

Doctora:

MARIA JOSÉ ÁVILA PAZ  
JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
E.S.D.

Ref: Proceso Verbal Abreviado

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL JOSE MARIA CORDOBA ASODEG P.H.

Demandado: JOSÉ IGNACIO DONOSO COOPER Y HEREDEROS DETERMINADOS E  
INDETERMINADOS DE GERMAN ALBERTO DONOSO GÓNGORA (q.e.p.d.)

RADICACIÓN: 2017-01213

JUZGADO 26 CIVIL MPAL

087449 20-SEP-19 11:46

68  
H  
8 folios  
+ Servicio

LUIS OCTAVIO ALCALÁ CORTÉS, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.122.695 de El Espinal, con tarjeta profesional de abogado número 171.023 del C.S. de la J., domiciliado y residente en el Municipio de El Espinal-Tolima, actuando con fundamento en el poder conferido por el señor **IVÁN RODRIGO DONOSO CASTAÑEDA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Girardot-Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.214.808 de Bogotá, quien actúa en calidad de heredero del señor **GERMÁN ALBERTO DONOSO GÓNGORA** (q.e.p.d.), con todo respeto me permito contestar la demanda introductoria del proceso verbal abreviado, promovido por el **CONJUNTO RESIDENCIAL JOSE MARIA CORDOBA ASODEG P.H.**, en contra de mi poderdante y demás herederos determinados e indeterminados del señor **GERMÁN ALBERTO DONOSO GÓNGORA** (q.e.p.d.), para lo cual procedo de la siguiente manera:

#### PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

Hecho número 2.1.: Es cierto.

Hecho número 2.2.: No es cierto, por cuanto dicho bien inmueble aún figura a nombre del señor **GERMÁN ALBERTO DONOSO GÓNGORA** (q.e.p.d.), toda vez que la respectiva sucesión no ha sido liquidada, por lo tanto, el inmueble no ha sido adjudicado a ninguno de los herederos, razón por la cual no pueden ser considerados propietarios del inmueble.

Hecho número 2.3.: Es cierto parcialmente, en la medida en que la gran mayoría de dichas cuotas de administración se encuentran prescritas.

Adicional a lo anterior, si el apoderado de la parte demanda afirma que mi poderdante y los demás herederos determinados del señor **GERMÁN ALBERTO DONOSO GÓNGORA** (q.e.p.d.), “.. adeuda (sic) al Conjunto José María Córdoba Asodeg P.H., la suma ..” , ello significa que se trata de una obligación no susceptible de ser controvertida a través de un proceso de naturaleza declarativa, sino mediante un proceso ejecutivo, por lo tanto, no es procedente ni ético que la parte demandante so pretexto de utilizar una acción judicial que no es la idónea, pretenda revivir la exigibilidad de obligaciones ya prescritas y, por lo tanto, extinguidas.

Hecho número 2.4.: Es cierto parcialmente, dado que, como se anotó anteriormente, la mayoría de dichas cuotas de administración están prescritas, no siendo un actuar de buena fe pretender valerse de una acción judicial que no es la idónea, para revivir la exigibilidad de obligaciones ya prescritas y, por lo tanto, extinguidas, pues resulta claro que cuando se trata de obligaciones que constituyen un título ejecutivo, la vía judicial correcta es el proceso ejecutivo, como en el caso presente.

Hecho número 2.5. No me consta quien sea la persona que ostente la representación legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL JOSE MARIA CORDOBA ASODEG P.H.**

Hecho número 2.6.: No es un hecho.

## PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

**Pretensión número 3.1.:** Me opongo, toda vez que las sumas de dinero correspondientes a cuotas de administración no son susceptibles de controversia a través de un proceso declarativo, como por ejemplo mediante el proceso verbal sumario, contemplado en el artículo 390 y s.s. de la Ley 1564 de 2012, por cuanto se trata de obligaciones que no tienen discusión, en el entendido que no es necesario demostrar los elementos de la responsabilidad civil contractual o extracontractual, por lo tanto, la presente demanda constituye una maniobra de la parte demandante para tratar de revivir la exigibilidad de las cuotas de administración que ya están prescritas y extinguidas, y que por ende debe ser cobradas ejecutivamente, y no a través de proceso declarativo.

Además, de acuerdo con el artículo 390 del C.G.P., se tramitan por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.
2. Fijación, aumento, disminución, exoneración de alimentos y restitución de pensiones alimenticias, cuando no hubieren sido señalados judicialmente.
3. Las controversias que se susciten respecto del ejercicio de la patria potestad, las diferencias que surjan entre los cónyuges sobre fijación y dirección del hogar, derecho a ser recibido en este y obligación de vivir juntos y salida de los hijos menores al exterior y del restablecimiento de derechos de los niños, niñas y adolescentes.
4. Los contemplados los artículos 913, 914, 916, 918, 931, 940 primer inciso, 1231, 1469 y 2026 del Código de Comercio.
5. Los relacionados con los derechos de autor previstos en el artículo 243 de la Ley 23 de 1982.
6. Los de reposición, cancelación y reivindicación de títulos valores.
7. Los que conforme a disposición especial deba resolver el juez con conocimiento de causa, o breve y sumariamente, o a su prudente juicio, o a manera de árbitro.
8. Los de lanzamiento por ocupación de hecho de predios rurales.
9. Los que en leyes especiales se ordene tramitar por el proceso verbal sumario.

Como se puede apreciar, los asuntos que por su naturaleza son susceptibles de ser dirimidos a través del proceso verbal sumario, son taxativos, y por ninguna arista está enlistado asunto alguno relacionado con controversias por no pago de cuotas de administración, y si bien es cierto que en el numeral primero de la norma en cita, se hace referencia a las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, de un estudio somero de los mencionados artículos se concluye que ninguna de las normas en mención tienen relación con controversias referidas a obligaciones derivadas de cuotas de administración, tal como se puede apreciar del siguiente tenor:

***“ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:***

1. *Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*

*En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el*

30  
70  
/

reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal”.

**“ARTÍCULO 58. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

**PARÁGRAFO 1º.** Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

**PARÁGRAFO 2º.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**PARÁGRAFO 3º.** Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”.

Como se puede apreciar, ninguna de las normas antes transcritas tiene relación con obligaciones por concepto de cuotas de administración, dado que el artículo 18 de la Ley 675 de 2001, hace referencia a obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado; mientras que el artículo 58 ídem, tiene que ver con la competencia para la resolución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, cuestiones muy ajenas al cobro de cuotas de administración.

Por las mismas razones anteriores, me opongo a cada una de las demás pretensiones demanda, haciendo precisión que en consonancia con el artículo 2536 del Código Civil, en

24

el presente asunto, la acción a impetrar es la ejecutiva, la cual se convierte en ordinaria por el lapso de 5 años.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con todo respeto me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

#### Prescripción, mala fe, abuso del derecho, e improcedencia de la acción declarativa:

Se fundamentan estas excepciones de la siguiente manera:

1º.- De acuerdo con la demanda introductoria del proceso, el objeto de esta es que se declare la existencia de una obligación que por su naturaleza no es susceptible de ser controvertida a través de un proceso netamente declarativo, como es el proceso verbal abreviado contemplado en el artículo 390 del Código General del Proceso, sino que debe ser exigible a través de un proceso ejecutivo.

2º.- La gran mayoría de las cuotas de administración a que se hace referencia en la demanda están prescritas, y únicamente son exigibles las generadas dentro de los cinco años anteriores a la notificación del auto admisorio de la demanda, dado que dicha providencia no se notificó en los términos del artículo 94 del C.G.P.

3º.- La parte demandante actúa de mala fe, pues so pretexto de impetrar una acción de declarativa, pretende revivir la exigibilidad de obligaciones ya prescritas y, por lo tanto, extinguidas, pues resulta claro que como se trata de obligaciones que constituyen un título ejecutivo, la vía judicial correcta es el proceso ejecutivo.

4º.- Las cuotas de administración son obligaciones de los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto, denominadas expensas comunes necesarias, sujetas a solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor del respectivo inmueble.

5º.- Para la transferencia del derecho de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, es necesario contar con paz y salvo de las cuotas de administración.

6º.- Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

7º.- De acuerdo con la Ley 675 de 2001, el retardo en el cumplimiento del pago de cuotas expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

8º.- El título ejecutivo contentivo de la obligación de cuotas de administración lo constituye únicamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las normas en que fundamento esta contestación y las excepciones propuestas son las siguientes:

LEY 675 DE 2001.

**ARTÍCULO 29.** Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes

*[Handwritten signature]*  
72

esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**PARÁGRAFO 2º.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**PARÁGRAFO 3º.** En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

**ARTÍCULO 30.** Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**PARÁGRAFO.** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

**ARTÍCULO 31.** Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

**ARTÍCULO 48.** Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u

13

LUIS OCTAVIO ALCALÁ CORTÉS  
Abogado

obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

LEY 1564 DE 2012.

**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.

**PRUEBAS**

Sírvase tener en cuenta los documentos aportados con la demanda.

Allego copia del registro civil de nacimiento del señor IVÁN RODRIGO DONOSO CASTAÑEDA.

**ANEXOS**

Allego como anexos, el poder, y el documento enunciado como prueba.

**NOTIFICACIONES**

Mi poderdante, podrá ser citado en la calle 11 No. 20-25 Barrio Centenario de la ciudad de Girardot. E-mail: jdonoso@edificargroup.com.

El suscrito en la secretaría del Juzgado, o en la carrera 7 No. 13-64, El Espinal-Tolima. Celular: 3142463951. Email: luigi041@hotmail.com.

De la señora Juez, con todo respeto,

  
LUIS OCTAVIO ALCALÁ CORTÉS  
C.C. No. 93.122.695 de El Espinal  
T.P. No.171.023 del C.S.J.