



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

RADICADO: 110014189006 – 2021 – 00929 – 00 – S

JUZGADO SEXTO (6) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ
(Acuerdo No. PCSJA18 – 11068)

Bogotá D.C., veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022)

Atendiendo que el extremo pasivo se encuentra debidamente notificado e integrado, se corre traslado por el término de diez (10) días al ejecutante de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, en los términos del artículo 443 del Código General del Proceso.

De otro lado, reconoce personería al abogado JOSE LUIS MORALES PARRA, como apoderado de la parte pasiva, conforme el poder allegado, con dirección electrónica para notificaciones joseluismoralesycia@yahoo.es

NOTIFÍQUESE,

ELIZABETH TOVAR RODRÍGUEZ

Juez

**JUZGADO SEXTO (06) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Hoy veintidós (22) de julio de dos mil veintidós se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No. 026.

**ANA PATRICIA MONROY ESGUERRA
SECRETARIA**

Firmado Por:

Elizabeth Tovar Rodríguez

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 006 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 8af30ad1df536bd3c3c9bee2acc412542ac77222cacf81609c32bf2366dacdc5

Documento generado en 19/07/2022 10:53:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

José Luis Morales P.
Abogado

Calle 67 No. 8 - 12 Ofc. 401
PBX: 2100565
Bogotá D.C. – Colombia

Señora

JUEZ 6^a CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA
E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO: No. 2021-00929
DEMANDANTE: EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H.
DEMANDADO: FIDEICOMISO NOVATORRE 189
VOCERA ALIANZA FIDUCIARIA

JOSE LUIS MORALES PARRA, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá, D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de *ALIANZA FIDUCIARIA S.A.*, como vocera del Patrimonio Autónomo, *FIDEICOMISO NOVATORRE 189*, propietario del **Local No. 13**, que forma parte integrante del EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H., con todo respeto y dentro del término legal, le manifiesto que descorro el traslado de la demanda ejecutiva de mínima cuantía, que ante su Despacho ha interpuesto el EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H., para pronunciarme y contestarla en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

1. Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la actora, por improcedentes, por haber prescrito la acción ejecutiva de una parte de ellas y por pretender engañar al Despacho con el cobro de lo no debido y al pedirle que los intereses sobre las sumas señaladas en su escrito, se causen a la tasa máxima legal que autorice la Superintendencia Financiera, cuando el Art. 30 de la Ley 675/01, señala que los intereses por cuotas de administración se deben liquidar, a una tasa equivalente a una y media veces el interés bancario corriente.
2. Me opongo a las pretensiones que por economía procesal y ser repetitivas me referiré, a las que actora numeró de la 1 a la 72, por haber prescrito la acción ejecutiva sobre todas y cada una de ellas, al superar los cinco (5) años permitidos en las normas legales vigentes para ejercer la acción ejecutiva para su cobro.
3. Me opongo a las pretensiones que por economía procesal y ser repetitivas me referiré, a las que la actora numeró de la 73 a la 161, por haber sido calculadas sobre una base no legal aplicable para éste inmueble, pues todas las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración señaladas allí, fueron calculadas incluyendo servicios, que por razones de localización de la edificación anexa que agrupa las unidades privadas comerciales, no les es posible recibir el beneficio de servicios que se incluyen en la cuenta de cobro, pero que no son prestados y por lo tanto, no se benefician, en particular para el **Local No. 13**, como el uso del ascensor, el aseo de las zonas de circulación de las zonas comunes de la torre destinada a vivienda, los costos del servicio de vigilancia y de aseo, servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes generales, el mantenimiento de dichas zonas comunes, entre otros.
4. Me opongo a la pretensión que la actora numeró como 162, si las cuotas que se lleguen a causar a futuro, se liquidan incluyendo el cobro de servicios no prestados, que por razones de localización de la edificación comercial que agrupa las unidades privadas comerciales, no es posible recibir ninguno de los supuestos servicios ya señalados en el numeral 3 anterior.

5. Me opongo a la pretensión que la actora numeró como 163, por pretender engañar al Despacho al pedirle, que los intereses sobre las sumas señaladas en su escrito, que no solo han sido calculadas sobre servicios no prestados al **Local No. 13**, sino que supuestamente se causen a la tasa máxima legal que autorice la Superintendencia Financiera, cuando el Art. 30 de la Ley 675/01, señala de manera expresa, que los intereses por cuotas de administración se deben liquidar, a una tasa que sea equivalente a una y media veces el interés bancario corriente.
6. Me opongo a la pretensión que la actora numeró como 164, de la condena en costas a la pasiva, por la negligencia y conducta negativa reiterada de quienes han ejercido la administración de la copropiedad, incluido el actual administrador, para proceder a hacer los ajustes que le ha solicitado la pasiva reiteradamente en múltiples ocasiones, para ajustar no solo el presupuesto, sino también la creación de los módulos de contribución sobre los servicios que son verdaderamente prestados, para que a su vez, así mismo se ajustaran las cuotas de administración que le lleguen a corresponder a éste inmueble y así poder cobrar solo por los servicios prestados. Ésto ha impedido el pago de las cuotas ajustadas a los servicios prestados, a pesar de haberle hecho a los dos representantes legales de la actora, la manifestación escrita reiterada de la voluntad de pago de la pasiva, razón por la cual también se le han devuelto las cuentas de cobro.

No sobra destacarle al Despacho que, como prueba de lo anterior, se anexan a la presente, las comunicaciones que le fueron dirigidas a la administradora en su momento, Luz Maribel Reina Sandoval, del 08 de Mayo de 2018 y 12 de Agosto de 2019 y a quien actualmente ejerce la calidad de Administrador, Eider Yovanny Vargas, el 14 de Octubre de 2021, que hacen parte del acápite de las pruebas.

En la del 08 de Mayo de 2018, se le notificó a la administradora, Luz Maribel Reina Sandoval, que como Propietario Inicial, en calidad de Fideicomitente Gerente del Fideicomiso Nova Torre 189, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., que a partir de esa fecha se integraban a esa copropiedad, la torre de las unidades privadas y/o locales comerciales Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, por haber sido terminada su construcción y estar listos para ser ocupados y para que procediera a hacer los ajustes del caso a los coeficientes de copropiedad. Así mismo, en la misma, se le solicitó que informara, qué servicios estaban en capacidad de poder ofrecerles a los citados inmuebles.

En la del 12 de Agosto de 2019, se le hizo una explicación jurídica a la misma administradora, Luz Maribel Reina Sandoval, acerca de su obligación legal de proceder a crear los coeficientes diferenciales para cada una de las dos áreas que conforman esa copropiedad y además reiterándole la petición del envío del detalle de la liquidación de las expensas comunes que corresponden a cada uno de los locales comerciales y la forma de liquidarlas.

En la del 14 de Octubre de 2021, se le notificó al actual administrador, Eider Yovanny Vargas, que en calidad de Fideicomitente Gerente del Fideicomiso Nova Torre 189, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., se le devolvían las cuentas de cobro remitidas, por improcedentes y estar mal formuladas, se le solicitó que procediera conforme a la Ley 675/01, en cuanto a los edificios de uso mixto, vivienda y comercio, como lo es ésta copropiedad, que la torre donde se localizan las unidades privadas de comercio, tiene acceso directo desde y hacia la vía pública, para que procediera a elaborar los coeficientes y/o módulos de contribución para cada sector y de acuerdo con los servicios prestados. Como está señalado en la Ley 675/01, en el caso del edificio que tiene uso exclusivo de

comercio, se le debe eximir del costo de los servicios de los cuales por su ubicación, separada e independiente de la torre de vivienda, no se beneficia.

Todo lo anterior demuestra la voluntad de pago de la pasiva, pero con la premisa de que a dichos locales comerciales, se les cobre por los servicios de los cuales se benefician exclusivamente.

En la escritura pública No. 1.873 del 20 de Marzo de 2014, que contiene el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H., en su Art. 41 señala, que el proyecto se desarrollará por etapas y/o bloques y regula la forma de integrar las etapas subsiguientes. En el Parágrafo Transitorio del mismo artículo, le señala la obligación que tiene el administrador de turno, de elaborar los coeficientes provisionales de copropiedad, al señalarle textualmente, "(...) *mientras finaliza el proceso de construcción y la integración de los bloques del Proyecto EDIFICIO NOVA TORRE 189 a la copropiedad, el administrador o quien haga sus veces, tiene la obligación de elaborar una tabla de coeficientes provisional (que tiene el carácter obligatorio cumplimiento), de manera que constituyan el ciento por ciento (100%) de las unidades privadas entregadas para efectos de la distribución del presupuesto de expensas comunes en la siguiente forma: 1) Coeficientes correspondientes a las unidades privadas que hacen parte del Bloque 1, en el momento que este ya haya sido incorporado más coeficientes correspondientes a las unidades privadas que hayan sido transferidas a terceros del bloque 2. 2) Coeficientes correspondientes a las unidades privadas que hacen parte del Bloque 1 y 2, en el momento en que estos ya hayan sido incorporados, más los coeficientes correspondientes a las unidades privadas que hayan sido transferidas a terceros del Bloque 3...*"; Ésta metodología fue aplicada por el administrador en su momento, elaborando los coeficientes provisionales para la etapa 1, la etapa 1 más la 2, la etapa 1 más la dos y la 3, y finalmente los coeficientes definitivos donde se eximieron a los locales, pero por razones extrañas pretenden ahora cobrar supuestas cuotas de administración de éstos locales como si estos hicieran parte de las primeras etapas, siendo que dichos locales comerciales pertenecen a la última etapa del proyecto.

EN CUANTO A LOS HECHOS

1. **AL PRIMERO:** Es cierto, en dicha escritura pública se dió cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 675/01.
2. **AL SEGLUNDO:** No me consta, que se pruebe.
3. **AL TERCERO:** Es falso, que se pruebe.
4. **AL CUARTO:** Es falso, está sustentada sobre premisas falsas, por el cobro de servicios que no le fueron prestados al **Local No. 13**, por lo tanto, **así se desvirtúa que la obligación sea clara, expresa y actualmente exigible**, que se pruebe, en caso contrario, con todo respeto le solicito al Despacho, que no se tengan en consideración las pretensiones de la actora.

Además, no podría generarse un cobro por cuotas de administración, mientras no estuviesen contruidos, terminados e incorporados formalmente ésta torre de unidades comerciales a la copropiedad, EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H., hecho que se produjo sólo hasta el 08 de Mayo de 2018.

5. **AL QUINTO:** Es falso, porque el proyecto, Edificio Nova Torre 189 - P.H. fue construido por etapas y/o bloques, como lo preceptúa el Art. 7° de la Ley 675/01 y además, como lo señala en el Art. 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal

y la comunicación del 08 de Mayo de 2018, mediante la cual el propietario inicial le notificó a la representante legal de la copropiedad para ese momento, Luz Maribel Reina Sandoval, que la torre donde se encuentran localizados los locales comerciales, se incorporaba a la copropiedad a partir de la mencionada fecha, a objeto de que procediera a modificar los coeficientes de participación de las expensas comunes a los servicios prestados a cada una de las torres (vivienda y comercio). Con este fundamento jurídico, es que la administración durante los años 2015, 2016, 2017, 2018 elaboro los coeficientes provisionales para el cobro de administraciones de la primera etapa, primera y segunda etapas, la primera, segunda y tercera etapas, donde no se incluían los locales comerciales, por la sencilla razón de no estar aún construidos y por lo tanto, no integrados a la copropiedad; adicionalmente en los estados financieros que fueron sometidos a la aprobación de las asambleas de propietarios de los años 2014, 2015, 2016 2017, no se registra ningún asiento contable de cuentas por cobrar y/o cartera morosa alguna, para dichos locales comerciales.

No sobra destacarle al Despacho que, en el Acta No. 5 de la Asamblea General de Extraordinaria de Propietarios del Edificio Nova Torre 189 – P.H., que se celebró el 18 de Noviembre de 2017, quien para la fecha era la Presidente del Consejo de Administración, Sra. Yamilé A. Sierra, quedó consignada su manifestación al poner en conocimiento de los asambleístas, el informe del Reviso Fiscal con relación a la cartera con corte a 30 de Septiembre de 2017, donde tanto el **Local No. 13**, como los otros 13 locales comerciales, no tenían deuda alguna para con la copropiedad, por obvias razones, pues para esa fecha, aún no se había terminado su construcción. Esa acta hace parte de los anexos.

Por lo tanto, carece de veracidad la afirmación temeraria del abogado de la actora, de que, “(...) Las cuotas de administración son exigibles a partir del primer día del mes siguiente a su causación, **es decir, que la cuota de administración del mes de Enero de 2015 será exigible el primer día del mes de Febrero del mismo año y así sucesivamente...**” (subrayado y negrillas fuera de texto), primero porque los locales comerciales fueron integrados a la copropiedad, tan pronto se terminó la construcción de la totalidad de los mismos y se encontraban disponibles para su uso, es decir el 08 de May/18, pero en el hipotético caso de que prosperara la tesis de la actora, la acción ejecutiva sobre dichas cuota se encuentra prescrita y porque los servicios cobrados en dichas cuotas, no corresponden a los servicios prestados por la copropiedad a dichos locales comerciales, lo que genera la figura del cobro de lo no debido.

6. **AL SEXTO:** Es falso, la afirmación de la actora de que, “(...) Los intereses de mora son exigibles a partir del primer día del mes siguiente a su causación, **es decir, que los intereses de mora correspondientes al mes de Enero del año 2015, serán exigibles el primer día del mes de Febrero de mismo año y así sucesivamente...**” (subrayado y negrillas fuera de texto), no corresponde a la verdad, por las mismas razones ya expuestas y que se le sustentan al Despacho en el numeral anterior.
7. A pesar de que, el Art. 48 de la Ley 675/01, establece que para el cobro por la vía ejecutiva de expensas comunes, se requiere “(...) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador...”, ésto no implica que, el Administrador pueda constituir a su antojo el título ejecutivo sobre bases falsas, en abierta violación de los derechos de quien sea el demandado, por servicios no prestados en su inmueble.

Por el contrario, dentro de las obligaciones del Administrador, está la de ejercer sus funciones para gestionar la reforma al reglamento de propiedad horizontal, a objeto de adecuar en módulos de contribución los servicios reales prestados,

cuando los mismos no los contengan, al tenor del Art.31 de la Ley 675/01, al señalar que, “(...) 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...” (el subrayado fuera de texto).

EXCEPCIONES DE MERITO

1. PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA

El apoderado de la parte Demandante, pretende hacer incurrir en error al Despacho, al plantearle de manera temeraria, que se decrete el mandamiento de pago, de una deuda que por no actuar de manera oportuna y diligente su poderdante, la acción ejecutiva para su cobro en cuanto a los años 2015, 2016 y 2017, ya ha prescrito.

A pesar de que las obligaciones derivadas de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración, se constituyen en un título ejecutivo como lo señala el Art. 48 de la Ley 675/01, la acción ejecutiva sobre dichas obligaciones prescribe a los cinco (5) años, al tenor del Art. 2.536 del C.C., por la inacción del acreedor.

Dicho lo anterior, con todo respeto le solicito al Despacho decretar la prescripción de la acción ejecutiva de las supuestas cuotas de administración, así como de los supuestos intereses de mora correspondientes al **Local No. 13**, que forma parte integrante de la torre de los locales comerciales del Edificio NOVA TORRE 189 – P.H.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO

La Administración del EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H., ha insistido reiteradamente en cobrar servicios que no le ha prestado al **Local No. 13**, el cual hace parte integrante de ésta copropiedad, pero a su vez, en múltiples ocasiones, el Fideicomitente Gerente del Fideicomiso Novatorre 189, es decir, la persona jurídica, Makro Construcciones S.A.S., a través de su representante legal, le ha devuelto las cuentas de cobro, e insistido, a quienes han ejercido la representación legal de ésta copropiedad, hoy Demandante, que al **Local No. 13**, no le han sido prestados nunca los servicios de, vigilancia, servicios públicos domiciliarios comunes, aseo, ascensor, entre otros, pues por estar ubicado dicho inmueble en una torre distinta, con acceso directo desde y hacia la vía pública, con destino exclusivamente comercial, fuera del edificio principal que tiene destinación de vivienda urbana, razón por la cual no es posible recibir los citados servicios.

Así las cosas, con todo respeto le solicito al Despacho decretar, que los valores de las supuestas cuotas de administración y sus intereses, no deben ser cobrados mediante la presente acción y por lo tanto, determinar su rechazo: a) **Por estar demostrado que no es una obligación, ni clara, ni expresa y mucho menos exigible**, como lo preceptúa el Art. 422 del C.G.P.; b) Por pretender **cobrase cuotas que por mandato legal, su acción ya ha prescrito**; c) Por **pretender cobrar cuotas de administración que incluyen servicios no prestados**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. La Ley 675/01, en particular los Arts. 28, 29 Parágrafo 3, 31, 37, 38, 39, 48, 49, 51.
2. Código Civil, en particular el Art. 2.536.
3. Código General del Proceso, en particular el Art. 422.
4. La escritura pública No. 1.873 del 20 de Marzo de 2014, en particular el Art. 41, que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nova Torre 189 – P.H.

PRUEBAS

A. DOCUMENTALES

Sírvase Señora Juez, tener en cuenta las nueve (9) señaladas en el acápite de los Anexos, así como las ya aportadas por la Demandante.

B. TESTIMONIALES

Sírvase señor Juez, citar al Sr. **MANUEL ANTONIO RODRIGUEZ HERRERA**, identificado con la C.C. No. 19.310.311 de Bogotá, domiciliado en la Cra. 15 A No. 124-75 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., para que bajo la gravedad del juramento, declare sobre los hechos de la presente demanda y responda el cuestionario que en su oportunidad le formularé.

Sírvase señor Juez, citar al Sr. **HELMER MARTINEZ**, identificado con la C.C. No. 79.330.135 de Bogotá, domiciliado en la Cra. 15 A No. 124-75 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., para que bajo la gravedad del juramento, declare sobre los hechos de la presente demanda y responda el cuestionario que en su oportunidad le formularé.

C. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, citar al Administrador del **EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H.**, Sr. **EIDER YOVANNY VARGAS**, con C.C. No. 94.151.558, para que en su condición de Representante Legal, se sirva absolver el interrogatorio que le formularé el día y la hora, que el Despacho señale. Su domicilio es la Carrera 8ª C Bis No. 188-95 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C.

ANEXOS

1. Comunicación dirigida a la administradora en su momento, Luz Maribel Reina Sandoval, el 08 de Mayo de 2018.
2. Comunicación dirigida a la administradora en su momento, Luz Maribel Reina Sandoval, el 12 de Agosto de 2019.
3. Comunicación dirigida a quien actualmente ejerce la calidad de Administrador, Eider Yovanny Vargas, el 14 de Octubre de 2021.
4. Copia de las hojas Nos. 780, 799 y 800 de la escritura pública No. 1.873 del 20 de Marzo de 2014, que contiene el Art. 41 y su Parágrafo Transitorio del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO NOVATORRE 189 - P.H.
5. Acta No. 5 de la Asamblea General de Extraordinaria de Propietarios del Edificio Nova Torre 189 – P.H.
6. Fotos ilustrativas de la localización de cada una de las torres del Edificio Nova Torre 189 – P.H., donde se aprecian los accesos independientes.
7. Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio

José Luis Morales P.

Abogado

Calle 67 No. 8 - 12 Ofc. 401

PBX: 2100565

Bogotá D.C. – Colombia

de Cali.

8. Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
9. Poder para actuar otorgado por Alianza Fiduciaria S.A.

NOTIFICACIONES

1. La persona jurídica Demandada recibe notificaciones en la secretaría de su Despacho, y/o en la Carrera 15 No. 82-99 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D. C. y/o al correo electrónico, notificacionesjudiciales@alianza.com.co
2. El suscrito, recibo las notificaciones en la secretaría de su Despacho, o en mi Oficina Profesional de Abogado en la Calle 67 No. 8-12 Ofc. 401 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D. C. y/o a la dirección de correo electrónico, joseluismoralesycia@yahoo.es
3. La persona jurídica Demandante recibe notificaciones en la secretaría de su Despacho, y/o en la Carrera 8 C Bis No. 188-95 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D. C. y/o al correo, admnovatorre189@gmail.com

De la Señora Juez, con todo respeto,

JOSE LUIS MORALES PARRA
C.C. No. 19.240.430 de Bogotá
T.P. 101655 del C.S.J.