

Señor
JUEZ 36 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
E. S. D.

Referencia: EJECUTIVO
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH
Demandado: JUAN JOSE GIRALDO MEJIA Y MARCO ANTONIO MORENO PAEZ
Radicado: 2021-301

Asunto: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE MÉRITO O FONDO**

MARCO ANTONIO MORENO PAEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en este proceso en calidad de demandado, y por razones de la cuantía procedo a dar contestación y DAR RESPUESTA A LA DEMANDA promovida por el señor HERNAN GONZALEZ RAMOS administrador del EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH.

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto que el EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH se encuentra reconocido con reconocimiento con personería jurídica.

SEGUNDO: Es cierto, conforme a la certificación expedida por la secretaria de gobierno (alcaldía local de santafe)

TERCERO :si es cierto JUAN JOSE GIRALDO MEJIA Y MARCO ANTONIO MORENO PAEZ

CUARTO: No es cierto. Es de tener en cuenta que las excepciones deben ser presentadas oportunamente para nuestra defensa, se evidencia que el ejecutivo también permite determinar deudas prescritas, a la fecha de la presentación de la demanda de administración del garaje 40 de la copropiedad identificada con matrícula inmobiliaria 50C-1032563. Del año 2.012.

En gracia de discusión no podrá ser cobrada a través de un proceso ejecutivo del mes de agosto del 2.017 al mes de agosto de 2.022. Máximo 5 años hacia a tras del 2.022.

Por lo que alegamos como excepción la prescripción de la obligación y lograr declare a paz y salvo las cuotas correspondientes al mes de agosto de 2.017 hacia a otras.

Para poner en contexto en el tema a tratar, es necesario precisar que la "prescripción", conforme con el artículo 2535 código civil colombiano, es una de las formas en que se extinguen las obligaciones, por no ejercer las acciones necesarias durante un tiempo determinado, lo que es igual a decir que si se deja pasar el tiempo, establecido en la ley, sin cobrar una obligación, se podría perder el derecho a hacerlo y la obligación por tanto desaparece.

La prescripción, así definida, se convierte en un riesgo en la recuperación de cartera en propiedad horizontal, pues el no iniciar procesos judiciales en contra de los deudores de expensas comunes, en un tiempo determinado, puede generar pérdidas económicas para las copropiedades. Por tanto, consideramos necesario analizar cómo opera la "prescripción" en el cobro de expensas comunes en mora en las copropiedades.

Inicialmente debemos decir que del artículo 29 de la actual 675 de 2001 se desprende una obligación de carácter civil, a cargo de todos los propietarios de los diferentes inmuebles sometidos a propiedad horizontal, de pagar una proporción de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

Tales expensas se conocen con el nombre de cuotas de administración, y para su cobro, por ser obligaciones consagradas en la ley, se debe hacer uso de la llamada acción ejecutiva.

Prescripción de la acción ejecutiva

A las voces del antiguo artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, el derecho a reclamar por la vía judicial las cuotas de administración, en ejercicio de la acción ejecutiva, **prescribe en cinco años**, es decir, que cada cuota de administración, de manera independiente, podría ser cobrada hasta un límite no más de cinco años desde el día en que se causó la deuda.

Es importante aclarar que la acción ejecutiva es distinta a la acción cambiaria consagrada en el Código de Comercio, la cual permite el cobro, por la vía ejecutiva, de los títulos valores. Tal acción cambiaria prescribe, en la mayoría de los casos, en tres años, siendo los ejemplos más sobresalientes las letras de cambio, las facturas y los pagarés. La carencia de una claridad conceptual sobre estos dos tipos de acciones, ha llevado a

algunos abogados, e incluso jueces, y administradores a asegurar que las cuotas de administración prescriben en tres años, pues consideran que sobre las mismas aplica la *acción cambiaria*. Esa posición, como claramente se puede deducir de las explicaciones contenidas en esta nota, es equivocada, pues la *acción ejecutiva* consagrada en la ley civil, es la propia de las expensas comunes.

¿Cómo opera la prescripción?

Aunque la prescripción sólo ataca cada cuota de administración en forma independiente y lo normal es que se demande ejecutivamente por varias cuotas al tiempo, esto es, cuando el propietario presenta varios meses en mora, lo importante será tener en la cuenta que ninguna de aquellas por las cuales se va a demandar, se haya causado hace más de cinco años.

Así las cosas, tenemos que la cuota de administración que se causó en febrero de **2012**, no podrá ser cobrada a través de un proceso ejecutivo por cuanto ya esta prescrita.

Solo podrá ejecutarse desde agosto de 2.022 hasta el mes de agosto de 2.017. En caso de demandarse solamente a partir de agosto de 2.017 hasta agosto de 2.022, reitero en negrilla.

Respetado señor juez: solicito aceptar la demanda parcialmente, pues la prescripción está siendo alegada oportunamente y dentro de los términos procesales previstos por la ley.

Lo cierto es que esta demanda promovida por la administración HERNAN GONZALEZ RAMOS CON C.C. 19.395.511 del EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH, nunca nos notificó de la deuda, **PRECISAMENTE ES NECESARIO OBSERVAR** que la demanda formulada se efectuó con deudas acumuladas de manera extemporánea.

El auto admisorio de la demanda es elemento fundamental para que indicaran los demandantes aportaran y allegaran los soportes debidamente notificados a los deudores de los requerimientos de los pagos.

Se tiene claro que no tienen soporte el listado de requerimientos, oficios que deben ser notorios al requerimiento de la deuda.

Las cuotas indicadas en la demanda por el administrador en los numerales 1.1.1, al 1.109. no deben ser una simple demanda, sino que además de ello debieron haber presentados los soportes de las notificaciones y requerimientos de los años 2.017 hacia años anteriores, aspecto ante la ausencia de pruebas documentales completas donde corrobore el cobro de manera debida y oportuna, por lo tanto **debe ser denegada las pretensiones**

Nótese que desde aquella época año 2.012, no aportan prueba alguna de requerimientos, por tal razón por la cual no puede pretender llenar vacíos por conceptos vacíos jurídicos y administrativos con una simple demanda, con la afirmación de 108 cuotas, más los intereses de administración en mora causadas y demás emonumentos con la afirmación de deudas por concepto de deudas ya prescritas de capital e intereses de mora..

QUINTO. Teniendo en cuenta el punto anterior los interés de corrección monetaria no corresponden a la realidad del monto general ya que existen años prescritos de cuotas de administración (corrección monetaria, e intereses de mora).

SEXTO: SI ES CIERTO.

SEPTIMO: NO ES CIERTO. SE ENCUENTRA PARCIALMENTE PRESCRITO.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaran probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

Indica el demandante en el hecho **CUARTO** de la demanda contra JUAN JOSE GIRALDO MEJIA Y MARCO ANTONIO MORENO PAEZ se encuentran en mora de pagar, solamente las cuotas de administración por el garaje Nr 40 del EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH, y como se demostró y se argumentó debidamente lo existente de agosto de 2.017 hacia atrás se encuentra prescrito,

Por lo que se debe expedir el **paz y salvo a esta fecha y solamente entrar a facturar la deuda por las cuotas de administración de los últimos 5 años ósea el periodo comprendido: (agosto de 2.017 al agosto de 2.022).**

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE LA INDIBIDA NOTIFICACION POR PARTE DE LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH.

Debe ser sustento de la demanda las debidas notificaciones originadas en un proceso administrativo de EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH del cual nunca allego copia de documentales que exige la ley a los propietarios del inmueble.

TERCERO: COBRO DE LO NO DEBIDO:

La extralimitación de sumas económicas son elementos sustanciales de prueba que hace necesario se efectúe una reliquidación por los valores reales de los 5 últimos años a partir de agosto de 2.022 hacia atrás. Igualmente se ha de tener de manera retroactiva los privilegios adquiridos en época de la pandemia, en relación a los descuentos ordenados por el gobierno nacional y particular por la administración del distrito capital.

Excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.

1. Confusión..
2. Prescripción.
3. Transacción.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

Indica el demandante en el hecho CUARTO de la demanda contra JUAN JOSE GIRALDO MEJIA Y MARCO ANTONIO MORENO PAEZ se encuentran en mora de pagar, solamente las cuotas de administración por el garaje Nr 40 del EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH, y como se demostró y se argumentó debidamente lo existente de agosto de 2.017 hacia atrás se encuentra prescrito,

Por lo que se debe expedir el paz y salvo a esta fecha y solamente entrar a facturar la deuda por las cuotas de administración de los últimos 5 años ó sea el periodo comprendido: (agosto de 2.017 al agosto de 2.022).

PRUEBAS

Solicito tener como pruebas las documentales aportadas al proceso donde se puede verificar el sustento de la excepción.

SEGUNDO COBRO DE LO NO DEBIDO:

La extralimitación de sumas económicas son elementos sustanciales de prueba que hace necesario se efectúe una reliquidación por los valores reales de los 5 últimos años a partir de agosto de 2.022 hacia atrás.

Igualmente se ha de tener de manera retroactiva los privilegios adquiridos en época de la pandemia, en relación a los descuentos ordenados por el gobierno nacional y particular por la administración del distrito capital.

PRUEBAS

- Téngase en cuenta únicamente la documentación presentada al momento de la radicación de la demanda por consideraciones de la prescripción en la etapa de pruebas de la demanda.
- Señor Juez es de considerar y necesario que se debe cuantificar la deuda real, en el asunto en discusión.

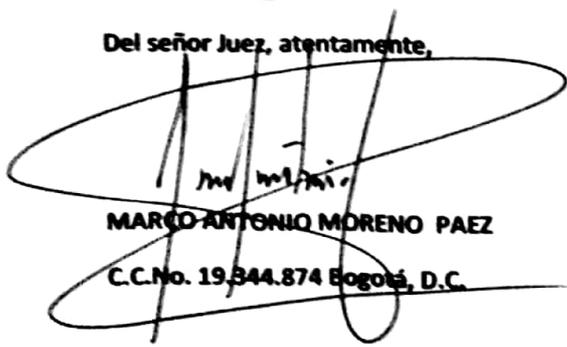
COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es señor juez competente en el asunto.

NOTIFICACIONES

MARCO ANTONIO MORENO PAEZ CALLE 24 NR 6-17 EDIFICIO TERRAZA email:
mamo100013@hotmail.com

Del señor Juez, atentamente,



MARCO ANTONIO MORENO PAEZ
C.C.No. 19.344.874 Bogotá, D.C.