

Doctor

EDGAR ALBERTO SAAVEDRA CÁCERES

JUEZ JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

REF:

PROCESO No.

DEMANDANTES:

DEMANDADOS:

ASUNTO:

DEMANDA EJECUTIVA

2022.01466

CENTRO COMERCIAL BAZAR 20 DE JULIO

OLGA LUCIA MORENO

RECURSO DE REPOSICION EN CONTRA DEL
MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO

Respetado Señor Juez, cordial saludo.

RUBIELA CARMENZA ZÚÑIGA DAZA, mayor de edad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, con domicilio en esta ciudad, en mi calidad de apoderada judicial de OLGA LUCÍA MORENO CORTÉS, dentro del proceso de la referencia, y estando en los términos legales presento ante su despacho RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO emitido por su despacho el pasado 14 de noviembre de 2022, incluyendo EXCEPCIONES PREVIAS que a continuación de acuerdo a lo dispuesto el art. 442 del Código General del Proceso, Literal 3ero sustento, la cual realizo conforme a lo siguiente:

EXCEPCIONES

1. EXCEPCIONES PREVIAS.

1.1 Ineptitud De La Demanda Por Indebida Acumulación De Pretensiones.

Señor juez el demandante dentro de su escrito presenta todos los intereses de mora en un solo numeral por lo que de acuerdo con la ley es una acumulación de pretensiones.

Dirección física de Notificación: Cl 77 A Nro. 102- 32- Portal Calle 80

Correo electrónico: fuerzalegal2020@gmail.com

Celular: 3178223348

Bogotá, D.C.

1.2 Ineptitud De La Demanda Por Falta De Los Requisitos Formales.

Se puede establecer que el CENTRO COMERCIAL BAZAR 20 DE JULIO no cumple con la ley ni con el reglamento de propiedad horizontal de acuerdo con los coeficientes y con los módulos de contribución para el cobro de las cuotas de administración. Si no que lo hace proporcionalmente por lo que la cuota del local de mi poderdante paga un mayor valor al coeficiente que realmente le corresponde.

Se realizaron varias ASAMBLEAS en donde se pagó cuota extraordinaria para realizar reforma del reglamento y de los coeficientes ya que se puede evidenciar los locales vendidos y que se encuentran a nombre de la constructora, así mismo, los coeficientes no están establecidos dentro de lo normado por la ley 675 de 2001.

El demandante debía enviar certificado de acuerdo con la ley 675 de 2001 que establece:

Que el administrador certifique la deuda de acuerdo con la ley 675 de 2001 de acuerdo a los siguientes términos:

- a. El presupuesto ósea a los gastos y
- b. de acuerdo al coeficiente que se determine como se obtuvo ese coeficiente matemático para saber cuál es su aporte en los gastos de las expensas comunes como lo bien lo ordena la ley 675 de 2001.

Dicho coeficiente no se ha podido establecer por que el CENTRO COMERCIAL no ha cumplido las ordenes impuestas por la Asamblea en donde en varias oportunidades se le ha solicitado que se reforme el Reglamento de propiedad horizontal y constituya en debida forma los coeficientes de acuerdo con la ley y la jurisprudencia.

serie de inconformidades e incompatibilidades con la ley 675 de 2001 por lo cual la cuota de administración no es real como son las siguientes:

- 1) El coeficiente no es acorde con la cuota de administración.

Dirección física de Notificación: Cl 77 A Nro. 102- 32- Portal Calle 80

Correo electrónico: fuerzalegal2020@gmail.com

Celular: 3178223348

Bogotá, D.C.

- 2) que la cuota de administración no corresponde a la realidad de los coeficientes, en el centro comercial no existen los módulos de contribución de los que habla el reglamento, y en relación al presupuesto de las costas de sostenimiento de la copropiedad. De acuerdo con la ley y las diversas sentencias que textualmente se relacionan se evidencia que no se está efectuando de acuerdo con la ley. Por lo que la certificación no cumple con los requisitos formales de acuerdo a la ley 675 y a la sentencia que textualmente menciona:

“...El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional **mediante Sentencia C-522 de 2002**. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. ARTÍCULO 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

- a. la cuota siempre se ha cobrado incrementado un porcentaje y no por el coeficiente contrario a la norma lo que hace que la cuota de administración sea mayor y por tanto el título ejecutivo sea un título ejecutivo complejo **pues la obligación no se encuentra concentrada en un único documento certificando lo que la ley 675 de 2001 expresa** y el juez debe interpretar en su conjunto los demás documentos que se deben aportar, entre ellos como lo manifestamos anteriormente la certificación del presupuesto y como se obtuvo ese coeficiente matemático para saber cuál es su aporte en los gastos de las expensas comunes como lo bien lo ordena la ley 675 de 2001.

1.3 Falta de Requisitos Formales del Título Valor

La falta de los requisitos formales anteriormente citados también constituye una falta formal también del título valor pues las cuotas siempre se ha cobrado incrementado un porcentaje y no por el coeficiente, contrario a la norma lo que hace que la cuota de administración sea mayor y por tanto el título ejecutivo sea un título ejecutivo complejo **pues la obligación no se encuentra concentrada en un único documento** y el juez debe interpretar en su conjunto los demás documentos que se deben aportar o información necesaria, entre ellos, como lo manifestamos anteriormente la certificación del presupuesto y como se obtuvo ese coeficiente matemático para saber cuál es su aporte en los gastos de las expensas comunes como bien lo ordena la ley 675 de 2001 y no únicamente la certificación de la deuda pendiente como bien se observa en el título ejecutivo base de ejecución, del cual hoy se alza el presente recurso, por lo tanto, al carecer de ésta información deja de ser una obligación CLARA, EXPRESA y EXIGIBLE como bien lo indica el art 422 del Código General del Proceso.

El consejo de Estado en sentencia Radicación número: 25000-23-27-000-2011-00178-01(19250):

De esta norma se desprenden, por un lado, las características de la obligación, esto es que sea clara, expresa y exigible, por otro, que debe estar consignada en un documento y, finalmente, que además de los documentos que provengan del deudor o causante, las sentencias de condena o cualquier otra providencia judicial con fuerza ejecutiva son títulos ejecutivos o los que determine la ley como el caso que nos ocupa. **La obligación es expresa si se encuentra especificada en el título y no es el resultado de una presunción legal o una interpretación normativa. Es clara cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, sin que exista duda con respecto al objeto o sujetos de la obligación.** Y, es exigible cuando únicamente es ejecutable cuando no depende del cumplimiento de un plazo o condición o cuando dependiendo de ellos ya se han cumplido. Negrilla fuera del texto original



Los títulos ejecutivos pueden ser simples o complejos, serán simples cuando la obligación se encuentra vertida en un único documento y complejos si se requieren varios documentos para que surja la obligación clara expresa y exigible

De acuerdo a lo anterior obsérvese que la certificación allegada carece de la información necesaria para que la obligación cumpla con los requisitos de exigibilidad como lo indica la ley propiedad horizontal y no es clara pues el certificado allegado carece de la información que de manera inequívoca establezca la cuota de administración que se le imputa a mi mandante.

NOTIFICACIÓN

Dado que de conformidad con lo estipulado en la ley 2213 del 13 de junio de 2022, mi poderdante puede ser notificada de manera electrónica en el correo electrónico: olgalmoreno@hotmail.com; cel. 3202430333.

La suscrita, puede ser notificada de manera física en la CI 77 Nro. 102 32. Teléfono: 31782233448. Correo electrónico: fuerzalegal2020@gmail.com.

Del Señor Juez. Atentamente,

RUBIELA CARMENZA ZÚÑIGA DAZA
C.C. 52478.961 TP. 338674 C.S.J