a las zonas comunes del **CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY**.

- a) Estado de **DETERIORO** que se encuentra el condominio demandante.
- b) Determinar los pagos que ha realizado **MULTIVIVIENDA LTDA**, por concepto de salarios, por servicio de Jardinería y celaduría, servicios estos que no ha utilizado y los cuales debido a la enemistad grave que existe con el actual administrador, no se los han prestado, debiéndolos cancelar por su cuenta.
- c) Demás circunstancias y hechos de la demanda susceptibles de acreditarse por este medio probatorio.

INTERROGATORIO DE PARTE

Señor juez, fijar día y hora para que comparezca al despacho al señor ALEXANDER RINCON RODRIGUEZ, en su condición hoy de demandante, para absolver interrogatorio de parte, que oralmente le formularé el día de la diligencia reservándose el derecho de allegarlo por escrito a la respectiva diligencia.

En caso de incumplimiento a la citación o renuencias a responder las preguntas asertivas que le formularé, solicito declararlos o declarar confeso en aplicación de lo normado en los artículos 198 a 205 del C.G.P., quien recibirá notificaciones en la dirección aportada con la demanda inicial, quienes declararan sobre los hechos de la demanda y de esta contestación y de las excepciones propuestas.

TESTIMONIAL

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



108

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

De igual manera muy comedidamente le solicito al señor juez, se fije fecha y hora para recepciones los testimonios de las personas que relaciono a continuación,

1.- La señora **YOLIMA CAMACHO ANDRADE**, quien se puede localizar en la Calle 18 No. 5-28 Barrio La Cabrera de esta ciudad, Contadora de la empresa.

2.- La señora **MARIA LUCIEL ROBAYO**, quien se puede ubicar en las oficinas de la empresa constructora y hoy demandada, o sea en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1., Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta.

3.- El representante legal de la empresa demandada señor **JESUS CAMACHO ANDRADE**, quien se puede ubicar en las oficinas de la empresa constructora y hoy demandada, o sea en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1., Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta.

El objeto de esta prueba (testimonio), es la de constatar que **MULTIVIVIENDA LTDA**, no adeuda suma alguna al condominio demandante.

DE OFICIO.

Las que considere pertinentes el señor juez, para el cabal desarrollo de este proceso y que lleve a la certeza jurídica a la hora de dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En derecho me fundamento en los artículos, artículos 96, 422 y 430 del Código General del Proceso, artículo 772, artículo, 774, 784 numeral 4 y demás normas concordantes y pertinentes.

ANEXOS

Los mencionados en el capítulo de pruebas

NOTIFICACIONES

El demandante: Las recibe en el lugar indicado en la demanda.

El Suscrito apoderado judicial recibe notificaciones en la Avenida 12E No. 4-80 Edificio Balancín III Conjunto Residencial La Anita, Barrio Quinta Oriental; Oficina 101, de esta ciudad. Celular: 315-870.8644. Fijo: 5750859. Correo Electrónico: pedro_abcam@hotmail.com

Mi mandante la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA. hoy S.A.S.**, en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1., Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta. Correo Electrónico: multiviviendacucuta@gmail.com

Del Señor Juez.

Cordialmente,

PEDRO CAMACHO ANDRADE

C. C. No.13.454.404 de Cúcuta.

T. P. No.100.961 del C. S. de la J.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



**CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
MULTIVIVIENDA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/06 - 10:09:00 **** Recibo No. S000821358 **** Num. Operación. 08-M_VALLEC-20200706-0004

CODIGO DE VERIFICACIÓN.MG4rK4gFPH

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: MULTIVIVIENDA S.A.S.
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 800029379-4
ADMINISTRACIÓN DIAN : CUCUTA
DOMICILIO : CUCUTA

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 30964
FECHA DE MATRÍCULA : ABRIL 07 DE 1988
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : FEBRERO 26 DE 2020
ACTIVO TOTAL : 5,000,001.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : AV 1 NRO. 26-60 LT F1
BARRIO : CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY
MUNICIPIO / DOMICILIO: 54001 - CUCUTA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 5844606
TELÉFONO COMERCIAL 2 : NO REPORTÓ
TELÉFONO COMERCIAL 3 : 3162232491
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : multiviviendacucuta@gmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : AV 1 NRO. 26-60 LT F1
MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA
BARRIO : CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY
TELÉFONO 1 : 5844606
TELÉFONO 3 : 3162232491
CORREO ELECTRÓNICO : multiviviendacucuta@gmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : multiviviendacucuta@gmail.com

109



**CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
MULTIVIVIENDA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/06 - 10:09:01 **** Recibo No. S000821358 **** Num. Operación. 08-M_VALLEC-20200706-0004

CODIGO DE VERIFICACIÓN MG4rK4gFPH

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : M7110 - ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORIA TECNICA

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 619 DEL 06 DE ABRIL DE 1988 DE LA NOTARIA QUINTA DE CUCUTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 880320 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 07 DE ABRIL DE 1988, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA MULTIVIVIENDA LTDA. EN LIQUIDACION.

CERTIFICA - RELACION DE NOMBRES QUE HA TENIDO

QUE LA PERSONA JURÍDICA HA TENIDO LOS SIGUIENTES NOMBRES O RAZONES SOCIALES

- 1) MULTIVIVIENDA LTDA.
Actual.) MULTIVIVIENDA S.A.S.

CERTIFICA - CAMBIOS DE NOMBRE O RAZON SOCIAL

POR ACTA NÚMERO 16 DEL 02 DE ABRIL DE 2018 SUSCRITO POR LA JUNTA DE SOCIOS REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9362667 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018, LA PERSONA JURIDICA CAMBIO SU NOMBRE DE MULTIVIVIENDA LTDA. POR MULTIVIVIENDA S.A.S.

CERTIFICA - TRANSFORMACIONES / CONVERSIONES

POR ACTA NÚMERO 16 DEL 02 DE ABRIL DE 2018 DE LA JUNTA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9362667 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018, SE INSCRIBE LA TRANSFORMACION : TRANSFORMACION DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA	DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
EP-364	19890224	NOTARIA 5A. DE CUCUTA	CUCUTA	RM09-890263	19890301
EP-179	19900213	NOTARIA 4A. DE CUCUTA	CUCUTA	RM09-900188	19900221
EP-2372	19910918	NOTARIA 5A. DE CUCUTA	CUCUTA	RM09-911138	19910926
EP-768	19950308	NOTARIA 5A. DE CUCUTA	CUCUTA	RM09-9303518	19950313
EP-3907	19951013	NOTARIA 5A. DE CUCUTA	CUCUTA	RM09-9304674	19951129
EP-1295	20070528	NOTARIA 39	CUCUTA	RM09-9321975	20070710
AC-16	20180402	JUNTA DE SOCIOS	CUCUTA	RM09-9362667	20180903

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO, EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE TRABAJOS DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y



**CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
MULTIVIVIENDA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/06 - 10:09:01 **** Recibo No. S000821358 **** Num. Operación. 08-M_VALLEC-20200706-0004

CODIGO DE VERIFICACIÓN MG4rK4gFPh

PLANEACIÓN. B) ESTUDIO Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS URBANAS Y RURALES, YA SEA POR CUENTA PROPIA POR CUENTA O DE TERCEROS. C) CORRETAJE, ENTENDIDO COMO LA COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES, TALES COMO URBANOS PARA URBANIZAR O URBANIZADOS, FINCAS RURALES, INMUEBLES NUEVOS O USADOS, MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, EQUIPOS, MAQUINARIA, ACCESORIOS Y ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN. D) ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES, ENTENDIDO COMO SERVICIO QUE SE PRESTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES YA SEAN NUEVOS O USADOS. ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN GENERAL. E) AVALUÓ DE INMUEBLE. ASESORÍA Y CONSEJERÍA INMOBILIARIA EN INGENIERÍA DE SISTEMAS. DISEÑOS, PROYECCIÓN Y PLANEACIÓN DE PLANES DE DESARROLLOS INTEGRALES O SIMPLIFICADOS PARA ENTES TERRITORIALES A NIVEL NACIONAL REGIONAL O LOCAL. F) REDACCIÓN DE CÓDIGOS DE URBANISMO, USO DEL SUELO, ORNATO Y EMBELLECIMIENTO DE LAS CIUDADES, PROCEDIMIENTO MUNICIPAL, DEPARTAMENTAL O NACIONAL. G) REDACCIÓN Y CODIFICACIÓN DE ESTATUTOS, CONCERNIENTES AL ADECUADO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO LOCAL, REGIONAL O NACIONAL. REDACCIÓN Y CODIFICACIÓN DE NORMAS SUSTANTIVAS A NIVEL LOCAL, REGIONAL O NACIONAL. H) PROMOCIÓN DE GERENCIAS DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN. ESTUDIO DE MERCADEO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO. I) IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES DE MATERIA PRIMA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y SUS AFINES. IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES EN GENERAL DE TODA CLASE DE PRODUCTOS O MERCANCÍAS LICITAS PARA SU COMERCIALIZACIÓN HACIÉNDOSE ESTA RESPONSABLE DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA). J) EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE TRABAJO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y PLANEACIÓN. K) ALQUILER DE MAQUINARIA PESADA Y EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN. L) COMPRA Y VENTA DE MATERIALES, EQUIPOS Y MAQUINARIAS PARA LA CONSTRUCCIÓN. M) DISEÑOS, MONTAJES Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS CARRETEABLES, PUENTES. ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS, ASESORÍAS DE PROGRAMACIÓN Y CONTROL DE OBRAS, INTERVENTORÍAS Y CUALQUIER OTRO ESTUDIO O EJECUCIÓN DE OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL. INTERVENIR EN TODO TIPO DE LICITACIÓN COMO CONSULTOR, PROVEEDOR O CONSTRUCTOR POR OBRAS TANTO PÚBLICAS COMO PRIVADAS EN LAS RAMAS DE LA INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y EN GENERAL DE CONSTRUCCIÓN PUDIENDO EJECUTAR LAS CORRESPONDIENTES OBRAS POR CUALQUIER SISTEMA DE CONTRATACIÓN. EN GENERAL CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS, OPERACIONES Y CONTRATOS QUE TENGAN RELACIÓN DIRECTA CON LAS ACTIVIDADES QUE INTEGRAN EL OBJETO PRINCIPAL O CUYA FINALIDAD SEA EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA MISMA. ACTIVIDAD ECONOMICA: PRINCIPAL 7110-ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORIA TECNICA.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	40.000.000,00	4.000,00	10.000,00
CAPITAL SUSCRITO	40.000.000,00	4.000,00	10.000,00
CAPITAL PAGADO	40.000.000,00	4.000,00	10.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 16 DEL 02 DE ABRIL DE 2018 DE LA JUNTA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9362667 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
-------	--------	----------------



**CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
MULTIVIVIENDA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/06 - 10:09:01 **** Recibo No. S000821358 **** Num. Operación. 08-M_VALLEC-20200706-0004

CODIGO DE VERIFICACIÓN MG4rK4gFPh

GERENTE

CAMACHO ANDRADE JESUS

CC 19,272,754

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE

POR ACTA NÚMERO 16 DEL 02 DE ABRIL DE 2018 DE LA JUNTA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 9362667 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO
SUBGERENTE

NOMBRE
CAMACHO ANDRADE YOLIMA

IDENTIFICACION
CC 60,292,734

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

GERENCIA LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y LA GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES ESTARÁN A CARGO DE UN GERENTE, A SU VEZ LA SOCIEDAD PODRÁ NOMBRAR UN SUBGERENTE, QUIEN REEMPLAZARÁ AL GERENTE EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES Y ABSOLUTAS CONTANDO CON LAS MISMAS ATRIBUCIONES QUE EL GERENTE CUANDO ESTE ENTRE A REEMPLAZARLO. FACULTADES DEL GERENTE EL GERENTE ESTÁ FACULTADO PARA EJECUTAR, A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, SIN LÍMITE DE CUANTÍA. SERÁN FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL CARGO, LAS SIGUIENTES: A) CONSTITUIR, PARA PROPÓSITOS CONCRETOS, LOS APODERADOS ESPECIALES QUE CONSIDERE NECESARIOS PARA REPRESENTAR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE A LA SOCIEDAD. B) CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS SOCIALES. C) ORGANIZAR ADECUADAMENTE LOS SISTEMAS REQUERIDOS PARA LA CONTABILIZACIÓN, PAGOS Y DEMÁS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD. D) VELAR POR EL CUMPLIMIENTO OPORTUNO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD EN MATERIA IMPOSITIVA. E) CERTIFICAR CONJUNTAMENTE CON EL CONTADOR DE LA COMPAÑÍA LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL CASO DE SER DICHA CERTIFICACIÓN EXIGIDA POR LAS NORMAS LEGALES. F) DESIGNAR LAS PERSONAS QUE VAN A PRESTAR SERVICIOS A LA SOCIEDAD Y PARA EL EFECTO CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE DE ACUERDO A LAS CIRCUNSTANCIAS SEAN CONVENIENTES; ADEMÁS, FIJARA LAS REMUNERACIONES CORRESPONDIENTES, DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS. G) CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA Y NECESARIOS PARA QUE ESTA DESARROLLE PLENAMENTE LOS FINES PARA LOS CUALES HA SIDO TRANSFORMADA. H) CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN SEGÚN LO PREVISTO EN LAS NORMAS LEGALES Y EN ESTOS ESTATUTOS. PARÁGRAFO.- EL GERENTE QUEDA FACULTADO PARA CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS, EN DESARROLLO DEL OBJETO DE LA SOCIEDAD, CON ENTIDADES PÚBLICAS, PRIVADAS Y MIXTAS.

CERTIFICA - EMBARGOS, DEMANDAS Y MEDIDAS CAUTELARES

POR OFICIO NÚMERO 3339 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 SUSCRITO POR EL(LA) JUZGADO CUARTO LABORAL CIRCUITO, DE CUCUTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 1008078 DEL LIBRO VIII DEL REGISTRO MERCANTIL EL 06 DE DICIEMBRE DE 2016, EMBARGO DE LAS CUOTAS SOCIALES PERTENECIENTES A CAMACHO ANDRADE YOLIMA

CERTIFICA - EMBARGOS, DEMANDAS Y MEDIDAS CAUTELARES

POR OFICIO NÚMERO 3339 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 SUSCRITO POR EL(LA) JUZGADO CUARTO LABORAL CIRCUITO, DE CUCUTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO



**CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
MULTIVIVIENDA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/06 - 10:09:01 **** Recibo No. S000821358 **** Num. Operación. 08-M_VALLEC-20200706-0004

CODIGO DE VERIFICACIÓN MG4rK4gFPPh

1008079 DEL LIBRO VIII DEL REGISTRO MERCANTIL EL 06 DE DICIEMBRE DE 2016, EMBARGO DE LAS CUOTAS SOCIALES PERTENECIENTES A CAMACHO ANDRADE JESUS

CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCIÓN DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

***** NOMBRE ESTABLECIMIENTO : MULTIVIVIENDA**

MATRICULA : 30965

FECHA DE MATRICULA : 19880407

FECHA DE RENOVACION : 20200226

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

DIRECCION : AV 1 NRO. 26-60 LT F1 CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY

BARRIO : CONDOMINIO THE RIVERS COUNTRY

MUNICIPIO : 54001 - CUCUTA

TELEFONO 1 : 5844606

TELEFONO 3 : 3162232491

CORREO ELECTRONICO : multiviviendacucuta@gmail.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : M7110 - ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORIA TECNICA

VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 5,000,001

EMBARGOS, DEMANDAS Y MEDIDAS CAUTELARES

**** LIBRO : RM08, INSCRIPCION: 1008077, FECHA: 20161206, ORIGEN: JUZGADO CUARTO LABORAL CIRCUITO, NOTICIA: EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO MULTIVIVIENDA**

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : M7110

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,100

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)



**CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA
MULTIVIVIENDA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/06 - 10:09:01 **** Recibo No. S000821358 **** Num. Operación. 08-M_VALLEC-20200706-0004

CODIGO DE VERIFICACIÓN MG4rK4gFPH

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE CUCUTA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siicucuta.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación MG4rK4gFPH

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

LORENA MERCEDES MORA CALVACHE
Secretaría de Registros Públicos (E)

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189551

CIUDAD: Cúcuta.		FECHA: 12 Enero / 2019		VALOR: 70.000. =	
PAGADO A: Oscar Castañeda.		TELF.:			
POR CONCEPTO DE: Cancelación de celadoría de Sábado 12 y domingo 13 de Enero/2019 the Rivers Country					
LA SUMA DE (en letras) Setenta mil pesos.					
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		 FIRMA Y SELLO C.C./NIT. 7170048. Hed.	

COMPROBANTE EGRESO EFECTIVO

No.

CIUDAD Y FECHA: Cúcuta 19/01/2019		POR \$ 100.000 =			
PAGADO A: Oscar Castañeda		POR CONCEPTO DE:			
LA SUMA DE: (EN LETRAS)					
IMPUTACIÓN CONTABLE				CHEQUE No.	BANCO
CODIGO P.U.C.	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	SUCURSAL	EFFECTIVO
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		 FIRMA Y SELLO 71710048. Hed.	

717071891187273



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189549

CIUDAD	Cúcuta.	FECHA:	12 Enero / 2019.	VALOR:	100.000.00
PAGADO A:	Federman Arteaga.			TELF.:	
POR CONCEPTO DE:	abono a celaduría diaria de la Catorceena del 1 al 14 enero de 2019 the Rivers Country				
LA SUMA DE (en letras)	Cien Mil pesos.				
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO Federman * 73126096 FIRMA Y SELLO C.C./NIT. COTAGUCHO	



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189555

CIUDAD	Cúcuta	FECHA:	19/01/2019	VALOR:	100.000.00
PAGADO A:	Federman Arteaga			TELF.:	
POR CONCEPTO DE:	abono a Celaduría diaria de la Catorceena del 1 al 14 enero de 2019				
LA SUMA DE (en letras)	Cien mil pesos.				
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO Federman FIRMA Y SELLO C.C./NIT. 73126096	



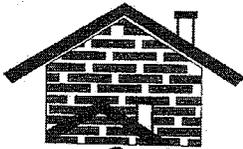
MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189550

CIUDAD	Cucuta	FECHA:	12 Enero / 2019	VALOR:	100.000.-
PAGADO A:	Erick Pinto.	TELF.:			
POR CONCEPTO DE: abono a celaduria nocturna de la cafeterina del 1 al 14 Enero de 2019 The Rivers Country					
LA SUMA DE (en letras) Cien Mil pesos.					
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		Erick Pinto FIRMA Y SELLO	
				C.C./NIT. 26 307 809	



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189556

CIUDAD	Cucuta	FECHA:	19/01/2019	VALOR:	100.000.-
PAGADO A:	Erre Pinto.	TELF.:			
POR CONCEPTO DE: abono a celaduria nocturna del cafeterina del 1 al 14 de Enero de 2019					
LA SUMA DE (en letras) Cien mil pesos					
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		Erick Pinto FIRMA Y SELLO	
				C.C./NIT. 26 307 809	



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189560

CIUDAD	Cucuta	FECHA:	ENERO 26/2019	VALOR:	100.000.
PAGADO A:	Eric pinto	TELF.:			
POR CONCEPTO DE: Abono Celadoria Nocturna de la Cartorera del 14 al 27 de Enero de 2019					
LA SUMA DE (en letras) Cien mil pesos.					
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
				Federico	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		FIRMA Y SELLO	
				C.C./NIT. 75126096	



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189565

CIUDAD	Cucuta	FECHA:	Feb. 2/2019	VALOR:	100.000
PAGADO A:	ERIC PINTO	TELF.:			
POR CONCEPTO DE: Abono a @vincena de sueldo The Rivers Towers					
LA SUMA DE (en letras) Cien mil pesos M/					
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
				Eric Pinto	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		FIRMA Y SELLO	
				C.C./NIT. 26307809	



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189559

CIUDAD	Queta	FECHA:	Enero 26/2019	VALOR:	100.000.
PAGADO A:	Federman Artkaye	TELF.:			
POR CONCEPTO DE:	Abono Celadoria. Divina de la celadoria del 14 al 27 Enero de 2019				
LA SUMA DE (en letras)	Cien mil pesos				
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
				Federman	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		FIRMA Y SELLO	C.C./NIT. 73126096



MULTIVIVIENDA LTDA.
NIT. 800.029.379-4

Via Club Tenis - Condominio The Rivers Country
Tel. 5841539 - 316 2232491

COMPROBANTE DE EGRESO

Nº 189566

CIUDAD	Queta	FECHA:	9/02/2019	VALOR:	100.000.
PAGADO A:	Federman Artkaye	TELF.:			
POR CONCEPTO DE:	Abono				
LA SUMA DE (en letras)	Cien mil pesos				
IMPUTACION				CHEQUE No.	BANCO:
CODIGO	CUENTA	DEBITOS	CREDITOS	CUENTA Nº	EFFECTIVO <input checked="" type="checkbox"/>
				OBSERVACIONES:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
				Federman	
ELABORADO	APROBADO	CONTABILIZADO		FIRMA Y SELLO	C.C./NIT. 73126096



JIMÉNEZ & HERRERA
ASOCIADOS

Señor:

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA-NORTE DE
SANTANDER**

E. _____ S. _____ D. _____

RAD. 2019-01108-00

TIPO DE PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: RF-ENCORE S.A.S

DEMANDADO: ISMAEL ROMERO IBARRA

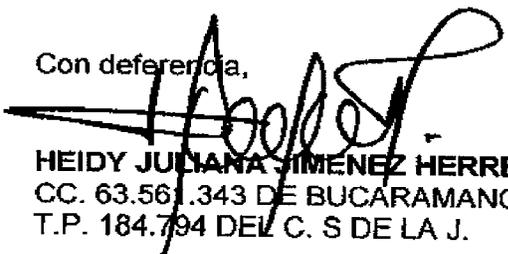
C.C. 88.225.520

**ASUNTO: ALLEGA CONSTANCIA DE ENVIO DE COTEJO DE
CITACION PERSONAL CON RESULTADO FALLIDO**

HEIDY JULIANA JÍMENEZ HERRERA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificada legal y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial de la ejecutante allego a su despacho de manera respetuosa cotejo de **CITACION PERSONAL** enviado a la Sra. **ISMAEL ROMERO IBARRA** por correo certificado **TEMPO EXPRESS** con GUIA No. **BGA20428866559** la cual fue **FALLIDA**.

Sírvase proveer,

Con deferencia,



HEIDY JULIANA JIMÉNEZ HERRERA
CC. 63.561.343 DE BUCARAMANGA
T.P. 184.794 DEL C. S DE LA J.

CRA 33 No. 51 A- 26 Oficina 301 Edificio La Fuente.
Teléfono: 6342032- 322-2420785-3112594462
Email: contacto@jimenezherrera.com
www.jimenezherrera.com



116

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Señor
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA.
E. S. D.

DEMANDANTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY
DEMANDADO: MULTIVIVIENDA S.A.S.
RADICADO No. 54-0014-40-03-006-2019-00-728-00
REF: EJECUTIVO

Respetada Doctor:

PEDRO CAMACHO ANDRADE, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la sociedad **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, sociedad constituida por escritura pública número 619 del 6 de abril de 1988 otorgada en la notaría Quinta del Circulo de Cúcuta, bajo el número 880.320 del libro respectivo, con NIT No. 800-029379-4 y representada legalmente por el señor **JESUS CAMACHO ANDRADE**, persona mayor de edad y domiciliado en Cúcuta, según poder adjunto, por medio del presente escrito y en cuaderno separado, presento excepción previa de no haberse presentado la prueba de la calidad del demandado y procedo a solicitar a su despacho previo el trámite del proceso correspondiente, con citación y audiencia del señor **ALEXANDER RINCON RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de Cúcuta, demandante del proceso referido, proceda su Despacho a efectuar las siguientes:

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO.- Declarar probada la excepción previa de "**NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DEL DEMANDADO**" y como consecuencia de esto Decretar terminado el proceso ordenando su archivo.

A.- LA EXCEPCIÓN PREVIA DE NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DEL DEMANDADO: Señor Juez, dentro del referido no se probó sobre la existencia y representación de la persona jurídica demandada, prueba esta que brilla por su ausencia y además **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.**, no es deudora del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS CONTRY**, dicha obligación no se ha generado, la hoy demandante jamás le ha prestado servicio alguno a la hoy empresa demandada y es quien genera su propio pago del personal de vigilancia y del mantenimiento.

En otras palabras, no podría a estas alturas del proceso allegarse prueba que desvirtuara el aserto anterior, en primer lugar, porque se rompería la regla de oro consagrada en el artículo **164 del C.G.P.** que enseña que las decisiones judiciales deben apoyarse en la prueba **regular y oportunamente** allegada al proceso.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, quien fue convocado como demandado, dentro del referido no está probada la calidad de deudor del demandado, como pasa a evidenciarse.

La calidad de deudor proviene de que el demandado sea propietario o tenedor a cualquier título de bienes de carácter privado del condominio como lo establece la Ley 675 de 2001 en su artículo 29, y a la demanda no se anexó prueba que acredite la existencia de la representación legal de que **MULTIVIVIENDA S.A.S, como** deudora, en su condición de propietaria del lote número 30.

Es más, en los hechos de la demanda ni siquiera se hizo la más mínima referencia a este tópico, del cual se deduce la calidad de deudor que debe tener el demandado,

El artículo 167 del C.G.P. , en concordancia con el artículo 1757 del Código Civil, le impone al demandante la carga de probar la existencia de la obligación, y, por ende, le corresponde acreditar, su calidad de acreedor, **quién es el deudor** y cuál es la prestación.

Si en la demanda no se dijo y no se probó la existencia de la representación legal de **MULTIVIVIENDA LTDA., hoy S.A.S.,** como la **DEUDORA** del condominio demandante y menos se acreditó su representación legal, mal puede atribuírsele la calidad de deudor.

Por último, no está por demás insinuarle respetuosamente al señor Juez, que si al momento de dictar sentencia, advierte falta de idoneidad, inconsistencias, o fallas demostrativas en los documentos bases de la ejecución, bien puede abstenerse de seguir adelante con la ejecución, como lo viene sosteniendo de antaño el Tribunal Superior de Bogotá, en jurisprudencia suficientemente conocida en este Distrito Judicial.

HECHOS

Primero: El Doctor **DIEGO ARMANDO YAÑEZ FUENTES**, obrando en nombre del **CONDOMINIO THE RIVERS CONTRY P.H., NIT.807-006.934-9**, invocó ante su despacho demanda ejecutiva de mínima cuantía contra de **MULTIVIVIENDA LTDA.**, dirigida a lograr el cobro de unos valores dinerarios que se encuentran plasmados en la Certificación expedida por la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY** por valor de \$5.780.000.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2016 a razón de \$578.000.00 mensuales, \$6.936.000.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017 a razón de \$578.000.00 mensuales, \$6.936.000.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018 a razón de \$578.000.00 mensuales **y** \$4.288.900.000 por concepto de cuotas ordinarias mensuales de administración correspondientes a los meses de enero a julio de 2019 a razón de \$612.700.00 mensuales.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



117

PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

Segundo: Como puede observarse señor Juez, sería del caso continuar con el referido si no **SE OBSERVARA** lo siguiente:

De acuerdo con las normas que regulan la prueba de la propiedad de los inmuebles, esta debe ser la escritura pública debidamente registrada, y al mirarse los anexos de la demanda inicial, se constata que la prueba ha sido allegada por el demandante como es el folio de matrícula inmobiliaria **No.260-190135** que acredita a **MULTIVIVIENDA LTDA.**, como propietaria, pero, la allega no completa, pues, no se allego el **CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL DE MULTIVIVIENDA hoy S.A.S.**, persona jurídica demandada, para poder establecer su legitimación y si la obligación pretendida en la certificación expedida por él administrador se puede hacer exigible a la parte demandada,

Tercero: Por todo lo anterior, me permito invocar las excepciones ya ampliamente explicadas, reguladas por el artículo el artículo 100 numeral 6 del C.G.P.

FUNDAMNETOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 100 numeral 6 del C.G.P.

MEDIOS DE P R U E B A S

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mis representados las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1.- Las aportadas con la demanda inicial.
- 2.- Certificado Cámara de Comercio de **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, de existencia y representación legal.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Fíjese fecha y hora para la celebración de audiencia en la cual se interrogará al señor **ALEXANDER RINCON RPDRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad de Cúcuta. El cual lo formulare en forma oral el día de la audiencia o en caso contrario lo formulare por escrito en pliego cerrado, el cual allegare a su despacho antes de la fecha señalada para dicho interrogatorio.

TESTIMONIALES

Respetuosamente solicito a su despacho practicar diligencia de declaración a los señores:

YOLIMA CAMACHO ANDRADE, contador de la empresa, quien se puede ubicar en el Edificio The Rivers tower, **OFICINAS DE MULTIVIVIENDA LTDA.**, en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1, Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta.

MARIA LUCIEL ROBAYO, delineante de arquitectura y **JAIRO ANTONIO RUIZ HERNANDEZ**, gestor quienes se pueden ubicar en el Edificio The Rivers tower, **OFICINAS DE MULTIVIVIENDA LTDA.**, en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1, Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.

Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:

pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.



PEDRO CAMACHO ANDRADE
Abogado

EL OBJETO DE ESTA PRUEBA (TESTIMONIAL), es la de constatar los verdaderos hechos de la demanda y del origen del negocio, pues, lo conocieron y lo vivieron, declaraciones estas que le darán certeza al señor Juez, al momento de fallar.

DE OFICIO.

Solicito que se decreten de oficio las que su despacho considere necesarias para este proceso.

PETICIONES.

Conforme los hechos narrados en la contestación de la demanda solicito:

PRIMERO. Declarar probadas las excepciones contra las pretensiones de la demanda, fundadas en la Demanda.

PETICION ESPECIAL

PRIMERO: Señor Juez, solicito ordene levantar las medidas ordenadas por su despacho y que pesa sobre los bienes de propiedad del demandado.

ANEXOS

1. Los enunciados en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente autenticado.

NOTIFICACIONES

El demandante: Las recibe en el lugar indicado en la demanda.

El Suscrito apoderado judicial recibe notificaciones en la Avenida 12E No. 4-80 Edificio Balancín III Conjunto Residencial La Anita, Barrio Quinta Oriental; Oficina 101, de esta ciudad. Celular: 315-870.8644. Fijo: 5750859. Correo Electrónico: pedro_abcam@hotmail.com

Mi mandante la empresa **MULTIVIVIENDA LTDA. hoy S.A.S.**, en la **Avenida 1 No. 26-60 LOTE F1, Condominio The Rivers Country** de esta ciudad de Cúcuta. Correo Electrónico: multiviviendacucuta@gmail.com

Atentamente,

PEDRO CAMACHO ANDRADE
C.C. No.13.404.454 de Cúcuta.
T.P. No.100.961 del C.S de la J.

Avenida 12 E No. 4-80 Edificio Balancín III Oficina No. 1 barrio Quinta Oriental.
Teléfonos 315-8708644. 5750859. WHATSAPP: 315-8708644. Correo:
pedro_abcam@hotmail.com
San José de Cúcuta – N de S.

119

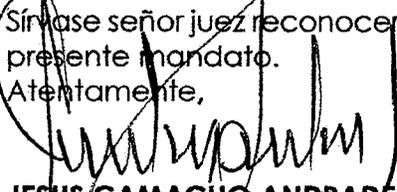
Señor
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA.
E. S. D.

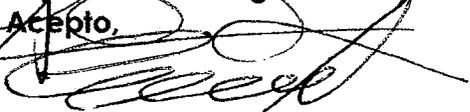
RADICADO No. 54-001-40-03-006-2019-00728-00
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY.
DEMANDADO: MULTIVIVIENDA LTDA.

JESUS CAMACHO ANDRADE, mayor de edad, vecino de Cúcuta, identificado al pie de mi firma, en mi condición de representante legal de la empresa constructora **MULTIVIVIENDA S.A.S.**, empresa legalmente constituida con **NIT 800.029379-4**, por medio del presente escrito manifestó a usted, que otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor **PEDRO CAMACHO ANDRADE**, con cédula de ciudadanía número 13.454.404 de Cúcuta, abogado con Tarjeta Profesional número 100.961 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma la defensa de los derechos constitucionales y legales de la empresa que represento, para que conteste, descorra el traslado de la demanda, presente excepciones, incidentes de nulidades, nulidades, recursos dentro de la demanda ejecutiva presentada contra **MULTIVIVIENDA LTDA.**, por la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL THE RIVERS COUNTRY**, con domicilio en esta ciudad y en donde se notifica una providencia del día 15 de agosto de 2019.

Mi apoderado queda ampliamente facultado conforme a lo dispuesto en los artículos 74 y 77 del C.G.P., transigir, tranzar, sustituir, renunciar, conciliar, desistir, reasumir, retirar, recibir títulos judiciales a nombre del suscrito y en general para realizar todas las actuaciones pertinentes y necesarias para el cabal cumplimiento del encargo que se le hace y la defensa de mis derechos legales y constitucionales.

Sírvase señor juez reconocer su personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.
Atentamente,


JESUS CAMACHO ANDRADE
C.C. No. 19.272.754 de Bogotá.
Representante Legal Multivivienda S.A.S.
Acepto,


PEDRO CAMACHO ANDRADE
C.C. No. 13.454.404 de Cúcuta.
T.P. No 100.961 del C.S de la J.

Notaría 2

CUCUTA

AUTENTICACIÓN DE FIRMA Y HUELLA

En Cúcuta, el 2020-07-06 10:48:28

Ante el suscrito Notario Segundo del Circulo de Cúcuta, compareció:

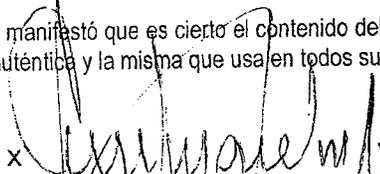
CAMACHO ANDRADE JESUS C.C. 19272754

y manifestó que es cierto el contenido del documento anterior, suya la huella, y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados.



61vzh

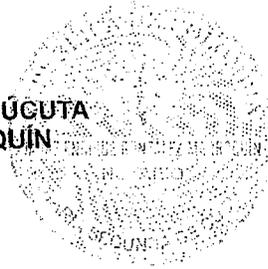


x 

FIRMA



**NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN**





PROCESO EJECUTIVO Rad. No.54 001 40 03-006-2019-01131-00.

San José de Cúcuta, 4 FEB 2023.

De conformidad con lo ordenado por el artículo 132 del Código General del Proceso, el cual prevé que agotada cada etapa del proceso, el Juez ejercerá el control de legalidad para sanear los vicios que acarrean nulidades dentro del proceso, una vez verificado el expediente no se observan vicios que puedan generar nulidades; por tanto, se declara saneada la actuación, por lo que procede el Despacho a proferir la decisión de que trata el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro de la presente ejecución.

SÍNTESIS PROCESAL

Como primera medida el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asunto los presupuestos procesales necesarios para dictar la providencia que ordena seguir adelante la ejecución; igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

Previa presentación de demanda EJECUTIVA, se procedió por parte del Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta, a librar mandamiento ejecutivo mediante auto de fecha 17 de Febrero de 2020 (ver folio 36), a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, y en contra de **FREDY ALFONSO PABON MEDINA**, por las cantidades solicitadas en la demanda.

El demandado **FREDY ALFONSO PABON MEDINA**, fue NOTIFICADO al correo electrónico: FLOR.MARIA.60@HOTMAIL.COM suministrado por la parte demandante para tal efecto en el acápite pertinente del escrito contentivo de la demanda, a quien se le corrió el respectivo traslado por el término de ley, y dentro de la oportunidad legal no contestó la demanda ni propuso medio exceptivo alguno, como lo señala la constancia secretarial obrante en el proceso.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos de la acción, debe indicarse que el título valor (Pagaré), reúne las exigencias de los artículos 621 y 709 del Código de Comercio en armonía con el artículo 422 del Código General del Proceso, sumado a lo anterior la parte demandada no hizo reparo alguno a los requisitos formales del título ejecutivo (art. 430 del Código General del Proceso).

Como quiera que en el presente asunto no se propuso medio exceptivo alguno, debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, que establece que ante tal presupuesto procede dictar auto ordenando seguir adelante con la ejecución y las demás determinaciones consecuentes, toda vez que encuentra el Despacho que existe título base de ejecución y que el mandamiento de pago se encuentra ajustado a derecho.

Ahora bien, puesto a disposición el vehículo **Marca:** Chevrolet, **Placa:** EHQ-115, Color: Rojo Velvet; por la POLICIA NACIONAL, el cual se encuentra en el Parqueadero de razón social LOS PATIOS LA PRINCIPAL BOGOTA S.A.S, ubicado en la carrera 18 No. 30-48 del Municipio de Bosconia -Cesar , correo e-mail: patioslaprincipal@gmail.com , abonado telefónico 3015331618, en cumplimiento a lo estipulado en la ley 2030 de 2020 por medio de la cual se modificó el artículo 38 de la ley 1564 de 2012 y los artículos 205 y 206 de la ley 1801 de 2016, se faculta al señor ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BOSCONIA-CESAR , para subcomisionar al INSPECTOR DE POLICIA que tenga jurisdicción y competencia para actuar en la zona territorial donde se encuentra el vehículo puesto a disposición, igualmente se faculta para designar secuestre y fijación de honorarios provisionales, así mismo, el INSPECTOR subcomisionado debe prevenir al secuestre designado, en el sentido que debe rendir cuentas detalladas de su gestión y presentar el correspondiente informe.

Finalmente el Despacho se abstiene de reconocer personaría a la Doctora KATHERIN LOPEZ SANCHEZ, como nueva apoderada judicial de la parte demandante, en atención a que se está presentando es una cadena de endosos posterior a la presentación de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta – Norte de Santander,

RESUELVE :

PRIMERO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución en contra del demandado **FREDY ALFONSO PABON MEDINA.**

SEGUNDO: ORDENAR que las partes realicen y presenten la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso..

TERCER: CONDENAR a la parte ejecutada al pago de las costas procesales a favor de la parte demandante.

CUARTO: Con fundamento en lo establecido en el literal a) del numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 se fijan como agencias en derecho, la suma de: **\$1.902.800,00** para que sean incluidas en la liquidación de costas a que fue condenada la parte ejecutada.

QUINTO: Puesto a disposición el vehículo **Marca:** Chevrolet, **Placa:** EHQ-115, Color: Rojo Velvet; por la POLICIA NACIONAL, el cual se encuentra en el Parqueadero de razón social LOS PATIOS LA PRINCIPAL BOGOTA S.A.S, ubicado en la carrera 18 No. 30-48 del Municipio de Bosconia -Cesar , correo e-mail: patioslaprincipal@gmail.com , abonado telefónico 3015331618, en cumplimiento a lo estipulado en la ley 2030 de 2020 por medio de la cual se modificó el artículo 38 de la ley 1564 de 2012 y los artículos 205 y 206 de la ley 1801 de 2016, se faculta al señor ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BOSCONIA-CESAR , para subcomisionar al INSPECTOR DE POLICIA que tenga jurisdicción y competencia para actuar en la zona territorial donde se encuentra el vehículo puesto a disposición, igualmente se faculta para designar secuestre y fijación de honorarios provisionales, así mismo, el INSPECTOR subcomisionado debe prevenir al secuestre designado, en el sentido que debe rendir cuentas detalladas de su gestión y presentar el correspondiente informe.

SEXTO: ABSTENERSE de reconocer personaría a la Doctora KATHERIN LOPEZ SANCHEZ, como nueva apoderada judicial de la parte demandante, en atención a que se está presentando es una cadena de endosos posterior a la presentación de la demanda.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES





PROCESO EJECUTIVO Rad. No.54 001 40 03-006-2022-00183-00.

San José de Cúcuta, 14 FEB 2023.

De conformidad con lo ordenado por el artículo 132 del Código General del Proceso, el cual prevé que agotada cada etapa del proceso, el Juez ejercerá el control de legalidad para sanear los vicios que acarreen nulidades dentro del proceso, una vez verificado el expediente no se observan vicios que puedan generar nulidades; por tanto, se declara saneada la actuación, por lo que procede el Despacho a proferir la decisión de que trata el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro de la presente ejecución.

SÍNTESIS PROCESAL

Como primera medida el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asunto los presupuestos procesales necesarios para dictar la providencia que ordena seguir adelante la ejecución; igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

Previa presentación de demanda EJECUTIVA, se procedió por parte del Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta, a librar mandamiento ejecutivo mediante auto de fecha 22 de Abril de 2022, a favor del **BANCO COMPARTIR S.A. - BANCOMPARTIR S.A. HOY MI BANCO**, y en contra de **JEISSON ESNEYDER SOTO LOPEZ**, por las cantidades solicitadas en la demanda.

El demandado **JEISSON ESNEYDER SOTO LOPEZ**, fue NOTIFICADO al correo electrónico: PETGROOMING26@GMAIL.COM suministrado por la parte demandante para tal efecto en el acápite pertinente del escrito contentivo de la demanda, a quien se le corrió el respectivo traslado por el término de ley, y dentro de la oportunidad legal no contestó la demanda ni propuso medio exceptivo alguno, como lo señala la constancia secretarial obrante en el proceso.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos de la acción, debe indicarse que el título valor (Pagaré), reúne las exigencias de los artículos 621 y 709 del Código de Comercio en armonía con el artículo 422 del Código General del Proceso, sumado a lo anterior la parte demandada no hizo reparo alguno a los requisitos formales del título ejecutivo (art. 430 del Código General del Proceso).

Como quiera que en el presente asunto no se propuso medio exceptivo alguno, debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, que establece que ante tal presupuesto procede dictar auto ordenando seguir adelante con la ejecución y las demás determinaciones consecuentes, toda vez que encuentra el

Despacho que existe título base de ejecución y que el mandamiento de pago se encuentra ajustado a derecho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta – Norte de Santander,

RESUELVE :

PRIMERO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución en contra del demandado **JEISSON ESNEYDER SOTO LOPEZ**.

SEGUNDO: ORDENAR que las partes realicen y presenten la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso..

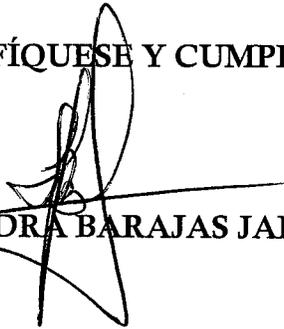
TERCER: CONDENAR a la parte ejecutada al pago de las costas procesales a favor de la parte demandante.

CUARTO: Con fundamento en lo establecido en el literal a) del numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 se fijan como agencias en derecho, la suma de: **\$877.477,15** para que sean incluidas en la liquidación de costas a que fue condenada la parte ejecutada.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES





San José de Cúcuta, febrero 10 de 2022.

CONSTANCIA SECRETARIAL:

Se deja constancia que, dentro del término concedido para subsanar la presente demanda, el apoderado judicial de la parte demandante allegó documento en tal sentido, como se observa en el sistema SIGLO XXI, provea.

CESAR DARIO SOTO MELO

Secretario.

PROCESO: SUCESION INTESTADA–Menor Cuantía-.
RADICADO: 540014003006-2022-00380-00
DEMANDANTE: CARMEN SOFIA TORRES MARTINEZ y
LUIS ERNESTO MARTINEZ MONROY
CAUSANTE: OSCAR MAURICIO MARTINEZ TORRES (q.e.p.d.)

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés.

Sería del caso proceder con la admisión de la presente demanda, si no, se observara que, el apoderado judicial de la parte actora no dio cumplimiento al auto de inadmisión, toda vez que, la misma no fue subsanada correctamente, es decir, como lo ordena el numeral 6° del artículo 489 del C.G.P., debido a que, el avalúo allegado al plenario, tratándose de vehículos automotores, como es el presente caso, debió ser el del valor fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento o, el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva, situación que como ya se indicó, no se realizó debidamente, toda vez que se allegó fue un avalúo realizado por perito evaluador.

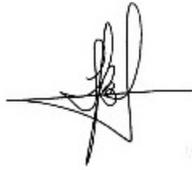
Significa lo anterior, que por no satisfacerse los requisitos formales previstos en los artículos 84 numeral 3°, 489 numeral 6°, en concordancia con el artículo 90 del C.G.P., se procederá a rechazar la presente demanda.

En mérito de lo expuesto el juzgado, **RESUELVE:**

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda por lo indicado en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: En firme el presente auto archivase la actuación sin lugar a devolver la demanda por tratarse de un expediente digital, previas las anotaciones correspondientes en el sistema Siglo XXI, el libro radicador correspondiente y el sistema One drive Microsoft – Office 365 – CSJ del JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



**LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ**



San José de Cúcuta, febrero 13 de 2023.

CONSTANCIA SECRETARIAL:

Se deja constancia que, dentro del término concedido para subsanar la presente demanda, el apoderado judicial de la parte demandante allegó documento en tal sentido, como se observa en el sistema SIGLO XXI, provea.

CESAR DARIO SOTO MELO

Secretario.

PROCESO: SUCESSION INTESTADA -Menor Cuantía-.
RADICADO: 540014003006-2022-00410-00
DEMANDANTE: YURLEY MONGUI PINEDA, ANAYIBE MONGUI PINEDA
MARIA ESTER MONGUI PINEDA.
CAUSANTE: LUIS ENRIQUE MONGUI GUALDRON

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés.

Subsanada en debida forma, teniendo en cuenta que se allegó al plenario el Certificado de Avalúo Catastral expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, por reunir los demás requisitos legales y al haberse aportado los anexos pertinentes de conformidad con el Art. 488 y Art. 489 del Código General del Proceso, y estar en concordancia con lo estipulado en la Ley No. 2213 de 2022, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR abierto y radicado en este Juzgado el Proceso de Sucesión Intestada, propuesto por **YURLEY MONGUI PINEDA**, identificada con C.C. # 60.399.180 de Cúcuta, **ANAYIBE MONGUI PINEDA**, identificada con C.C. # 60.381.686 de Cúcuta, **MARIA ESTER MONGUI PINEDA**, identificado con C.C. # 60.369.586 de Cúcuta; quienes actúan a través de apoderado judicial, en calidad de herederas del causante, **LUIS ENRIQUE MONGUI GUALDRON (q.e.p.d.)** quien en vida se identificó con la C.C. # 13.232.063 de Cúcuta, fallecido el día 20 de septiembre de 2016 en la ciudad de Cúcuta.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las siguientes personas: **ALBA MONGUI PINEDA**, **LUIS OMAR MONGUI**, **NANCY MONGUI PINEDA**, en calidad de hijos del causante y **LUZ MARIA PINEDA**, en calidad de cónyuge sobreviviente, del trámite del presente proceso sucesoral en los términos del artículo 290, 291 y 292 del CGP, para que manifiesten si aceptan o repudian la asignación que se le ha diferido, para los efectos previstos en el Art. 492 ejusdem. Se les concede un término de 20 días para el ejercicio de su derecho.

TERCERO: EMPLAZAR a todas las personas que se crean con algún derecho a intervenir en el presente proceso sucesorio, por medio del registro nacional de

personas emplazadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

CUARTO: COMUNICAR la apertura del presente tramite sucesoral al Consejo Superior de la Judicatura, para los fines reseñados en el párrafo primero del artículo 490 del C.G.P.

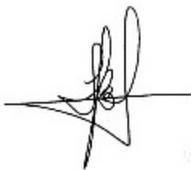
QUINTO: COMUNÍQUESELE a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), sobre la apertura de la presente sucesión, conforme lo estipula el inciso 1 del art. 490 del C.G.P.

SEXTO: ABSTENERSE, de decretar la medida cautelar solicitada, debido a que la misma no es de aplicación en los procesos de sucesión.

SEPTIMO: Reconocer personería al Abogado RICARDO HARNAN RIVERA CORREDOR, quien puede actuar como apoderado judicial de la parte actora.

OCTAVO: Por Secretaría comuníquese el LINK del expediente digital al apoderado judicial de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



**LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ**



PROCESO EJECUTIVO Rad. No.54 001 40 22-006-2022-00481-00.

San José de Cúcuta, 14 FEB 2023.

De conformidad con lo ordenado por el artículo 132 del Código General del Proceso, el cual prevé que agotada cada etapa del proceso, el Juez ejercerá el control de legalidad para sanear los vicios que acarrear nulidades dentro del proceso, una vez verificado el expediente no se observan vicios que puedan generar nulidades; por tanto, se declara saneada la actuación, por lo que procede el Despacho a proferir la decisión de que trata el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro de la presente ejecución.

SÍNTESIS PROCESAL

Como primera medida el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asunto los presupuestos procesales necesarios para dictar la providencia que ordena seguir adelante la ejecución; igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

Previa presentación de demanda EJECUTIVA, se procedió por parte del Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta, a librar mandamiento ejecutivo mediante auto de fecha 27 de Julio de 2022, a favor de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA CASA LIBERTY S.A.S.**, y en contra de **ANA ROSELLYS MEZA CHAUSTRE** y **CELMIRA CHAUSTRE VECINO**, por las cantidades solicitadas en la demanda.

Las demandadas **ANA ROSELLYS MEZA CHAUSTRE** y **CELMIRA CHAUSTRE VECINO**, fueron notificadas a los correos electrónicos: rosellys2707@hotmail.com y rosellysmeza5@gmail.com suministrados por la parte demandante para tal efecto en el acápite pertinente del escrito contentivo de la demanda, a quienes se les corrió el respectivo traslado por el término de ley, y dentro de la oportunidad legal no contestaron la demanda ni propuso medio exceptivo alguno., como lo señala la constancia secretarial obrante en el proceso.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos de la acción, debe indicarse que el título ejecutivo (contrato de Arrendamiento), reúne las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, sumado a lo anterior la parte demandada no hizo reparo alguno a los requisitos formales del título ejecutivo (art. 430 del Código General del Proceso).

Como quiera que en el presente asunto no se propuso medio exceptivo alguno, debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, que establece que ante tal presupuesto procede dictar auto ordenando seguir adelante con la ejecución y las demás determinaciones consecuentes, toda vez que encuentra el

Despacho que existe título base de ejecución y que el mandamiento de pago se encuentra ajustado a derecho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta – Norte de Santander,

RESUELVE :

PRIMERO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución en contra de las demandadas **ANA ROSELLYS MEZA CHAUSTRE y CELMIRA CHAUSTRE VECINO.**

SEGUNDO: ORDENAR que las partes realicen y presenten la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso..

TERCER: CONDENAR a la parte ejecutada al pago de las costas procesales a favor de la parte demandante.

CUARTO: Con fundamento en lo establecido en el literal a) del numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 se fijan como agencias en derecho, la suma de: **\$260.000,00** para que sean incluidas en la liquidación de costas a que fue condenada la parte ejecutada.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES



PROCESO: SUCESION INTESTADA -Menor Cuantía-
RADICADO: 540014003006-2022-01002-00
DEMANDANTES: MAGNOLIA PRADO PRADA (cónyuge sobreviviente),
JAVIER ANDRES SEPULVEDA REYES, JUAN
MANUEL SEPULVEDA PRADO, NICOLAIV DAVID
SEPULVEDA PRADO, J.J.S.P. (hijo menor
representado legalmente por su señora madre
MAGNOLIA PRADO PRADA), J.C.S.S. (hija menor
representada legalmente por su señora madre
ISLEIDY DE JESUS SARRIEGO DAZA).
CAUSANTE: JAVIER SEPULVEDA MONTEJO
DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS.

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés.

Sería el caso proceder a ello si no se observara lo siguiente:

1°. No se dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 26 del C.G.P., debido a que, no se allegó el avalúo catastral de los bienes inmuebles que se pretenden suceder, tampoco se allegó el valor fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento o, el precio que figure en publicación especializada, tal y como lo señala el numeral 5° del artículo 442 del C.G.P., para determinar el avalúo del vehículo de placa QNA 930 que igualmente se pretende suceder en este sucesorio.

2°. No se dio cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5° del artículo 489 del C.G.P., toda vez que, no se allegó junto con el libelo demandatorio, un inventario de los bienes relictos y de las deudas de la herencia, y de los bienes, deudas y compensaciones que correspondan a la sociedad conyugal o patrimonial, junto con las pruebas que se tenga para ello.

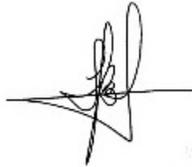
Así las cosas y de conformidad con los artículos 26, 442 y 489 del C.G.P., en concordancia con el artículo 90 ibídem y en mérito con lo expuesto anteriormente el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda por lo indicado en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Conceder el término de cinco (5) días a la parte demandante para subsanar los defectos so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



**LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ**



PROCESO: PERTENENCIA – Verbal sumario-.
RADICADO: 540014003006-2022-01056-00
DEMANDANTE: OMAIRA CONTRERAS CORDERO
**DEMANDADO: JUANITO PINZON GOMEZ y PERSONAS
DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.**

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés.

Se encuentra al Despacho la presente demanda sometida al proceso verbal sumario de Pertenencia, propuesta por la señora **OMAIRA CONTRERAS CORDERO**, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de **JUANITO PINZON GOMEZ y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS**, para decidir sobre su admisión.

Efectuado por el Despacho el control de admisibilidad al libelo demandatorio, se observa lo siguiente:

1.- En el libelo demandatorio lo pretendido, no está expresado con precisión y claridad, como lo demanda el numeral 4 del artículo 82 del C.G.P., así como los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, no están debidamente determinados, ni clasificados, toda vez que, no se entiende como pretende el apoderado judicial de la parte demandante que la Usucapión del inmueble rural denominado “LA CORDILLERA”, se adelante en los Juzgados Civiles Municipales del Distrito Judicial de Cúcuta, cuando el bien es encuentra ubicado según las palabras del togado, en el municipio de El Zulia, y por esa razón, en cumplimiento del numeral 7 del artículo 28 del C.G.P., se debió presentar la demanda en el precitado municipio de El Zulia.

En el mismo sentido considera el Despacho, que existe falta de precisión y claridad, en el apoderado judicial de la parte actora, cuando señala en el hecho segundo que, el inmueble “LA CORDILLERA”, se encuentra en la jurisdicción municipal de Cúcuta, y en la primera pretensión del mismo libelo demandatorio afirma que el inmueble rural denominado “LA CORDILLERA” ubicado en la vereda EL EMPALME, es jurisdicción de El Zulia.

2.- No existe congruencia entre los documentos allegados como prueba al plenario, debido a que, mientras unos señalan que el terreno a Usucapir, pertenece al municipio de San José de Cúcuta¹, otros documentos como la CONSTANCIA DE INFORMACION PARA EL CLIENTE Y USUARIO expedida por CENS², señalan que la dirección KDX 50 VDA EL EMPALME pertenece al municipio de El Zulia.

¹ CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL expedido por la Subsecretaría de GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPOSITO de la ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA (FL. 21 DEL PDF 01)

² FOLIO 53 DEL PDF 01.



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA – ORALIDAD

3.- El apoderado judicial de la parte actora en el hecho 6° del libelo demandatorio, indica que, la identificación física del inmueble se apoya en planos georeferenciales, con coordenadas geográficas a la Red Geodésica Nacional, sin embargo, los citados planos no se observaron anexos al libelo, violando de esa forma el artículo 84 C.G.P.

Por lo anterior y de conformidad con lo estipulado por los artículos 82 y 84 del C.G.P. en concordancia con el artículo 90 ejusdem, y en mérito con lo expuesto anteriormente, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda por lo indicado en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Conceder el término de cinco (5) días para subsanar los defectos so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

**LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ**



PROCESO: Aprehensión de la Garantía Mobiliaria
RADICADO: 540014003006-2022-01057-00
DEMANDANTE: RCI COLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
DEMANDADO: MAURICIO ANDRES NOVOA RAMIREZ

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés.

Se encuentra al Despacho la presente diligencia especial de Aprehensión de la Garantía Mobiliaria, instaurada por el **RCI COLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, la cual actúa a través de apoderada judicial, contra el señor **MAURICIO ANDRES NOVOA RAMIREZ**, para decidir sobre su aceptación.

Sería el caso proceder a ello si no se observara lo siguiente:

1°. El poder especial conferido al Doctor **OSCAR MAURICIO ALARCON VASQUEZ**, no cumple con los requisitos dispuestos por el párrafo primero del artículo 74 del C.G.P., toda vez, que en el mismo no se determinaron, y tampoco se identificaron claramente los asuntos para los cuales fue otorgado, no se conoce en el poder, cuales, cuales diligencias especiales, ni cuantos títulos valores o ejecutivos adeudados se pretenden cobrar, igualmente, se omitió indicar el nombre del demandado, características propias de los poderes especiales, las cuales no aparecen en los poderes anteriormente referenciados.

2°. Se omitió la presentación del certificado que versa sobre la vigencia del gravamen, por tratarse de prenda sin tenencia, el cual debió ser expedido con una antelación no superior a un mes (Inciso 2° del numeral 1° del art. 468 del CGP).

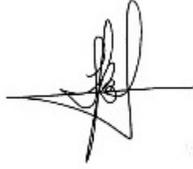
Así las cosas y de conformidad con los artículos 74, 486, en concordancia con el artículo 90 del C.G.P., y en mérito con lo expuesto anteriormente el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda por lo indicado en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Conceder a la parte demandante el término de cinco (5) días para subsanar los defectos so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the left.

**LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ**



**PROCESO: RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO –Verbal
Sumario-.**
RADICADO: 540014003006-2023-0058-00
DEMANDANTE: INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S.
DEMANDADO: ISAURA LUCIA MEZA ORTERO

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

Como se observa que la presente demanda reúne los requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso, así como 384 Ejusdem, se aportó contrato de arrendamiento, encontrándose en concordancia con lo estipulado en la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020, y habiéndose aportado los demás anexos pertinentes, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir la presente demanda de Restitución de Inmueble Arrendado propuesta por la inmobiliaria TONCHALA S.A.S., identificada con N.I.T. No. 890.502.559-9, representada legalmente por CARLOS JULIO BACCA AMAYA, identificado con cedula de ciudadanía No. 13.447.399, entidad que actúa a través de apoderada judicial, contra la señora ISAURA LUCIA MEZA OTERO, identificada con C.C. No. 23.183.508 sobre inmueble ubicado en la CALLE 5N # 3E-144 URBANIZACIÓN CEIBA II, de Cúcuta, alinderado tal como se estableció en la demanda.

SEGUNDO: De la demanda córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, por tratarse de un trámite por procedimiento verbal sumario.

TERCERO: Notifíquese personalmente a la parte demandada del presente auto, quien al contestar la demanda y/o excepcionar, deberá hacerlo a través del siguiente correo electrónico: jcivmcu6@cendoj.ramajudicial.gov.co.

CUARTO: Dar a esta demanda el trámite previsto en el Capítulo I, Título II, Sección Primera del Libro Tercero del C.G.P. en concordancia del artículo 384 del mismo estatuto procesal y la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020.

QUINTO: Reconocer personería a la Abogada Ingrid Katherine Chacón Pérez, quien puede actuar como apoderado judicial de la parte actora.

SEXTO: En vista que la apoderada de la parte actora informa que conserva la tenencia del contrato, se le recuerda su deber y responsabilidad de adoptar las medidas necesarias para conservar en su poder el precitado contrato, y la de exhibirlo cuando sea exigido por el despacho atendiendo lo dispuesto en el numeral 12 del Art. 78 del CGP y del artículo 245 ibídem.



SÉPTIMO: Adviértase a la parte demandante sobre el cumplimiento de las cargas procesales correspondientes para continuar el trámite de la demanda, dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación del presente auto, so pena de tener por desistida tácitamente mediante providencia esta actuación, lo anterior conforme lo dispuesto en el artículo 317 del C.G.P., donde además se le impondrá condena en costas sin necesidad de nuevo requerimiento.

OCTAVO: Por Secretaría comuníquese el LINK del expediente digital a la parte demandante.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

**LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ**



PROCESO: APREHENSIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA
RADICADO: 540014003006-2023-00060-00
DEMANDANTE: MOVIAVAL S.A.S.
DEMANDADO: OLGA LUCIA OROZCO LOPEZ

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Se encuentra al Despacho la presente diligencia especial de Aprehensión de la Garantía Mobiliaria, instaurada por **MOVIAVAL S.A.S.**, a través de apoderada judicial contra la señora **OLGA LUCIA OROZCO LOPEZ**, para resolver sobre su admisión.

Sería el caso proceder a ello si no se observara que no se aporta certificado expedido por el registrador, que versa sobre la vigencia del gravamen, por tratarse de prenda sin tenencia, el cual debió ser expedido con una antelación no superior a un mes, es decir, certificado de vigencia otorgado por la secretaria de tránsito municipal de Soacha (Inciso 2° del numeral 1° del art. 468 del CGP).

Así las cosas y de conformidad con el artículo 90 del CGP., y en mérito de lo expuesto anteriormente el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda de diligencia especial por lo indicado en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Conceder el término de cinco (5) días para subsanar los defectos so pena de rechazo.

TERCERO: Reconocer personería jurídica a la abogada NATHALIA EUGENIA VARGAS PEREZ, en los términos y para los fines establecidos en el mandato referenciado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ



PROCESO: APREHENSIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA
RADICADO: 540014003006-2023-00061-00
DEMANDANTE: MOVIAVAL S.A.S.
DEMANDADO: ALVARO JAVIER ALVAREZ ARAUJO

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Se encuentra al Despacho la presente diligencia especial de Aprehensión de la Garantía Mobiliaria, instaurada por **MOVIAVAL S.A.S.**, a través de apoderada judicial contra el señor **ALVARO JAVIER ALVAREZ ARAUJO.**, para resolver sobre su admisión.

Sería el caso proceder a ello si no se observara que no se aporta certificado expedido por el registrador, que versa sobre la vigencia del gravamen, por tratarse de prenda sin tenencia, el cual debió ser expedido con una antelación no superior a un mes, es decir, certificado de vigencia otorgado por la secretaria de tránsito y transporte municipal de Sabaneta (Inciso 2° del numeral 1° del art. 468 del CGP).

Así las cosas y de conformidad con el artículo 90 del CGP., y en mérito de lo expuesto anteriormente el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda de diligencia especial por lo indicado en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Conceder el término de cinco (5) días para subsanar los defectos so pena de rechazo.

TERCERO: Reconocer personería jurídica a la abogada NATHALIA EUGENIA VARGAS PEREZ, en los términos y para los fines establecidos en el mandato referenciado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

LINA ALEJANDRA BARAJAS JAIMES
JUEZ