

RAD: 63001400300620230053700. EJE. SINGULAR MINIMA. CONTESTACION DEMANDA

Claudia Alvarez <cmav79@gmail.com>

Vie 15/12/2023 8:02

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Quindío - Armenia <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Claudia Alvarez <cmav79@gmail.com>; abogadoalmejia@gmail.com <abogadoalmejia@gmail.com>;
gallegopatricia71@hotmail.com <gallegopatricia71@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

CONTESTACION DEMANDA RAD.63001400300620230053700 DDA. PATRICIA HELENA GALLEGO.pdf;

SEÑOR

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

E.S.D.

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTALES

DEMANDADO: PATRICIA GALLEGO VELASQUEZ

RADICADO: 63001400300620230053700. EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTÍA

Cordial Saludo,

Con el mayor respeto, por medio del presente, me permito radicar ante el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, la contestación de la demanda, por medio del memorial adjunto.

--

CLAUDIA ALVAREZ

ABOGADA

ESPECIALISTA DERECHO PRIVADO

CEL. 3123732122

SEÑOR

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

E.S.D.

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTALES

DEMANDADO: PATRICIA GALLEGO VELASQUEZ

RADICADO: 63001400300620230053700. EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTÍA

CLAUDIA MARCELA ALVAREZ VELASQUEZ, mayor y vecina de la ciudad de Bogotá DC, identificada con C.C. No. 41944573 y T.P. 124.782 del C.S. de la J., apoderada judicial de la demandada PATRICIA HELENA GALLEGO VELASQUEZ, igualmente mayor y Vecina de la ciudad de Armenia, identificada con C.C. 41.924.618, dentro del proceso de la referencia, en virtud del poder adjunto, estando dentro del término legal, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

1. A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No.280-172400.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-172400.

AL HECHO TERCERO: Es cierto, tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-172400.

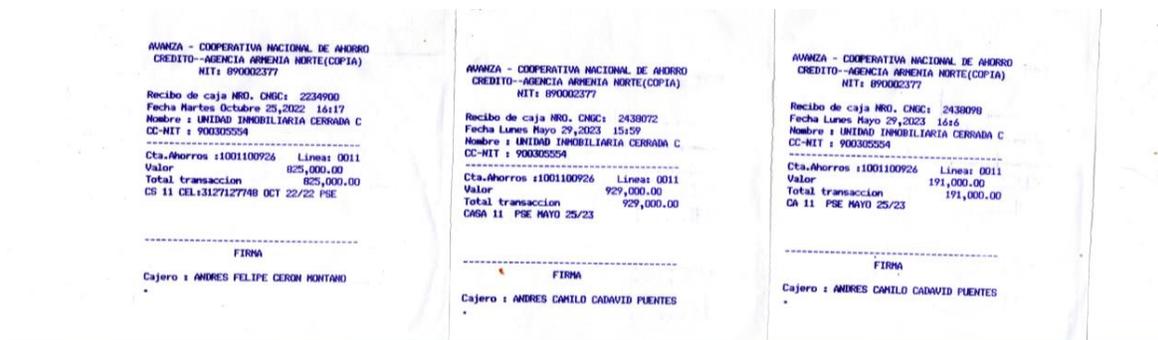
AL HECHO CUARTO: NO es cierto, y en consecuencia es falso que la administración de la copropiedad certificara correctamente la deuda de la demandada en el certificado de deuda expedido el día 18 de septiembre de 2023, respecto del lote (casa) número 11, discriminando las expensas ordinarias adeudadas, así como los servicios comunes y sus respectivos intereses de mora, tal como lo expone la demanda; toda vez que visto el certificado de deuda expedido por la administración, base del presente recudo ejecutivo, dicho documento certificó como deuda, expensas de administración de meses que no se encontraban adeudados y que se habían cancelado incluso antes de generar ese certificado por mi representada (como sucedió con los meses de septiembre, octubre noviembre, y diciembre de 2022, y con los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, efectivamente pagados); así como tampoco liquidó los intereses de mora que pretende cobrar en el presente proceso, debiéndolos certificar en el título, tal como se expone a continuación:

Las expensas de administración correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre de 2022**, fueron pagados por mi representada el día 25 de octubre de 2022 (en fecha previa a la expedición del título ejecutivo -certificado de deuda), mediante consignación No.2234900, por valor de \$825.000, en la que efectuó, esos tres pagos junto con otros, cada uno por valor de \$165.000, valor que corresponde con el canon mensual de administración para esa anualidad.

Las expensas de administración correspondientes a los meses de **diciembre de 2022, y, enero, febrero, marzo y abril de 2023**, fueron pagados por mi representada el día 29 de mayo de 2023 (en fecha previa a la expedición del certificado de deuda), mediante consignación No.2438072, por valor de \$929.000.

Las expensas de administración correspondientes al mes de **mayo de 2023**, fueron pagadas por mi representada el día 29 de mayo de 2023 (en fecha previa a la expedición del certificado de deuda), mediante consignación No.2438098, por valor de \$191.000.

Lo anterior se prueba mediante los recibos de pago aludidos, que se adjuntan a esta contestación como prueba documental, como se ve a continuación:



AL HECHO QUINTO: ES FALSO, ya que los pagos se efectuaron por las expensas de administración correspondientes a diciembre 2022, enero 2023, febrero 2023, marzo 2023, y abril 2023; y constituye mala fe de la parte demandante, indicar que el último pago que efectuara mi representada el día 29 de mayo de 2023 por valor de \$929.000, es un abono a intereses sin entrar a discriminar siquiera la base de su liquidación, ni las expensas a que hace referencia, es decir sin garantía alguna frente a los pagos realizados, situación a todas luces abusiva y en detrimento de los derechos de mi representada, con lo cual se desconoce deliberadamente el pago de las cuotas de administración que hizo mi representada efectuadas en esa fecha y lo acomoda caprichosamente a su antojo a intereses. Donde lo cierto es que a través de ese recibo de pago, ella cancelaba las cuotas adeudadas de diciembre de 2022 a abril de 2023, haciendo un pago por \$929.000, mediante recibo No. 2438072, de la siguiente manera:

Diciembre 2022:por valor de \$165.000

Enero 2023:por valor de \$191.000

Febrero 2023:.....Por valor de \$191.000

Marzo de 2023:.....Por valor de \$191.000

Abril de 2023:.....Por valor de \$191.000

Total abonado en cuenta recibo No. 2438072 :..... \$929.000

En dicha consignación mi representada estaba cancelando los cánones que debía a ese momento de diciembre de 2022 a abril de 2023, y si esto fuera un pago de intereses como lo manifiesta el apoderado de la demandante, ello constituiría el cobro de una de tasa de usura por la parte demandante, la cual se encuentra castigada penal y comercialmente de acuerdo con lo previsto por el artículo 305 del código penal y el artículo 72 de la ley 45 de 1990; pues para ese momento no se habían causado intereses que correspondieran ni siquiera cercanamente con ese monto.

Así mismo, desconoce también el apoderado de la demandante, el otro pago efectuado por mi representada en ese mismo día 29 de mayo de 2023, por valor de \$191.000, mediante recibo de pago No. 243898, por medio del cual cancelaba la cuota de administración de mayo de 2023.

Al respecto del delito de usura, el artículo 305 del código penal establece:

“Artículo 305. Usura

El que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a noventa (90) meses y multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a trescientos (300)

salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El que compre cheque, sueldo, salario o prestación social en los términos y condiciones previstos en este artículo, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veintiséis (126) meses y multa de ciento treinta y tres punto treinta y tres (133.33) a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando la utilidad o ventaja triplique el interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Financiera o quien haga sus veces, la pena se aumentará de la mitad a las tres cuartas partes.”

Por su parte el Artículo 72 de la ley 45 de 1990, establece una sanción correspondiente a la pérdida de los intereses cobrados en exceso, más una suma igual al exceso cobrado de intereses, a título de sanción, a saber, por lo cual desconocer que esta cuota corresponde al pago de expensas y atribuirla a intereses acarrea consecuencias legales previamente tipificadas por la legislación colombiana.

“ARTÍCULO 72. Sanción por el cobro de intereses en exceso. Cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la ley o por la autoridad monetaria, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentados en un monto igual. En tales casos, el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso, a título de sanción.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, cuando se trate de entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, ésta velará porque las mismas cumplan con la obligación de entregar las sumas que de conformidad con el presente artículo deban devolverse.”

AL HECHO SEXTO: No es cierto que mi representada adeudara por el lote (casa) número 11, desde el mes de septiembre de 2.022 hasta septiembre de 2.023 la suma de dos millones doscientos quince mil ochocientos treinta pesos M/cte. (\$2.215.830), discriminados como lo indica la demanda, pues los meses de **septiembre, octubre, y noviembre de 2022**, se cancelaron el día 25 de octubre de 2022 (en fecha previa a la expedición del certificado de deuda), mediante consignación No.2234900, por valor de \$825.000, donde mi representada pago 5 cuotas, entre ellas los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022.

Así mismo los meses de **diciembre 2022, y, enero, febrero, marzo y abril de 2023**, fueron pagados por mi representada el día 29 de mayo de 2023 (en fecha previa a la expedición del certificado de deuda), mediante consignación No.2438072, por valor de \$929.000.

Y adicionalmente, la cuota del mes de **mayo de 2023**, fue pagada por mi representada el día 29 de mayo de 2023 (en fecha previa a la expedición del certificado de deuda), mediante consignación No.2438098, por valor de \$191.000, tal como se ve a continuación:

<p>AVANZA - COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO CREDITO--AGENCIA ARIENIA NORTE(COP)A NIT: 890002377</p> <p>Recibo de caja NRO. CNOC: 2234900 Fecha Martes Octubre 25,2022 16:17 Nombre : UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA C CC-NIT : 900305554</p> <p>----- Cta.Ahorros :1001100926 Línea: 0011 Valor 825,000.00 Total transaccion 825,000.00 CS 11 CEL:3127127748 OCT 22/22 PSE</p> <p>----- FIRMA Cajero : ANDRES FELIPE CERON MONTANO</p>	<p>AVANZA - COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO CREDITO--AGENCIA ARIENIA NORTE(COP)A NIT: 890002377</p> <p>Recibo de caja NRO. CNOC: 2438072 Fecha Lunes Mayo 29,2023 15:59 Nombre : UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA C CC-NIT : 900305554</p> <p>----- Cta.Ahorros :1001100926 Línea: 0011 Valor 929,000.00 Total transaccion 929,000.00 CASA 11 PSE MAYO 25/23</p> <p>----- FIRMA Cajero : ANDRES CARILLO CADAVID FUENTES</p>	<p>AVANZA - COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO CREDITO--AGENCIA ARIENIA NORTE(COP)A NIT: 890002377</p> <p>Recibo de caja NRO. CNOC: 2438098 Fecha Lunes Mayo 29,2023 16:16 Nombre : UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA C CC-NIT : 900305554</p> <p>----- Cta.Ahorros :1001100926 Línea: 0011 Valor 191,000.00 Total transaccion 191,000.00 Ca 11 PSE MAYO 25/23</p> <p>----- FIRMA Cajero : ANDRES CARILLO CADAVID FUENTES</p>
--	---	---

Así las cosas, mi representada solo adeudaba los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2023 del certificado de deuda expedido por la administración, por la suma de \$764.000.

Quedando solo pendiente el pago de junio, julio, agosto y septiembre de 2023 por la suma de \$764.000, como se ve en el cuadro siguiente:

Cuadro No. 1 liquidación:

cuota	Valor	Intereses de mora	Días de mora
Junio 2023	\$191.000	\$26.487,42	134 días
Julio 2023	\$191.000	\$19.765,42	103 días
Agosto 2023	\$191.000	\$13.668,17	73 días
Septiembre 2023	\$191.000	\$8.217,12	44 días
TOTAL	\$764.000	\$68.138	

Frente a los cobros efectuados en los numerales del hecho SEXTO, manifiesto lo siguiente:

AL NUMERAL 6.1. por Mil ochocientos treinta pesos M/cte. (\$1.830) por concepto de saldo pendiente de cuota de administración del mes de septiembre de 2.022, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No.2234900 desde el 25 de octubre de 2022.

AL NUMERAL 6.2. por Ciento sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$165.000) por concepto de cuota de administración del mes de octubre de 2.022, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No.2234900 desde el 25 de octubre de 2022.

AL NUMERAL 6.3. por Ciento sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$165.000) por concepto de cuota de administración del mes de noviembre de 2.022, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No.2234900 del 25 de octubre de 2022.

AL NUMERAL 6.4. por Ciento sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$165.000) por concepto de cuota de administración del mes de diciembre de 2.022, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No. 2438072 del 29 de mayo de 2023.

AL NUMERAL 6.5. por Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de enero de 2.023, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No. 2438072 del 29 de mayo de 2023.

AL NUMERAL 6.6. por Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de febrero de 2.023, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No. 2438072 del 29 de mayo de 2023.

AL NUMERAL 6.7. por Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de marzo de 2.023, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No. 2438072 del 29 de mayo de 2023.

AL NUMERAL 6.8. por Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de abril de 2.023, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No. 2438072 del 29 de mayo de 2023.

AL NUMERAL 6.9. por Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de mayo de 2.023, NO ES CIERTO, pues se encuentra pagada la totalidad de la cuota mediante recibo No. 2438098 del 29 de mayo de 2023.

AL NUMERAL 6.10. por Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de junio de 2.023; HA SIDO CANCELADO A ORDENES DEL JUZGADO MEDIANTE DEPOSITO JUDICIAL, operación No. 256466263, el día 13 de diciembre de 2023.

AL NUMERAL 6.11. Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de julio de 2.023, HA SIDO CANCELADO A ORDENES DEL JUZGADO MEDIANTE DEPOSITO JUDICIAL, operación No. 256466215, el día 13 de diciembre de 2023.

AL NUMERAL 6.12. Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de agosto de 2.023; HA SIDO CANCELADO A ORDENES DEL JUZGADO MEDIANTE DEPOSITO JUDICIAL, operación No. 256466333, el día 13 de diciembre de 2023.

AL NUMERAL 6.13. Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto de cuota de administración del mes de septiembre de 2.023; HA SIDO CANCELADO A ORDENES DEL JUZGADO MEDIANTE DEPOSITO JUDICIAL, operación No. 256466137, el día 13 de diciembre de 2023.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

A LA PRETENSÓN PRIMERA: Me opongo, por no ser cierta, ya que lo pedido en la demanda, tal como se demostró en la contestación de los hechos, no se ajusta a la realidad, habiéndose desconocido por la parte demandante los pagos efectuados por mi representada frente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022; y los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, tal como se acreditó con los correspondientes recibos de pago (ver cuadro No. 2 que relaciona pagos a continuación).

Y de otro lado, me opongo por cuanto han sido efectuados los pagos correspondientes a las cuotas de junio, julio, agosto y septiembre de 2023 que se encontraban en mora, A ORDENES DEL JUZGADO MEDIANTE DEPOSITO JUDICIAL, operación No. 256466263, No.256466215, No. 256466333 y No. 256466337, el día 13 de diciembre de 2023; así como los intereses de mora de dichas cuotas por un valor estimado de \$100.000 de intereses, mediante DEPOSITO JUDICIAL, operación No.256466064, realizada el día 13 de diciembre de 2023.

CUADRO No.2 relación de pagos efectuados de las cuotas cobradas:

Cuota	Valor pagado	Recibo de pago	Fecha de pago
Septiembre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022
Octubre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022
Noviembre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022
Diciembre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Enero 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023

Febrero 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Marzo 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Abril 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Mayo 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438098	29 MAYO 2023
Junio 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466263	13 DICIEMBRE 2023
Julio 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466215	13 DICIEMBRE 2023
Agosto 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466333	13 DICIEMBRE 2023
Septiembre 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466137	13 DICIEMBRE 2023
INTERESES	\$100.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466064	13 DICIEMBRE 2023

EN CONSECUENCIA ME OPONGO A LO SOLICITADO EN LOS NUMERALES DE LA PRETENSIÓN PRIMERA, ASÍ:

AL NUMERAL 1. Que pretende cobrar Mil ochocientos treinta pesos M/cte. (\$1.830) por concepto saldo pendiente de cuota de administración del mes de septiembre de 2.022, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 2. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 10- 2.022, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 3. Que pretende cobrar Ciento sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$165.000) por concepto cuota de administración del mes de octubre de 2.022, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 4. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 11- 2.022, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 5. Que pretende cobrar Ciento sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$165.000) por concepto cuota de administración del mes de noviembre de 2.022, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 6. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 12- 2.022, hasta el pago total de la deuda **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 7. Que pretende cobrar Ciento sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$165.000) por concepto cuota de administración del mes de diciembre de 2.022, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 8. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 1- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 9. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de enero de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 10. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 2- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 11. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de febrero de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 12. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 3- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 13. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de marzo de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 14. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 4- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 15. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de abril de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 16. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 5- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 17. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de mayo de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado DESDE ANTES DE EXPEDIRSE EL CERTIFICADO DE DEUDA conforme se relaciona en el cuadro No. 2.

AL NUMERAL 18. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 6- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado el capital desde antes de generarse el certificado de deuda, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 19. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de junio de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado conforme se relaciona en el cuadro No. 2, mediante depósito judicial.

AL NUMERAL 20. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 7- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado tanto el capital como los intereses causados mediante depósito judicial, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 21. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de julio de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado conforme se relaciona en el cuadro No. 2, mediante depósito judicial.

AL NUMERAL 22. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 08- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado tanto el capital como los intereses causados mediante depósito judicial, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

AL NUMERAL 23. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de agosto de 2.023, **me opongo** porque se encuentra pagado conforme se relaciona en el cuadro No. 2, mediante depósito judicial.

AL NUMERAL 24. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 09- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado tanto el capital como los intereses causados mediante depósito judicial, y porque además el certificado de deuda que sirve de

título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

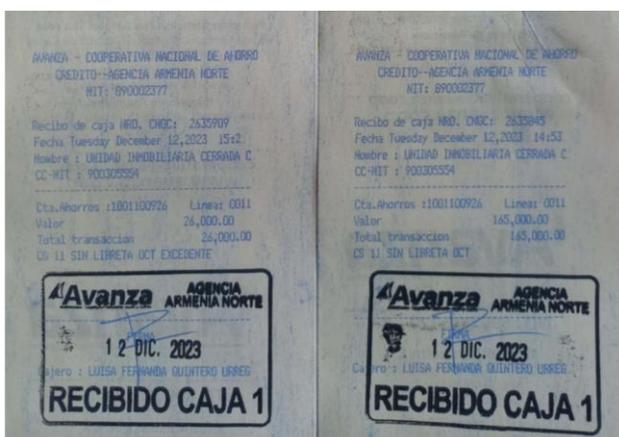
AL NUMERAL 25. Que pretende cobrar Ciento noventa y un mil pesos M/cte. (\$191.000) por concepto cuota de administración del mes de septiembre de 2.023 **me opongo** porque se encuentra pagado conforme se relaciona en el cuadro No. 2, mediante deposito judicial.

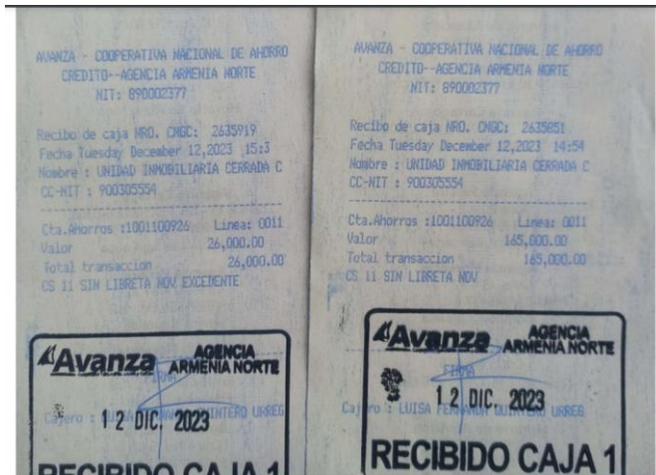
AL NUMERAL 26. Que pretende cobrar los intereses de mora sobre el capital anterior a la tasa máxima legal desde el 1- 10- 2.023, hasta el pago total de la deuda, **me opongo** porque se encuentra pagado tanto el capital como los intereses causados mediante depósito judicial, y porque además el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo a que sean admitidas las nuevas certificaciones expedidas por la administración por el no pago expensas que se generen de aquí en adelante, hasta que la obligación se encuentre al día; por cuanto efectivamente a la fecha de contestación de esta demanda y dentro del término legal de esta contestación se efectuaron todos los demás pagos correspondientes y la obligación de pago de expensas de administración se encuentra al día, habiéndose pagado también los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023 (que suman en total \$573.000), que si bien no fueron incluidas en el certificado de deuda de la administración, ya han sido canceladas por mi representada en la cuenta de la copropiedad, tal como se ve a continuación, con lo cual no existe deuda pendiente que legitime al acreedor para continuar el proceso.

CUADRO No. 3. pagos de cuotas de administración octubre, noviembre, diciembre 2023:

Numero de consignación Coop. AVANZA y valor	Valor total pagado	Fecha de pago	Cuota correspondiente
2635909(\$26.000) y 2635845(\$165.000)	\$191.000	12 diciembre 2023	Octubre 2023
2635919(\$26.000) Y 2635851(\$165.000)	\$191.000	12 diciembre 2023	Noviembre 2023
2635924(\$26.000) Y 2635860 (\$165.000)	\$191.000	12 diciembre 2023	Diciembre 2023





A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo al cobro de los intereses de mora que se sigan causando hacia el futuro, por el no pago de cuotas de administración, a la tasa máxima legal, toda vez que no puede pretenderse el cobro de una obligación futura que aún no es exigible, y que tampoco se encuentra prevista en el título ejecutivo aportado “certificado de deuda”, base del recaudo ejecutivo, ya que el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses por cuotas futuras adeudadas, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo y sin producirse aún su causación, lo cual constituye una indebida acumulación de pretensiones de la demanda en los términos del artículo 100 del código general del proceso, lo cual constituye una excepción previa contra el mandamiento de pago, por cuanto la demanda pretende cobrar los intereses, sin que dicha obligación se encuentre clara y expresamente descrita en el certificado de deuda que constituye el título ejecutivo del proceso, es más ni siquiera se menciona o se liquida en dicho certificado.

A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo al pago de las costas y gastos del proceso, por la parte demandada, ya que resulta evidente la falta de certeza en las cuotas adeudadas por parte de la administración que expidió el certificado de deuda para adelantar el proceso, el cual elaboró sin haberse cerciorado de los pagos efectuados por la copropietaria a la fecha de su creación y desconociendo deliberadamente el pago de sus cuotas de administración ya efectuadas por mi representada. Es a todas luces evidente que el afán por interponer a toda costa esta demanda ejecutiva, sin haber previamente agotado una etapa de dialogo con la propietaria que permitiera acreditar los pagos, hubiera evitado este desgaste judicial. Valga decir que en el último año la copropiedad cambió en mas de dos ocasiones de administrador, haciéndose imposible un manejo organizado de los temas alrededor de la administración de la copropiedad para los residentes, lo cual se evidencia en el

hecho de que adelantaran el cobro de cuotas ya pagadas con anterioridad como en este caso; lo cual es responsabilidad exclusiva de la administración de la copropiedad y no de mi representada.

Así las cosas, la administración también debe asumir su responsabilidad por una gestión negligente y apresurada, que no permitió resolver en su momento este asunto por vías más conciliatorias. Tanto es así, que sorprende como sin siquiera tratarse de montos elevados procedieron no solo al embargo sino además, al secuestro del inmueble, es decir, se dispone de todos los elementos legales en una desproporción inusitada, pero se niegan a citar y recibir al copropietario para aclarar la situación dentro del escenario de la misma administración. Si ha habido costos y gastos, estos también han devenido por el inusitado furor jurídico que ha promovido la parte demandante, muchos de ellos sin haber medido siquiera la cuantía de lo que se cobra en el proceso, a todas luces una actuación desproporcionada.

EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS:

A continuación me permito proponer las siguientes excepciones de mérito frente a la demanda interpuesta:

1. EXCEPCION DE PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES COBRADAS EJECUTIVAMENTE:

Tal como se expuso en la contestación de los hechos y las pretensiones, y dentro del término para pagar, excepcionar y contestar la demanda, se encuentran canceladas por mi representada todas las expensas de administración causadas hasta la fecha, así como los intereses causados, y en particular todas las expensas de administración contenidas en el certificado de deuda, título ejecutivo del presente proceso, ello se evidencia claramente con los recibos de pago que se aportan como prueba documental a esta contestación, y de conformidad con la siguiente relación de cuotas y pagos efectuados por la copropietaria:

Cuota	Valor pagado	Recibo de pago	Fecha de pago
Septiembre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022
Octubre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022
Noviembre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022
Diciembre 2022	\$165.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Enero 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Febrero 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023

Marzo 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Abril 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023
Mayo 2023	\$191.000	AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438098	29 MAYO 2023
Junio 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466263	13 DICIEMBRE 2023
Julio 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466215	13 DICIEMBRE 2023
Agosto 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466333	13 DICIEMBRE 2023
Septiembre 2023	\$191.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466137	13 DICIEMBRE 2023
Octubre 2023	\$191.000	Consignaciones AVANZA No.2635909(\$26.000) y 2635845(\$165.000)	12 diciembre 2023
Noviembre 2023	\$191.000	Consignaciones AVANZA No.2635919(\$26.000) Y 2635851(\$165.000)	12 diciembre 2023
Diciembre 2023	\$191.000	Consignaciones AVANZA No.2635924(\$26.000) Y 2635860 (\$165.000)	12 diciembre 2023
INTERESES	\$100.000	DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO No. 256466064	13 DICIEMBRE 2023

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 1625 del Código Civil, que establece en el numeral primero la extinción de las obligaciones por la solución o pago efectivo; solicito respetuosamente al despacho declarar probada la excepción de PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES COBRADAS EJECUTIVAMENTE y disponer el levantamiento de las medidas cautelares así como la terminación del proceso por pago; y en

cualquier caso imputar los pagos efectuados por mi representada, sin que estos sean desconocidos como pareciera pretender la parte demandante. Al respecto me permito citar la norma invocada a continuación:

“Artículo 1625. Modos de extinción: Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

1o.) Por la solución o pago efectivo.

2o.) Por la novación.

3o.) Por la transacción.

4o.) Por la remisión.

5o.) Por la compensación.

6o.) Por la confusión.

7o.) Por la pérdida de la cosa que se debe.

8o.) Por la declaración de nulidad o por la rescisión.

9o.) Por el evento de la condición resolutoria.

10.) Por la prescripción.

De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el título De las obligaciones condicionales”.

2. EXCEPCIÓN DE FALTA DE REQUISITOS FORMALES EN LA EXPEDICIÓN DEL TÍTULO EJECUTIVO PARA EL COBRO DE INTERESES CAUSADOS Y/O FUTUROS:

Visto el certificado de deuda expedido el 18 de septiembre de 2023, por el señor administrador de la copropiedad de ese momento JHON FABIAN CANO JIMENEZ, se encuentra que nada dice o menciona respecto a la certificación de deuda de intereses causados y/o futuros o de algún tipo, frente a las expensas de administración que pretende cobrar a la copropietaria hoy demandada, y toda vez que de acuerdo con los requisitos previstos por el artículo 422 del Código General del Proceso, para que pudiera cobrarse a través del presente proceso ejecutivo los intereses, dicho título debió ser claro, y expreso en detallar cuales intereses cobraba, desde y hasta que fecha, sobre cuales cánones, de manera que cobrarlos en la demanda sin tener su base en el título ejecutivo cuyo pago se persigue redundaría en desconocer los requisitos formales previstos por el artículo 422 del código General del proceso.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 422 del código General del proceso, que establece en el numeral primero la extinción de las obligaciones por la solución o pago efectivo; solicito respetuosamente al despacho declarar probada la excepción de FALTA DE REQUISITOS FORMALES EN LA

EXPEDICIÓN DEL TITULO EJECUTIVO PARA EL COBRO DE INTERESES CAUSADOS Y/O FUTUROS y disponer el levantamiento de las medidas cautelares así como la terminación del proceso por pago. Al respecto me permito citar la norma invocada a continuación:

“Artículo 422. Título ejecutivo

Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

3. EXCEPCIÓN DE COBRO INDEBIDO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN YA PAGADAS:

La administración de la copropiedad en cabeza del administrador de su momento NO certificó correctamente la deuda de la demandada (en certificado de deuda expedido el día 18 de septiembre de 2023), respecto del lote (casa) número 11, tal como lo expone la demanda; toda vez que visto el certificado de deuda expedido por la administración base del presente recudo ejecutivo, en este se certifican como deuda, expensas de administración de meses que no se encontraban adeudados y que se habían cancelado previamente por la copropietaria incluso antes de que la administración generara ese certificado de deuda, tal como sucedió con los meses de septiembre, octubre noviembre, y diciembre de 2022, y con los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, efectivamente pagados.

Así las cosas las expensas de administración correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre de 2022**, estaban pagadas por mi representada a partir del día 25 de octubre de 2022, en fecha previa a la expedición del certificado de deuda generado el 18 de septiembre de 2023, mediante consignación No.2234900, por valor de \$825.000, en la que efectuó entre otros, esos tres pagos de expensas de administración de septiembre, octubre y diciembre de manera anticipada, cada uno por el valor de la cuota equivalente para ese tiempo correspondiente a (\$165.000), en una única consignación por valor de \$825.000.

Adicionalmente, las expensas de administración correspondientes a los meses de **diciembre de 2022, y, enero, febrero, marzo y abril de 2023**, estaban pagadas por mi representada a partir del día 29 de mayo de 2023, en fecha previa a la expedición del certificado de deuda, mediante consignación No.2438072, por valor de \$929.000, en la que efectuó el pago de las expensas de diciembre de 2022 por valor de \$165.000 correspondiente al valor de las expensas para ese mes, y los cuatro pagos correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2023, por valor de \$191.000, para un valor total de \$929.000, que corresponde con lo consignado en dicho recibo.

Igualmente las expensas de administración correspondientes al mes de **mayo de 2023**, estaban pagadas por mi representada el día 29 de mayo de 2023, en fecha previa a la expedición del certificado de deuda, mediante consignación No.2438098, por valor de \$191.000, y pese a ello también le son cobradas en el presente proceso.

En virtud de lo anterior, y siendo indebido el cobro de los meses anteriormente indicados por haber estado pagados previamente a la generación del certificado de deuda; solicito respetuosamente al despacho declarar probada la excepción de COBRO INDEBIDO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN YA PAGADAS y disponer el levantamiento de las medidas cautelares así como la terminación del proceso por pago; y en cualquier caso imputar los pagos efectuados por mi representada, sin que estos sean desconocidos como pareciera pretender la parte demandante.

4. EXCEPCIÓN DE DESCONOCIMIENTO POR LA DEMANDANTE DE LOS PAGOS EFECTUADOS POR LA DEMANDADA Y COBRO DE INTERES DE USURA:

Esta excepción se funda en la manifestación realizada en el hecho 5 de la demanda, que dice, cito: “ *El último pago o abono a la cuenta del conjunto por parte de la ejecutada fue por valor de novecientos veintinueve mil pesos M/cte. (\$929.000), realizado en el mes de mayo del año 2.023, imputados al pago de intereses moratorios y expensas, conforme el artículo 1.653 del C.C.*”, por medio de lo cual se prueba “*via confesión de la parte demandante*”, que deliberadamente los pagos que efectuó mi representada en particular esa consignación por \$929.000, le fueron imputados a intereses moratorios y expensas, sin que ella estuviera en mora, y sin discriminar siquiera la base de su causación y/o liquidación de los tales intereses, ni las expensas a las que hace referencia, es decir sin tener garantía alguna para mi representada frente a los pagos realizados, situación a todas luces es abusiva y en detrimento de los derechos de mi representada, con lo cual se desconoce deliberadamente el pago de las cuotas de administración que hizo mi representada efectuadas en esa fecha, y que en la demanda lo acomoda caprichosamente a su antojo la parte demandante, para que la deuda no se extinguiera por pago.

Es evidente que a través de ese recibo de pago, mi representada canceló las cuotas adeudadas de diciembre de 2022, enero, febrero, marzo y abril de 2023, haciendo una consignación total por \$929.000, mediante recibo No. 2438072, que incluía los siguientes montos:

Diciembre 2022:por valor de \$165.000

Enero 2023:por valor de \$191.000

Febrero 2023:.....Por valor de \$191.000

Marzo de 2023:.....Por valor de \$191.000

Abril de 2023:.....Por valor de \$191.000

Total abonado en cuenta, recibo No. 2438072 :..... \$929.000

En dicha consignación mi representada estaba cancelando los cánones que debía a ese momento de diciembre de 2022 a abril de 2023, y si esto fuera un pago de intereses como lo manifiesta el apoderado de la demandante, ello constituiría el cobro de una de tasa de usura por la parte demandante, la cual se encuentra castigada penal y comercialmente de acuerdo con lo previsto por el artículo 305 del código penal y el artículo 72 de la ley 45 de 1990; pues para ese momento no se habían causado intereses que correspondieran ni siquiera cercanamente con ese monto.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 305 del Código Penal y el artículo 72 de la ley 45 de 1990; solicito respetuosamente al despacho declarar probada la EXCEPCIÓN DE DESCONOCIMIENTO POR LA DEMANDANTE DE LOS PAGOS EFECTUADOS POR LA DEMANDADA Y COBRO DE INTERES DE USURA, y en consecuencia disponer el levantamiento de las medidas cautelares así como la terminación del proceso por pago, así como aplicar la sanción prevista por el artículo 72 de la ley 45 de 1990, si no se reconoce el pago efectuado por mi representada sobre las expensas de diciembre de 2022, enero, febrero, marzo y abril de 2023.

Al respecto, me permito citar la norma invocada a continuación: **“ARTÍCULO 72. Sanción por el cobro de intereses en exceso.** *Cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la ley o por la autoridad monetaria, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentados en un monto igual. En tales casos, el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso, a título de sanción.*

PARÁGRAFO. *Sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, cuando se trate de entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, ésta velará porque las mismas cumplan con la obligación de entregar las sumas que de conformidad con el presente artículo deban devolverse.”*

Por su parte el artículo Artículo 884 del código de comercio establece igualmente un límite al cobro de intereses y una sanción por cobro en exceso, así:

“Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria.”

Así mismo, el Código Civil en su Artículo 2231, provee la reducción del interés en caso de Exceso del interés, así:

“El interés convencional que exceda de una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención, será reducido por el juez a dicho interés corriente, si lo solicitare el deudor”.

5. EXCEPCIÓN DE NEGLIGENCIA E IMPRUDENCIA EN LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE DEUDA ATRIBUIBLES A LA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD:

Tal como se ha expuesto reiteradamente, cuando la administración de la copropiedad expidió un certificado de deuda sin cerciorarse de los pagos efectuados por la copropietaria, y con base en esto promovió un proceso ejecutivo, es también responsable de los costos y gastos que por su imprudencia y negligencia se han ocasionado dentro del proceso, generando un título ejecutivo viciado que no resulta por tanto exigible frente a las cuotas ya pagadas, elaborado en contravía de lo previsto por el artículo 422 del código general del proceso.

Valga decir que en el último año la copropiedad cambió en más de dos ocasiones de administrador, haciéndose imposible un dialogo que permitiera aclarar los temas de cartera de la copropiedad para los residentes, lo cual se evidencia en el hecho de que adelantara el cobro de cuotas ya pagadas con anterioridad como en este caso; lo cual es responsabilidad exclusiva de la administración de la copropiedad y no de mi representada.

Así las cosas, la administración también debe asumir su responsabilidad por una gestión negligente y apresurada, que no permitió resolver en su momento este asunto por vías mas conciliatorias. Tanto es así, que sorprende como sin siquiera tratarse de montos elevados procedieron no solo al embargo sino además, al secuestro del inmueble, es decir, se dispone de todos los elementos legales en una desproporción inusitada, pero se niegan a citar y recibir al copropietario para aclarar la situación dentro del escenario de la misma administración. Si ha habido costos y gastos, estos también han devenido por el inusitado furor jurídico que ha promovido la parte demandante, muchos de ellos sin haber medido siquiera la cuantía de lo que se cobra en el proceso, a todas luces una actuación desproporcionada.

En virtud de lo anterior, solicito respetuosamente al despacho declarar probada la excepción de NEGLIGENCIA E IMPRUDENCIA EN LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE DEUDA ATRIBUIBLES A LA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD y disponer el levantamiento de las medidas cautelares así como la terminación del proceso por pago; y en cualquier caso imputar los pagos efectuados por mi representada, sin que estos sean desconocidos como pareciera pretender la parte demandante.

6. EXCEPCIÓN DE COBRO INDEBIDO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN E INTERESES NO CAUSADOS O FUTUROS:

De manera antijurídica se persigue en la demanda el cobro de los intereses de mora que se sigan causando hacia el futuro, por el no pago de cuotas de administración, a la tasa máxima legal, sin que dicha manifestación conste siquiera en el texto del título ejecutivo "certificado de deuda"; y por lo mismo no puede pretenderse el cobro de una obligación futura que aún no es exigible, y que tampoco se encuentra prevista en el título ejecutivo aportado "certificado de deuda", base del recaudo ejecutivo, ya que el certificado de deuda que sirve de título ejecutivo al proceso, el cual debe reunir el requisito de ser claro, expreso y exigible, no certifica ninguna deuda por concepto de intereses por cuotas futuras adeudadas, de manera que los cobra el apoderado sin apoyo en el título ejecutivo y sin producirse aún su causación, lo cual constituye una indebida acumulación de pretensiones de la demanda en los términos del artículo 100 del código general del proceso, lo cual constituye una excepción previa contra el mandamiento de pago, por cuanto la demanda pretende cobrar los intereses, sin que dicha obligación se encuentre clara y expresamente descrita en el certificado de deuda que constituye el título ejecutivo del proceso, es más, ni siquiera se menciona o se liquida en dicho certificado.

Adicionalmente para la fecha de esta contestación, mi representada se encuentra al día en el pago de las expensas de administración como dan cuenta los recibos de pago que se allegan como prueba documental, con lo cual no habría lugar para mantener vigente el proceso, pues el hecho ha sido superado, con el pago de las expensas de administración.

En virtud de lo anterior, solicito respetuosamente al despacho declarar probada la excepción de COBRO INDEBIDO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN E INTERESES NO CAUSADOS O FUTUROS y disponer el levantamiento de las medidas cautelares así como la terminación del proceso por pago; y en cualquier caso imputar los pagos efectuados por mi representada a los aquí cobrados, sin que estos sean desconocidos como pareciera pretender la parte demandante.

Así mismo, solicito respetuosamente al despacho declarar las demás excepciones innominadas que resulten probadas dentro del proceso.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: Artículos 92, 100, 422, 442, del Código General del proceso, el artículo 1625 y el artículo 2231 del Código Civil, el artículo 72 de la Ley 45 de 1990 y las demás que fueren concordantes.

PRUEBAS

Me permito solicitar al Juzgado tener como pruebas documentales que soportan la contestación de la demanda y las excepciones propuestas, las siguientes:

1. DOCUMENTALES:

1.1. Recibos de pago relacionados a continuación:

Recibo de pago	Fecha de pago	Cuota	Valor pagado
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022	Septiembre 2022	\$165.000

AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022	Octubre 2022	\$165.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2234900	25 OCTUBRE 2022	Noviembre 2022	\$165.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023	Diciembre 2022	\$165.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023	Enero 2023	\$191.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023	Febrero 2023	\$191.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023	Marzo 2023	\$191.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438072	29 MAYO 2023	Abril 2023	\$191.000
AVANZA COOPERATIVA RECIBO 2438098	29 MAYO 2023	Mayo 2023	\$191.000
DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466263	13 DICIEMBRE 2023	Junio 2023	\$191.000
DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466215	13 DICIEMBRE 2023	Julio 2023	\$191.000
DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466333	13 DICIEMBRE 2023	Agosto 2023	\$191.000
DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO 256466137	13 DICIEMBRE 2023	Septiembre 2023	\$191.000
DEPOSITO JUDICIAL BANCO AGRARIO No. 256466064	13 DICIEMBRE 2023	INTERESES	\$100.000
Consignaciones AVANZA No.2635909(\$26.000) y 2635845(\$165.000)	12 diciembre 2023	Octubre 2023	\$191.000
Consignaciones AVANZA No.2635919(\$26.000) Y 2635851(\$165.000)	12 diciembre 2023	Noviembre 2023	\$191.000

Consignaciones AVANZA No.2635924(\$26.000) Y 2635860 (\$165.000)	12 diciembre 2023	Diciembre 2023	\$191.000
--	-------------------	----------------	-----------

2. El título ejecutivo aportado por la parte demandante denominado "CERTIFICADO DE DEUDA".
3. Poder conferido a la suscrita apoderada judicial por la demandada.

NOTIFICACIONES

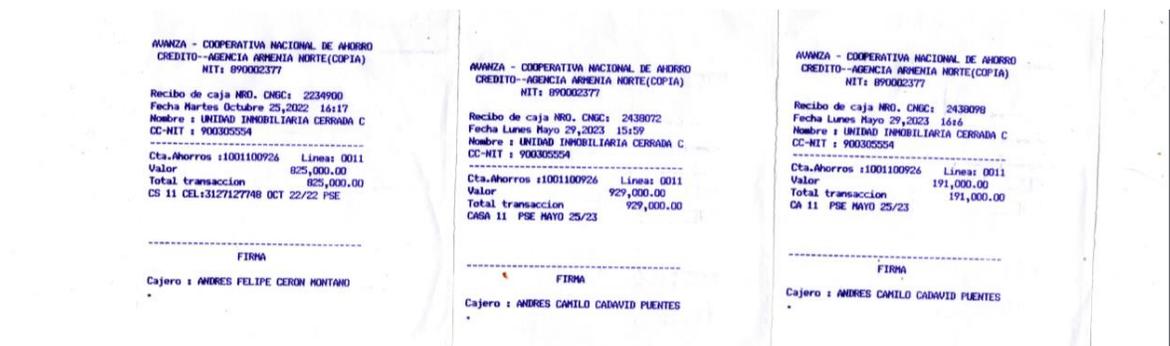
La suscrita apoderada judicial, recibirá notificaciones en el correo electrónico cmav79@gmail.com, celular 3123732122, en la secretaria del juzgado y en la dirección física Cra. 14 # 21 N-59 de la ciudad de Armenia.

La demandada Patricia Gallego en el correo electrónico gallegopatricia71@gmail.com, celular 3127127748, y en la dirección física en la carrera 18 No. 70-20 vía el Edén casa 11 del Conjunto Residencial Caño Cristales U.I.C., en Armenia.

ANEXOS

1. Recibos de pago de cuotas de administración:

1.1. Recibos de pago de cuotas de administración AVANZA COOPERATIVA RECIBO No. 2234900 del 25 OCTUBRE 2022, AVANZA COOPERATIVA RECIBO No.2438072 del 29 MAYO 2023, y AVANZA COOPERATIVA RECIBO No. 2438098 del 29 de mayo de 2023.



- 1.2. recibos de pago de depósitos judiciales No. 256466263, 256466215, 256466333, 256466137, 256466064.

Banco Agrario de Colombia CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: 2023/12/13 2614 **Reval** OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: 276761347 NÚMERO DE OPERACIÓN: 6330012041006 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: **Juzgado 6 - Civil Municipal** NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 63300114003006202300053700

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 9003055543 PRIMER APELLIDO: **Conjunta Residencial Caño Cristales** SEGUNDO APELLIDO: **Caño Cristales** NOMBRES

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 41924618 PRIMER APELLIDO: **Gallego** SEGUNDO APELLIDO: **Velasquez** NOMBRES: **Batricia Helena**

CONCEPTO: DEPÓSITOS JUDICIALES AUTORIZACIONES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA CAUCIONES (EXCARCELACIONES) REMATE DE BIENES (POSTURA) PRESTACIONES SOCIALES CUOTA ALIMENTARIA ARANCEL JUDICIAL GARANTIAS MOBILIARIAS

DESCRIPCION: **Administración Mes Septiembre del 2023**

* CTA. AHORROS (SUSCENDE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPOSITO (1): \$ **191.000 =**

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE: **Batricia Gallego O.** C.C. O NIT No: **41924618** TELEFONO: **3127127748**

FORMA DEL RECAUDO: EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No CHEQUE BANCO

VALOR DEL DEPOSITO (1): \$ **191000**

COMISIONES (2): EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No CHEQUE BANCO

NVA (3): \$

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): \$ **191000** NOMBRE DEL SOLICITANTE: **Batricia Gallego O.** C.C.No: **41924618**

NT 800 037800 8 SB-FT 042 - MAY/02

- COPIA CONSIGNANTE -

Banco Agrario de Colombia CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES DEPÓSITOS JUDICIALES GIRO JUDICIAL

FECHA DE CONSIGNACIÓN: 2023/12/13 2614 **Reval** OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: 276761432 NÚMERO DE OPERACIÓN: 6330012041006 NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: **Juzgado 6 - Civil Municipal** NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 63300114003006202300053700

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 9003055543 PRIMER APELLIDO: **Conjunta Residencial Caño Cristales** SEGUNDO APELLIDO: **Caño Cristales** NOMBRES

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 41924618 PRIMER APELLIDO: **Gallego** SEGUNDO APELLIDO: **Velasquez** NOMBRES: **Batricia Helena**

CONCEPTO: DEPÓSITOS JUDICIALES AUTORIZACIONES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA CAUCIONES (EXCARCELACIONES) REMATE DE BIENES (POSTURA) PRESTACIONES SOCIALES CUOTA ALIMENTARIA ARANCEL JUDICIAL GARANTIAS MOBILIARIAS

DESCRIPCION: **Por concepto de intereses**

* CTA. AHORROS (SUSCENDE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPOSITO (1): \$ **1.100.000 =**

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE: **Batricia Gallego O.** C.C. O NIT No: **41924618** TELEFONO: **3127127748**

FORMA DEL RECAUDO: EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No CHEQUE BANCO

VALOR DEL DEPOSITO (1): \$ **1000000**

COMISIONES (2): EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No CHEQUE BANCO

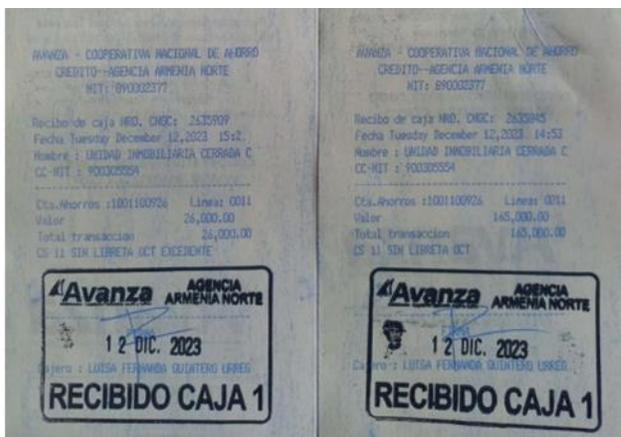
NVA (3): \$

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): \$ **1000000** NOMBRE DEL SOLICITANTE: **Batricia Gallego O.** C.C.No: **41924618**

NT 800 037800 8 SB-FT 042 - MAY/02

- COPIA CONSIGNANTE -

1.3. Recibos de pago de cuotas de administración AVANZA COOPERATIVA RECIBO No. No.2635909(\$26.000) y 2635845(\$165.000), No.2635919(\$26.000) Y 2635851(\$165.000) No.2635924(\$26.000) Y 2635860 (\$165.000).





En los anteriores términos he contestado la demanda en referencia,

Atentamente,

CLAUDIA M. ALVAREZ VELASQUEZ
C.C. 41944573 de ARMENIA
T.P.124.782 C.S.J.

SEÑOR

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

E.S.D.

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTALES

DEMANDADO: PATRICIA GALLEGO VELASQUEZ

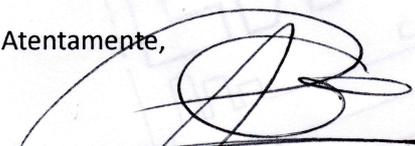
RADICADO: 2023-537. EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTÍA

PATRICIA HELENA GALLEGO VELASQUEZ, mayor y vecina de la ciudad de Armenia, identificada con C.C. No.41.924.618, por medio del presente escrito confiero poder Especial, amplio y suficiente a la abogada **CLAUDIA MARCELA ALVAREZ VELASQUEZ**, mayor y vecina de la ciudad de Bogotá DC, identificada con C.C. No. 41.944.573 y T.P. 124782 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación adelante la defensa judicial de mis derechos e intereses dentro del proceso ejecutivo singular de la referencia promovido en mi contra, y en consecuencia, conteste la demanda, proponga y formule las excepciones previas y de mérito que considere pertinentes, interponga toda clase de recursos de reposición, apelación y queja que fueren procedentes, solicite nulidades, solicite el levantamiento de medidas cautelares, y todas las demás acciones en defensa de mis intereses y para la garantía del debido proceso.

Mi apoderada queda facultada de manera especial para conciliar, transigir, desistir, sustituir, recibir, renunciar, y reasumir el poder, y todas las demás facultades especiales que requiera para adelantar la representación judicial dentro del proceso en referencia.

En consecuencia, solicito reconocerle personería en los términos conferidos, de manera que no se diga que carece de facultades para efectuar mi representación judicial.

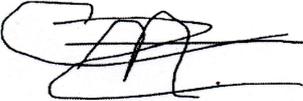
Atentamente,



PATRICIA HELENA GALLEGO VELASQUEZ

C.C. No.41.924.618

Acepto el poder conferido,



CLAUDIA MARCELA ALVAREZ V.

C.C.41.944.573

T.P. 124.782 C.S.J.

553



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 33553

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría quinta (5) del Círculo de Armenia, compareció: PATRICIA HELENA GALLEGO VELASQUEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0041924618 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



33553-1

2d4aed9896

----- Firma autógrafa -----

12/12/2023 16:48:09

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

JOSE RAMIRO GARCIA LADINO

Notario (5) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>
Número Único de Transacción: 2d4aed9896, 12/12/2023 16:48:18



APORTO AVALUO CATASTRAL

Diego Alexander Cadena Leon <diegocadenaleon@hotmail.com>

Mar 19/03/2024 3:29 PM

Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Quindío - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (685 KB)

ESCRITO APORTA AVALUO CATASTRAL 2021-00232.pdf; AVALUO CATASTRAL PROCESO 2021-00232.pdf;

Señores
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia, Quindío

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: DIANA CECILIA DAVILA LÓPEZ
DEMANDADO: NIDIA OROZCO HERRAN, CARLOS EDUARDO DUQUE Y GERARDO DUQUE
RADICADO: 2021-00232

Por medio del presente correo, me permito adjuntar escrito contentivo del avalúo del bien inmueble aprisionado en este asunto, así como certificado catastral

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

Atentamente,

DIEGO ALEXANDER CADENA LEÓN
Apoderado parte demandante

Señor
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA – QUINDIO

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: DIANA CECILIA DAVILA LÓPEZ

**DEMANDADOS: CARLOS ALBERTO DUQUE, NIDIA OROZCO HERRAN Y
GERARDO DUQUE RIOS**

RADICADO: 2021-00232

DIEGO ALEXANDER CADENA LEÓN identificado con la CC. 89.005.751 Expedida en Armenia (Quindío), abogado titulado e inscrito con la T.P 163.479 del C.S.J, actuando como apoderado judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito me permito presentar avalúo catastral respecto de las cuotas partes que le corresponden a los demandados CARLOS ALBERTO DUQUE Y NIDIA OROZCO HERRAN, en el bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria nro. 280-146767, el cual es objeto de persecución judicial en el asunto referenciado:

Avalúo catastral.....\$ 23.432.000

50% del Avalúo-.....\$ 11.716.000

Total Avalúo\$ 35.148.000

Dos cuotas partes\$ 23.432.000

Las cuotas partes de avalúan en VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$23.432.000).

Una vez en firme el presente Avalúo solicito respetuosamente se fije fecha y hora para la diligencia de remate correspondiente.

Cordialmente



DIEGO ALEXANDER CADENA LEÓN
C.C. 89.005.751
T.P. 163.479 del Consejo Superior de la Judicatura

DIEGO ALEXANDER CADENA LEÓN
C.C 89.005.751 Expedida en Armenia (Quindío)
T.P 163.479 del C.S.J

CERTIFICACIÓN CATASTRAL



Radicación: 2024 840

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 8.3 (Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 14 de marzo de 2024 a las 09:16:22

Departamento:
QUINDIO

Municipio:
ARMENIA

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
630010101000011090012000000000	MZ 35 CS 12 ET I UR CIUDELA SIMO	BSK0005RJAE

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
280-146767

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
50.00	60.00	23,432,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	NIDIA OROZCO HERRAN	Cedula_Ciudadania	24485916
2	GERARDO DUQUE RIOS	Cedula_Ciudadania	7522959
3	CARLOS ALBERTO DUQUE OROZCO	Cedula_Ciudadania	9732582

De conformidad con el artículo 4.6.1 de la Resolución 1040 de 2023 la inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio.

John Sebastián Ortega C.

John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación

Atención a la ciudadanía:
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.

Dirección:
Carrera 16 # 15-28 Centro Administración Municipal - CAM
Armenia Quindío, Colombia

Teléfonos:
RDC: (030) 741 7100
Línea Gratuita 01 8000 100 264

Correo electrónico:
serviciocliente@armenia.gov.co
Notificaciones Judiciales: notificacionesjudiciales@armenia.gov.co