

RV: CONTESTACION REFORMA DEMANDA RAD: 2019-716

Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 25/03/2021 14:39

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (170 KB)

contestacion ejecutivo LDGD.pdf;

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia
Carrera 12 Nro.20-63, Oficina 211
Palacio de Justicia "Fabio Calderón Botero"
E-mail: j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel: 7441132

AVISO IMPORTANTE: La dirección de correo electrónico j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co es de uso exclusivo del Juzgado para el envío y recepción de notificaciones constitucionales.

Acusar recibo de la presente notificación en el menor tiempo posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la ([Ley 527 del 18-08-1999](#)).



Antes de imprimir este mensaje, por favor, compruebe que es necesario hacerlo. Una tonelada de papel implica la tala de 15 árboles y el consumo de 250.000 litros de Agua. El medio ambiente es cuestión de TODOS

De: LUZ DARY GUZMAN DIAZ <juridicosluzda@gmail.com>

Enviado: jueves, 25 de marzo de 2021 2:36 p. m.

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; GILDARDO VELEZ GAVIRIA <gildardovelezgaviria07@gmail.com>; abogadamarcela@hotmail.com <abogadamarcela@hotmail.com>; info@centrocomercialbolivar.com <info@centrocomercialbolivar.com>

Asunto: CONTESTACION REFORMA DEMANDA RAD: 2019-716

Buenas Tardes,

Envío la contestación a la reforma de la demanda presentada por la parte activa dentro del término otorgado.

Demandante: Edificio Centro Comercial Bolivar
Demandado: Gildardo Vélez
Rad: 2019-716

25/3/2021

Correo: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio - Outlook

Atentamente,

Luz Dary Guzman D.



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DTE: EDIFICIO CENTRO COMERCIAL BOLIVAR
DDO: GILDARDO VELEZ GAVIRIA
RAD: 2019-00716

LUZ DARY GUZMAN DIAZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali en la carrera 4 Nro. 10-44 oficina 1101 del Edificio Plaza Cayzedo, identificada con la C.C. No. 27.892.984 de Villa Rosario, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional Nro. 51.419 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: juridicosluzda@gmail.com, actuando conforme a poder a mi conferido por el señor **GILDARDO VELEZ GAVIRIA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.432.922, domiciliado en la ciudad de Cali, en la carrera 7 Nro. 16-49, con correo electrónico: gildardovelezgaviria07@gmail.com y estando dentro del término, procedo a contestar la reforma de la demanda y proponer excepciones de fondo dentro del proceso ejecutivo de la referencia, pese a que posterior a la reforma de la demanda no se libró mandamiento de pago diferente al inicial, sin embargo se corrió traslado de la reforma de la demanda mediante Auto sin numero del 16 de marzo del 2021, notificado por estado el 17 de marzo del 2021, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Primero: Es cierto.
Segundo: Es cierto.
Tercero: Es cierto.

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail juridicosluzda@gmail.com
Cali - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

Cuarto: Es parcialmente cierto. Aclaro que la demandante recibe dineros por concepto de usufructos del demandado proveniente de cánones de arrendamiento, por tanto, al momento de la condena y de la liquidación debidamente ejecutoriada se debe cancelar su obligación con los dineros que recibe que son del demandado, también porque ha operado la prescripción de cuotas de administración; estas manifestaciones las expondré en las excepciones de fondo que a continuación propongo.

Quinto: Es objeto de debate, en consecuencia, este hecho no es cierto, por cuanto ya se encuentran prescritas cuotas de administración pretendidas y ya se ha cancelado con los arrendamientos que se están recibiendo, como se mostrará dentro del proceso.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCION DE PRESCRIPCION. - Esta excepción la hago consistir en lo siguiente:

Se están cobrando cuotas de administración causadas desde el año 2007 al mes de agosto de 2019 y siguientes.

Las obligaciones relativas a las cuotas de administración (certificación de deuda) constituyen un título ejecutivo. Según la ley 675, según el artículo 2536 del código civil, la acción ejecutiva prescribe a los cinco años.

Es así como si contamos los cinco años hacia atrás contados a partir de la fecha de presentación de la demanda (08 de octubre de 2019) las obligaciones contenidas en las pretensiones de la demanda prescribieron



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

por cuanto operó el lapso de tiempo que la Ley exige, sin que se hubiera ejercido la acción indicada.

De ahí que las cuotas de administración causadas desde el 01 de marzo de 2007 a 30 de septiembre de 2014 se encuentran prescritas, incluidas las cuotas extraordinarias, que se hayan causado.

Así las cosas, la acción ejecutiva solo puede recaer a partir del 01 de octubre del año 2014 a la fecha.

Año 2014	\$ 702.600 (Queda en \$106.800 con los abonos)
Año 2015	\$2.952.000 (Queda en 700.801 con los abonos)
Año 2016	\$3.156.000 (queda en \$126.588 con los abonos)
Año 2017	\$2.562.000 (queda saldo a favor \$1.365.000 con los abonos)
Año 2018	\$2.544.000 (queda saldo a favor \$1.696.517 con los abonos)
AÑO 2019	\$2.837.340 (queda saldo a favor \$1.101.670 con los abonos)
AÑO 2020	\$2.872.809 (queda saldo a favor \$1.066.201 con los abonos)

Valores anteriores que tienen fundamento en las excepciones siguientes.

EXCEPCION DE COMPENSACION. - Esta excepción la fundamento en lo siguiente:

La compensación se da cuando dos personas son deudoras la una de la otra y por este hecho se extinguen ambas deudas, pero para que la compensación opere por el solo ministerio de la ley, y ambas deudas se extingan deben reunir los siguientes requisitos:

- Que sean ambas de dinero o del mismo género y calidad (cosas fungibles).
- Que sean liquidas.
- Que sean actualmente exigibles.
- Las dos partes deben ser recíprocamente deudoras.



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

De ahí que dándose los requisitos enunciados es preciso manifestar al Señor Juez que la parte demandante es quien administra el local comercial A-4 del Edificio **CENTRO COMERCIAL BOLIVAR**, quien, abusando de su condición, ha alquilado dicho inmueble cuyos cánones de arrendamiento eran el usufructo reservado para su propietario.

Lo anterior para anunciar que el demandado es deudor de la parte demandante en una suma muy inferior a la exigida mediante este ejecutivo y que es producto del arrendamiento del local comercial.

De ahí que se debe tener en cuenta la prueba que el mismo demandante ha proporcionado de la relación del nuevo contrato de arrendamiento iniciado a partir de 01 de mayo de 2016 y actualmente vigente conforme a la relación presentada por la administración hasta diciembre de 2020 (Arrendataria NORMA LUCIA ANGEL con C.C. 41.920.973) donde relaciona mes a mes el canon de arrendamiento, los pagos realizados, la fecha de cada uno y los saldos que a la fecha adeuda el arrendatario, al que la misma administración ha rentado arbitrariamente durante todo el tiempo desde que mi poderdante inicio su concordato, máxime al que no se hicieron presentes. Igualmente relacionado como ESTADO DE CUENTA presentado por la administración frente a los años anteriores (DESDE 1999 A 2020) donde relaciona algunos arriendos percibidos y otros no, en estos dos documentos expedidos por la misma administración se puede determinar señor Juez el manejo que la misma administración ha dado al inmueble.

AÑO 2014

En los estados de cuenta presentados por la parte demandante para este año cuando la cuota de administración era de **\$234.200** en los meses de octubre, noviembre y diciembre equivalente para este año a la obligación de **\$702.600** pero sin descontar lo pagado conforme al estado de cuenta de la administración que suman **\$595.800**, el saldo a pagar es la suma de **\$106.800**

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail: jurídicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración con el arriendo así:

Octubre \$127.400
Noviembre \$234.200
Diciembre \$234.200

AÑO 2015

En los estados de cuenta presentados por la parte demandante para este año cuando la cuota de administración era de **\$242.800** mensuales para los meses de enero a abril y de **\$246.000** mensuales para el resto de año y el total del año **\$2.952.000**, tal como lo solicitaron en las pretensiones de la demanda, pero sin descontar lo pagado que suma **\$2.251.199** para un saldo a pagar del **año 2015 por \$700.801**, se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración con el arriendo así:

Enero.....\$ 0
Febrero.....\$234.200
Marzo.....\$ 0
Abril.....\$234.200
Mayo\$234.200
Junio.....\$234.200
Julio.....\$234.200
Agosto.....\$234.200
Septiembre.....\$234.611
Octubre.....\$234.200
Noviembre.....\$234.200
Diciembre.....\$142.988

AÑO 2016

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail juridicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

En los estados de cuenta presentados por la parte demandante para este año cuando la cuota de administración era de **\$263.000** mensuales y el total del año **\$3.156.000**, tal como lo solicitaron en las pretensiones de la demanda, pero sin descontar lo pagado por cánones de arrendamiento que suman **\$3.029.412** para un saldo a pagar del **año 2016 por \$126.588** se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración así:

Enero.....	\$ 99.812
Febrero.....	\$255.600
Marzo.....	\$674.000
Abril.....	\$0
Mayo	\$250.000
Junio.....	\$250.000
Julio.....	\$250.000
Agosto.....	\$250.000
Septiembre.....	\$250.000
Octubre.....	\$250.000
Noviembre.....	\$250.000
Diciembre.....	\$250.000
Cuota extraordinaria.....	

AÑO 2017

En los estados de cuenta presentados por la parte demandante para este año cuando la cuota de administración era de **\$281.000** mensuales para enero y febrero y **\$200.000** para el resto del año, el total del año sería **\$2.562.000**, tal como lo solicitaron en las pretensiones de la demanda, pero sin descontar lo pagado por cánones de arrendamiento de **\$327.250** que suman **\$ 3.927.000** para un saldo a favor de mi mandante del **año 2016 de \$1.365.000 (relacionado en el documento de relación de arriendos percibidos)** se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración así:



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

Enero.....	\$327.250
Febrero.....	\$327.250
Marzo.....	\$327.250
Mayo	\$327.250
Junio.....	\$327.250
Julio.....	\$327.250
Septiembre.....	\$327.250
Octubre.....	\$327.250
Noviembre.....	\$327.250
Diciembre.....	\$327.250

AÑO 2018

En los estados de cuenta también presentados por la parte demandante para este año, cuando la cuota de administración era de **\$212.000** mensuales el total del año sería **\$2.544.000** tal como lo solicitaron en las pretensiones de la demanda, pero sin descontar lo pagado por cánones de arrendamiento de **\$360.000**, que en total abonado suman **\$4.240.517**; para un saldo a favor de mi representado del **año 2018 de \$ 1.696.517 (conforme relación en arrendamientos)** se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración así:

Enero.....	\$327.250
Febrero.....	\$354.100
Marzo.....	\$354.100
Abril.....	\$354.100
Mayo	\$354.100
Junio.....	\$156.300
Julio.....	\$442.200
Agosto.....	\$360.000
Septiembre.....	\$360.000

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail jurídicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

Octubre.....	\$280.000
Noviembre.....	\$500.000
Diciembre.....	\$398.367

AÑO 2019

En los estados de cuenta también presentados por la parte demandante para este año cuando la cuota de administración era de **\$236.445** mensuales el total del año sería **\$2.837.340** tal como lo solicitaron en las pretensiones de la demanda, pero sin descontar lo pagado por cánones de arrendamiento relacionados en el estado de arrendamientos pagado **\$3.939.010**; para un saldo a favor de mi poderdante por el **año 2019 de \$ 1.101.670** se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración así:

Enero.....	\$415.352
Febrero.....	\$201.915
Marzo.....	\$412.330
Abril.....	\$409.413
Mayo	\$500.000
Junio.....	\$385.848
Julio.....	\$385.848
Agosto.....	\$228.304
Septiembre.....	\$385.848
Octubre.....	\$385.848
Noviembre.....	\$228.304
Diciembre.....	\$ 0

AÑO 2020

En la relación de los estados de cuenta de la administración la cuota de administración para los meses de enero a septiembre era de **\$236.445**

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail: jurídicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

mensuales y de octubre a diciembre de **\$248.268** el total del año sería **\$2.872.809** pero sin descontar lo pagado por cánones de arrendamiento relacionados en este mismo documento aportado por la apoderada de la parte demandante el cual se anexa, donde se aprecia la relación de lo pagado que asciende a la suma de **\$3.939.010**; para un saldo a favor del **año 2020 de \$ 1.066.201** se puede observar que se realizaron pagos de cuotas de administración así:

Enero.....	\$415.352
Febrero.....	\$201.915
Marzo.....	\$412.330
Abril.....	\$ 0
Mayo	\$409.413
Junio.....	\$500.000
Julio.....	\$1.000.000
Agosto.....	\$ 0
Septiembre.....	\$1.000.000
Octubre.....	\$ 0
Noviembre.....	\$ 0
Diciembre.....	\$ 0

Entonces, realizando la compensación queda así:

AÑO	V/adtcion	V/Abonos	S/Favor DTE	S/Favor DDO
2014	\$ 702.600	\$ 595.800	\$ 106.800	
2015	\$2.952.000	\$2.251.199	\$ 700.801	
2016	\$3.156.000	\$3.029.412	\$ 126.588	
2017	\$2.562.000	\$3.927.000		\$1.365.000
2018	\$2.544.000	\$4.240.517		\$1.696.517
2019	\$2.837.340	\$3.939.010		\$1.101.670
2020	\$2.872.809	\$3.938.809		\$1.066.000

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail juridicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

Total \$17.626.749 \$21.921.747 \$ 934.189 \$5.229.187

ADEUDADO \$ 106.800 + \$ 700.801 + \$ 126.588 = **\$934.189**

SALDO A FAVOR \$1.365.000 + \$1.696.517 + \$1.101.670 + \$1.066.000 =
\$5.229.187

TOTALES \$5.229.187 - \$934.189

SALDO TOTAL A FAVOR DEMANDADO \$4.294.998

EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. - Esta excepción la fundamento en lo siguiente:

Probada la anterior excepción de compensación, solicito se de por probada esta excepción por cuanto el demandado no adeuda valor alguno, antes por el contrario la administración debe un saldo a favor de mi mandante que asciende a la suma de **\$4.294.998**, conforme a lo demostrado anteriormente y este valor se acrecienta con los valores por cobrar de los arrendamientos correspondiente al periodo de diciembre de 2019 a la fecha por valor cada uno de **\$385.848** que según la relación del estado de cuenta de arrendamiento que se anexa para probar las excepciones suman hasta diciembre de 2020 **\$5.016.024** más los cánones a la fecha, porque como vuelvo a insistir la demandante ha tomado los dineros por concepto de cánones de arrendamiento y que son el usufructo del demandado, pagándose la obligación que aquí está cobrando y esta saldada

COBRO DE LO NO DEBIDO. - Esta excepción la fundamento en lo siguiente:

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail jurídicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

Debido a los hechos que he narrado en las dos excepciones que preceden, afirmo que el demandado no adeuda las sumas de dinero pedidas y ordenadas en el mandamiento de pago.

PRETENSIONES

- 1.- Que se declaren probadas las excepciones propuestas.
- 2.- Que se condene en costas a la parte demandante.

MEDIOS PROBATORIOS:

Téngase como pruebas las aportadas por la parte demandante y los dos documentos recibidos de la administración por correo electrónico donde constan los dineros recibidos por arrendamiento desde el año 2016 que esta nueva administración rento el inmueble sin autorización y la certificación que desde el año 1999 la administración relaciona como estado de cuenta donde se prueba también los dineros recibidos por cánones de arrendamientos de los periodos correspondientes a los tres meses del año 2014, 2015, de enero abril de 2016 y lo correspondiente al año 2020 que no s encuentra relacionado en los arrendamientos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 96 CGP; ley 675 de 2001; artículos 2512 y 2513 C.C.; 2536 C.C.

ANEXOS:

- 1.- Poder
- 2.- Copia de relación de arrendamientos de fecha 09-12-2020 elaborado por la Auxiliar contable y aprobado por la administradora (2 folios)

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail: jurídicosluzda@gmail.com
Calí - Valle



Luz Dary Guzmán Díaz
Abogada

Universidad Santiago de Cali
Post- Grado Especialización en Derecho Procesal
Universidad Libre de Colombia
T.P. 51419 del Consejo Superior de la Judicatura

- 3.-** Copia de relación de arrendamientos de fecha 09-12-2020 elaborado por la Auxiliar contable y aprobado por la administradora (7 folios).
4.- El presente escrito escaneado por el respectivo juzgado y traslado

NOTIFICACIONES:

La parte demandante, será notificada en la carrera 2 #14-01 en Armenia - Quindío

Email: info@centrocomercialbolivar.com

La apoderada de la demandante en el Edificio Cámara de comercio Oficina 711 de Armenia-Quindío.

correo electrónico: abogadamarcela@hotmail.com

Mi poderdante, recibiremos notificaciones en la carrera 7 Nro.16-49 de Cali
correo electrónico: gildardovelezgaviria07@gmail.com.

La suscrita en la Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo de Cali y correo electrónico juridicosluzda@gmail.com.

Del señor (a) Juez.

Atentamente:

Luz Dary Guzman D.

Dra. LUZ DARY GUZMAN DIAZ

C.C. No. 27.892.984 de Villa rosario (Santander)

T.P. No 51.419 C.S. de la Judicatura

Carrera 4 No. 10- 44 Oficina 1101 Edificio Plaza De Caicedo
Teléfonos: 5241888 - 3174277874 E-mail juridicosluzda@gmail.com
Cali - Valle