

Wilson Casas Benitez  
Abogado

Señor

**JUEZ 56 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE Y/O 74 CIVIL  
MUNICIPAL DE BOGOTA**

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE EDIFICIO OXFORD CENTER  
PROPIEDAD HORIZONTAL contra BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

**RADICADO: 11001400307420220033300**

WILSON CASAS BENITEZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S., sociedad constituida legalmente, identificada con Nit No 830-100700-8, encontrándome dentro del término legal otorgado por el artículo 442 del C.G.P., numeral 3, comedidamente me dirijo a usted con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN**, contra el auto de fecha 28 de abril de 2022, notificado al suscrito apoderado el 29 de abril de 2022, con el fin de atacar el procedimiento que se ha surtido en el presente asunto así:

#### **EXCEPCIONES PREVIAS**

**Artículo 100 numeral 8 "PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO"**

Entre las sociedades HELM BANK S.A. establecimiento bancario hoy BANCO ITAU y la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S., sociedad constituida legalmente, identificada con Nit No 830-100700-8, se suscribió el CONTRATO DE LEASING No 107747, suscrito el 05 de mayo de 2011, contrato de naturaleza mercantil de los denominados de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra, dentro del cual EL BANCO se comprometió con el LOCATARIO a efectuar la adquisición a su favor de los siguientes activos bienes inmuebles, oficina 501 ubicada en la calle 95 No 11 A 37 de la ciudad de Bogotá, matrícula inmobiliaria No 50C1370269, parqueadero No 6 de la Calle 95 No 11 A 37 matrícula inmobiliaria No 50C-1356419, parqueadero No 15 de la Calle 95 No 11 A 37 matrícula inmobiliaria No 50C-1356428 y parqueadero No 16 de la Calle 95 No 11 A 37 matrícula inmobiliaria No 50C-1356429, inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., en el EDIFICIO OXFORD CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL.

Desde esta fecha mayo 05 de 2011, la sociedad LOCATARIA BRANDSTRAT BIC S.A.S., identificada con Nit No 830-100700-8, recibió por parte del HELM BANK S.A. establecimiento bancario hoy BANCO ITAU, los inmuebles descritos anteriormente y es la sociedad que está ocupando, usando y usufructuando legalmente los mismos, lo cual esta debidamente reconocido por la administración del EDIFICIO OXFORD CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL.

Desde el año 2012, la sociedad LOCATARIA, ha venido presentando en múltiples oportunidades comunicaciones a la administración del EDIFICIO OXFORD, solicitando arreglo de las filtraciones y goteras del piso sexto, filtraciones que se presentan en las uniones con las tuberías de la terraza, sin que a la fecha se haya presentado una solución definitiva en este asunto, por parte de la administración del EDIFICIO OXFORD, como se evidencia en los documentos que le adjunto con este escrito, lo que han generado serios perjuicios a mi representado, sin que hasta la fecha y después de más de diez años se haya resuelto este inconveniente.

Mi poderdante BRANDSTRAT S.A.S., el 12 de octubre de 2021, solicitó al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, citar al representante legal del EDIFICIO OXFORD CENTER P.H., con el fin de adelantar audiencia de conciliación para solucionar sus diferencias relacionadas con humedades y filtraciones de agua que se presentan en la Oficina 501 del inmueble ubicado en la Calle 95 No. 11 A -37, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1370269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro, los gastos en los que ha incurrido la parte CONVOCANTE como consecuencia de las humedades y filtraciones a que se refiere el numeral anterior y las cuotas de administración que adeuda la parte CONVOCANTE.

Audiencia de conciliación que resulto fracasada, toda vez que no se llegó a ningún acuerdo entre las partes, por las diferencias entre las mismas.

Teniendo en cuenta lo anterior su señoría, la sociedad LOCATARIA BRANDSTRAT BIC S.A.S. y el BANCO ITAU el 11 de agosto de 2022, interpusieron DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL contra el EDIFICIO OXFORD CENTER P.H. la cual fue repartida al JUZGADO 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, con numero de radicado 11001310303320220031000, Despacho que profirió auto RECHAZANDO DE PLANO POR FALTA DE COMPETENCIA EN RAZON A LA

CUANTIA y se encuentra actualmente a la espera de ser repartida a JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, para calificar la demanda.

Como puede evidenciar su señoría entre las partes BANCO ITAU y BRANDSTRAT BIC S.A.S. vs EDIFICIO OXFORD actualmente se encuentra un pleito pendiente por resolver sobre las supuestas cuotas de administración pretendidas en este proceso, las cuales mi poderdante ha cancelado, como lo demostrare con la contestación de la demanda, en su debida oportunidad procesal y los perjuicios causados a mi representada por los daños causados al inmueble objeto de leasing, y que a la fecha no han sido reparados por parte de la administración del EDIFICIO OXFORD.

**Artículo 100 numeral 9 "NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS"**

El señor apoderado actor, interpuso la demanda de la referencia contra el BANCO ITAU, efectivamente a la fecha propietario del inmueble objeto del cobro de los supuestos incumplimientos de las administraciones, pero como puede verificar su señoría con las documentales que se arriman al proceso, la sociedad LOCATARIA BRANDSTRAT BIC S.A.S., sociedad constituida legalmente, identificada con Nit No 830-100700-8, es quien directamente esta llamada a responder por los gastos de administración y todo lo relacionado con este inmueble, como se desprende del contrato de leasing financiero suscrito entre el HELM BANK S.A. establecimiento bancario hoy BANCO ITAU y la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S., sociedad constituida legalmente, identificada con Nit No 830-100700-8, se suscribió el CONTRATO DE LEASING No 107747, suscrito el 05 de mayo de 2011 y que ya se aportó a este proceso.

Igualmente, el Dr CAMILO FRANCISCO SAMUDIO MONTOYA, tiene pleno conocimiento de la condición de la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S. frente al inmueble de la calle 95 No 11 A 37 oficina 501 de la ciudad de Bogotá pues es el apoderado del edificio y es quien ha contestado comunicaciones que se han cruzado entre mi representado y la administración del edificio, de lo cual adjunto copia.

Y como se desprende la cláusula SEXTA DEL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO suscrito entre el HELM BANK S.A. establecimiento bancario hoy BANCO ITAU y la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S. en un aparte del numeral "6.d) **El BANCO no responderá por la falta de pago de servicios públicos, cuotas de administración de propiedad horizontal e impuestos que graven al inmueble**", lo cual refuerza la

necesidad de ser llamada la sociedad LOCATARIA y ser parte demandada dentro del presente asunto.

Lo anterior de acuerdo con el artículo 61 del C.G.P., que reza "Código General del Proceso

Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio

Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado. En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas. Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos. Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio"

## PETICIONES

SOLICITO RESPETUOSAMENTE:

**PRIMERO:** Teniendo en cuenta lo anterior le solicito, se sirva ORDENAR LA TERMINACION DEL PROCESO DE LA REFERENCIA acatando los argumentos, facticos y jurídicos esbozados, en este escrito, toda vez que en la actualidad hay un pleito pendiente pro resolver entre las partes, respecto del cobro de las administraciones y los perjuicios causados a mi representada, desde hace más de diez años o en su defecto se sirva REVOCAR la providencia de fecha 28 de abril de 2022, notificada por estado el 29 de abril de 2022, por cuanto no se integró en debida forma el contradictorio dentro del presente asunto, ya que el BANCO ITAU, es el propietario del inmueble, pero

no está llamado a responder por las supuestas administraciones que se están pretendiendo en esta demanda y la sociedad BRANDSTRAT debe comparecer en este asunto como demandada, por cuanto no es posible resolver este proceso de fondo sin la comparecencia en debida forma de todos los interesados, en las resultas de este proceso.

**SEGUNDO:** Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se practicaron, efectuando las comunicaciones que sean necesarias.

**TERCERO:** Condenar en costas a la demandante.

#### DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 442 numeral 3, artículos 100 y siguientes, 61, del Código General del Proceso y demás normas concordantes y artículo 29 de nuestra carta magna.

#### PRUEBAS

Solicito tener como pruebas los siguientes.

- CONTRATO DE LEASING No 107747, suscrito el 05 de mayo de 2011, entre las sociedades HELM BANK S.A. establecimiento bancario hoy BANCO ITAU y la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S., sociedad constituida legalmente, identificada con Nit No 830-100700-8.
- Carpeta de las reclamaciones en orden cronológico, de las comunicaciones y reclamaciones presentadas al EDIFICIO OXFORD CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL, por parte de mi representada, desde el año 2012.
- Certificación expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, de fecha 12 de octubre del año 2021, por medio de la cual se declaró fracasada la solicitud de conciliación, sobre los perjuicios causados por las filtraciones y goteras y el pago de administraciones.
- Impresión del pantallazo del proceso declarativo con numero de radicado 11001310303320220031000, que cursa en el juzgado 33 civil del circuito de Bogotá.

Wilson Casas Benitez  
Abogado

- Auto de fecha 18 de octubre de 2022, por medio del cual el juzgado 33 civil del circuito de Bogotá, RECHAZA DE PLANO POR COMPETENCIA EN RAZON A SU CUANTIA el proceso anterior de BANCO ITAU y BRANDSTRAT BIC S.A.S. contra EDIFICIO OXFORD.
- Copia de respuesta del Dr CAMILO SAMUDIO MONTOYA a requerimiento de la sociedad BRANDSTRAT BIC S.A.S de

#### COMPETENCIA

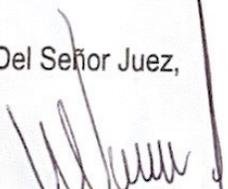
Es Usted competente, Señor Juez, para conocer del presente recurso.

#### NOTIFICACIONES

Mis poderdantes en la Calle 95 No 11 A 37 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico [rafael@brandstrat.co](mailto:rafael@brandstrat.co)

El suscrito apoderado las recibiré en la Avenida Jiménez No 9- 43 Oficina 315 de la ciudad de Bogotá. Email [wilsoncasasds@hotmail.com](mailto:wilsoncasasds@hotmail.com) teléfono, 3214533861.

Del Señor Juez,

  
WILSON CASAS BENITEZ  
C.C. 79.470.459 de Bogotá  
T.P. 179.000 del C.S.J

## CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO CASO 133766

LA SUSCRITA CONCILIADORA INSCRITA EN LA LISTA DE CONCILIADORES DEL CENTRO DE ARBITRAJE Y  
CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 640 de 2.001,

### HACE CONSTAR:

1. Que, la sociedad BRANDSTRAT S.A.S., el 12 de octubre de 2021, solicitó al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá citar al EDIFICIO OXFORD CENTER P.H., con el fin de adelantar una audiencia de conciliación para solucionar sus diferencias relacionadas con (i) las humedades y filtraciones de agua que se presentan en la Oficina 501, del inmueble ubicado en la Calle 95 No. 11 A – 37, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1370269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, (ii) los gastos en los que ha incurrido la parte CONVOCANTE como consecuencia de las humedades y filtraciones a que se refiere el numeral anterior y (iii) las cuotas de administración que adeuda la parte CONVOCANTE. Los hechos y pretensiones del presente caso se encuentran en la mencionada solicitud de conciliación, radicada con el No. AB21462777.
2. Que, la suscrita conciliadora, luego de haber sido designada por el Director del Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, sin que exista ninguna inhabilidad o incompatibilidad, procedió a convocar a las siguientes partes, para llevar a cabo la Audiencia de Conciliación, el día 22 de octubre de 2021, en sede virtual dispuesta por el mencionado Centro:
  1. PARTE CONVOCANTE: BRANDSTRAT S.A.S., sociedad identificada con el Número de Identificación Tributaria – Nit 830.100.700-8, representada legalmente por RAFAEL ALFONSO LÓPEZ LLAMAS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. e identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.939.891. Teléfono: 3155551767. Dirección: Calle 95 No. 11 A – 37, Oficina 501. Correo Electrónico: rafael@brandstrat.com
  2. PARTE CONVOCADA: EDIFICIO OXFORD CENTER P.H., entidad identificada con el Número de Identificación Tributaria – Nit 830.003.885-6, representada legalmente por URRUTIA ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS LDA., identificada con el Número de Identificación Tributaria

**#SOYEMPRESARIO | #SOYEMPRESARIA**

Atención al cliente: +57 (1) 3830330 / #383 / [infocac@ccb.org.co](mailto:infocac@ccb.org.co) / Bogotá, Colombia

- Nit 900353556-2, cuya representante legal es PATRICIA EUGENIA URRUTIA ANTE, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. e identificada con Cédula de Ciudadanía No. 51.963.028. Teléfono: 601 2578378 - 3107544325. Dirección: Calle 95 No. 11 A - 37 de Bogotá. Correo Electrónico: edificiooxfordcenter@gmail.com

3. Previo a la celebración de la Audiencia citada para el 22 de octubre de 2021, la parte CONVOCADA solicitó su aplazamiento, con lo cual Audiencia fue reprogramada para el día 27 de octubre de 2021 y durante su celebración los asistentes acordaron suspenderla para continuarla hoy 23 de noviembre de 2021.
4. Que, durante el desarrollo de la Audiencia de Conciliación, cada una de las partes expuso sus puntos de vista y después del intercambio de opiniones y argumentos a que hubo lugar, se evidenció la clara imposibilidad de llegar a un Acuerdo Conciliatorio, con relación a la solicitud, hechos y pretensiones antes mencionados.

Dada en Bogotá, a los 23 días del mes de noviembre de 2021.



MARIA ISABEL BOTERO CUARTAS  
CONCILIADORA  
C.C. 65.780.916  
T.P. 124.853  
M.BOTERO.CUARTAS@GMAIL.COM

#SOYEMPRESARIO | #SOYEMPRESARIA

Atención al cliente: +57 (1) 3830330 / #383 / [infocac@ccb.org.co](mailto:infocac@ccb.org.co) / Bogotá, Colombia

Edificio del Centro de  
Arbitraje y Conciliación  
Calle 76 No. 11-52  
Ext. 2323 - 2315 - 2317

Sede y Centro  
Empresarial Chapinero  
Calle 67 No. 8-32/44  
Ext. 4617 - 2312 - 4446

Sección Nacional de la Comisión Interamericana de Arbitraje Comercial, CIAC  
Comité Nacional de la Cámara de Comercio Internacional, CCI - Paris

Consulta de Procesos

**Seleccione donde esta localizado el proceso**

Ciudad:  ▼

Entidad/Especialidad:  ▼

---

Aquí encontrará la manera más fácil de consultar su proceso.

Seleccione la opción de consulta que desee:

▼

---

**Número de Radicación**

11001310303320220031000

Detalle del Registro

Fecha de Consulta : Martes, 25 de Octubre de 2022 - 11:55:42 A.M.

Datos del Proceso			
<b>Información de Radicación del Proceso</b>			
Despacho	Ponente		
033 Circuito - Civil	Alfredo Martínez de la Hoz		
<b>Clasificación del Proceso</b>			
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Declarativo	Ordinario	Sin Tipo de Recurso	Secretaría - Oficios
<b>Sujetos Procesales</b>			
Demandante(s)		Demandado(s)	
- BRANDSTRAT BIC S.A.S. - ITAU CORPBANCA COLOMBIA S. A. (antes CORPBANCA COLOMBIA S.A.)		- EDIFICIO OXFORD CENTER P.H.	
<b>Contenido de Radicación</b>			
Contenido			
KTHC,LLEGA POR REPARTO DIGITAL, SECUENCIA 21123, PODER.TARJETA PROFESIONAL, ESCRITO DEMANDA, PRUEBA EVALUADOR, SOLICITUD DE ARREGLO,ACTA DE ASAMBLEA, ESCRITURA, PLANO, DOCUMENTO EQUIVALENTE A FACTURA, FACTURA HOMCENTER, COTIZACIÓN, SOLICITUD DE REUNION, ESCRITO INTENCION DE ALQUILER, COMUNICA DESESTIMIENTO DE ALQUILER, CONSTANCIA CORREO, ACTA CONCILIACIÓN,RECIBO DE CAJA, EXTRACTO BANCARIO, SOLICITUD AUDIENCIA CONCILIACION .-			

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
18 Oct 2022	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 18/10/2022 A LAS 12:27:41.	19 Oct 2022	19 Oct 2022	18 Oct 2022
18 Oct 2022	AUTO RECHAZA DEMANDA	ESTADO ELECTRÓNICO E-112. LA INFORMACIÓN PUEDE SER VERIFICADA EN EL SIGUIENTE ENLACE: HTTPS://WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/WEB/JUZGADO-033-CIVIL-DEL-CIRCUITO-DE-BOGOTA/104			18 Oct 2022
11 Aug 2022	AL	INGRESA EL EXPEDIENTE AL DESPACHO POR REPARTO ELECTRÓNICO.			11 Aug 2022

	DESPACHO				
11 Aug 2022	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 11/08/2022 A LAS 14:40:41	11 Aug 2022	11 Aug 2022	11 Aug 2022

Señor usuario(a): Para su conocimiento consulte [aquí](#) las Políticas de Privacidad y Términos de Uso del Portal Web de la Rama Judicial

Calle 12 No. 7 - 65 - Palacio de Justicia - Bogotá D.C.



Rama Judicial  
República de Colombia

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá

Responsabilidad Civil Extracontractual No. 2022-40010

Bogotá D. C., dieciocho (18) de octubre de 2022

#### **ANTECEDENTES:**

Ingresó el expediente al Despacho con informe secretarial de fecha 11 de agosto de 2022 informando, que se recibió la presente demanda por reparto electrónico.-

#### **CONSIDERACIONES**

Verificado el escrito de la demanda y en especial las pretensiones y el acápite de cuantía, encuentra el Despacho que conforme lo consagra el artículo 26 numeral 1° del C.G.P., la competencia para conocer de este tipo de procesos se determina por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación, de allí, se puede establecer que el valor de dichas pretensiones corresponde a la suma de **\$123.800.000.00** pesos, valor que a la fecha no supera los **150 S.M.L.V.**, por lo que sin entrar a verificar los requisitos formales de ley, no se avocará el conocimiento de la misma y en su lugar **SE RECHAZA DE PLANO** la demanda por carencia de competencia para conocer el presente asunto.

Por lo anterior, será del caso que por secretaria se remitan las presentes diligencias a los Jueces Cíviles Municipales de la Ciudad de Bogotá D. C.·

Por lo expuesto, se

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** **RECHAZAR DE PLANO** la presente demanda de Responsabilidad Civil Extracontractual por **FALTA DE COMPETENCIA EN RAZÓN A SU CUANTÍA.**

**SEGUNDO:** Por consiguiente, remítase el expediente a la Oficina Judicial para su correspondiente reparto entre los Jueces Cíviles Municipales de esta ciudad. **Ofíciase.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Señor:  
**RAFAEL ALFONSO LOPEZ LLAMAS**  
Representante Legal  
Brandstrat BIC S.A.S.  
Ciudad.

**REFERENCIA:** Respuesta solicitud de información sobre cobro de honorarios y proceso ejecutivo para cobrar cuotas de administración

Cordial saludo,

**CAMILO FRANCISCO SAMUDIO MONTOYA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.493.412 de Bogotá y tarjeta profesional No. 282.998 del C.S. de la J. obrando como apoderado judicial del EDIFICIO OXFORD CENTER P.H., de manera atenta me permito dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

1. Los pagos que se han realizado por concepto de cuotas mensuales de administración, NO se han aplicado conforme a la Ley y al reglamento interno de propiedad horizontal, pues la Administración, a decisión propia y arbitraria, ha destinado el dinero a lo que considera según su análisis pertinente descontar, esto es, a un valor de intereses de \$3.606.500, y que la Administración, al parecer, entiende como un castigo a una obligación no cumplida. Lo anterior, cuando también existe un incumplimiento por parte de la misma de sus funciones de hacer y velar por el mantenimiento y buen funcionamiento del edificio, y en especial, de reparar prontamente lo que se encuentra dañado o esté causando un perjuicio cada vez más grave a la copropiedad, como ha sido precisamente, lo acaecido con las filtraciones de la cubierta y de la fachada que han afectado de forma plenamente probada, a la oficina 501.

*En este sentido y al no aplicar la figura de la compensación que se ha solicitado expresamente por nosotros, pero si incluir unos intereses a nuestra deuda, la Administración se está extralimitando en sus funciones y va en contra de los principios de proporcionalidad, legalidad e igualdad en derecho.*

Sea lo primero manifestar que, si bien existe una controversia de vieja data respecto de las obligaciones existentes entre ustedes como locatarios de la oficina 501 y la copropiedad, lo cierto es que resulta imprescindible manifestar que estamos ante dos escenarios sustancial y jurídicamente diferentes, pues si bien ustedes argumentan una, *las "filtraciones de la cubierta y de la fachada que han afectado de forma plenamente probada, a la oficina 501."* Y que por tal razón ustedes se eximen en su obligación de cancelar los cuotas de administración, lo cierto es que el presunto incumplimiento en las obligaciones de la copropiedad en su caso específico, nada tienen que ver con el pago de las cuotas de

administración, salvo que las partes de común acuerdo así lo reconozcan, siendo que este no es el caso, pues la copropiedad en ningún momento me ha manifestado su intención reconocerse como deudor de ustedes y por ende, en compensar los gastos en los que ustedes han incurrido por cuenta de los daños del inmueble, frente la deuda total por concepto de cuotas de administración.

En tal virtud, para que se produzca la figura de la compensación es necesario que las partes se reconozcan como deudores, es decir, tanto la copropiedad y ustedes como locatarios, lo anterior en los términos del artículo 1.716 del Código Civil, y cito:

*"ARTICULO 1716. REQUISITO DE LA COMPENSACION. Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras."*

Dicho lo anterior, para que la copropiedad sea reconocida como deudora de ustedes, ello debe ser decretado por un Juez de la Republica y hasta tanto ello no suceda o la copropiedad se reconozca a si misma como deudora de ustedes, no puede hablarse de una compensación, aun cuando ustedes lo hayan solicitado en reiteradas oportunidades como afirman en su escrito.

Una vez establecido el hecho que la compensación no opera hasta tanto no lo apruebe la copropiedad o lo decrete un Juez de la República, procedo a informarle que, el cobro de cuotas de administración procede por el solo hecho del incumplimiento en el pago, siendo esto óbice suficiente para que opere automáticamente lo preceptuado en el artículo 30 de la ley 675 de 2011, el cual reza:

*"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."*

Lo anterior en concordancia con el artículo 1608 del Código Civil, y cito:

*"ARTÍCULO 1608. Mora del deudor El deudor está en mora:*

- 1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.*
- 2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.*
- 3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."*

Como consecuencia de lo anterior, resulta necesario enfatizar que en el momento mismo en el que ustedes se eximieron en su obligación de pagar

las cuotas de administración se abrió el escenario jurídico para que operara la mora señalada anteriormente. Razón por la cual la copropiedad procedió a cobrar los intereses moratorios dentro de los parámetros legalmente establecidos, en concordancia con las circulares de la Superintendencia Financiera, siendo esta la justificación legal que le permitió a la copropiedad realizar el cobro correspondiente a "\$3.606.500" como afirma en su escrito.

Ahora bien, en lo respectivo a la presunta extralimitación, es necesario aclarar que tanto la copropiedad como la administración han obrado dentro de los parámetros legales, pues el numeral 8 del artículo 51 de la ley 675 de 2011 establece la facultad de la administración para cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias a cargo de los copropietarios, y cito:

*"8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna."*

En tal virtud, la procedencia del cobro de las cuotas de administración se ha realizado dentro de los parámetros legales, por lo cual no es plausible una extralimitación a este respecto, no siendo posible endilgar una responsabilidad por la presunta vulneración de los principios de proporcionalidad, legalidad e igualdad en derecho.

- 2. Para entender de mejor forma la gravedad de lo anterior, es menester recordar que, en su reunión ordinaria de 2022, la Asamblea General de copropietarios del edificio no solo no aprobó la figura de compensación solicitada por nosotros, sino que tampoco aprobó lo que por funciones del reglamento de copropiedad le corresponde, que es el realizar las reparaciones pertinentes para el cuidado y uso pacífico de la copropiedad. En efecto, a la fecha no existe una partida en el presupuesto general anual del edificio, que corresponda a gastos de mantenimiento y reparaciones locativas que prevenga y contenga de forma efectiva, los daños que ha venido sufriendo la oficina 501, luego de casi 5 años que se presenta este inconveniente y que cada vez se hace más lesivo; incluso no realizando las intervenciones que requiere el edificio según el diagnóstico de expertos. Dados los anteriores hechos, la Administración actúa de una forma ventajosa en la aplicación de dineros que ha cancelado **BRANDSTRAT BIC S.A.S.** y ha postergado indefinidamente hacer todas las reparaciones que tiene que hacer como arreglos urgentes, para prever un daño que se hace mayor cada día, a los propietarios de la oficina 501.*

De manera respetuosa me permito informar que, si bien tengo nociones sobre la controversia existente entre la copropiedad y ustedes como locatarios por cuenta de unas filtraciones, lo cierto es que mi contratación

versa únicamente sobre el cobro judicial y extrajudicial de las cuotas de administración pendientes por pago, en tal virtud, no es posible realizar un pronunciamiento de fondo respecto de la controversia. Sin embargo, es necesario reiterar que para que opere la figura jurídica de la compensación es imperativo que la copropiedad se reconozca como deudor y de no hacer bien puede el propietario del inmueble acudir a un Juez de la República para que sea este quien dirima la controversia respecto a las obligaciones presuntamente incumplidas por la copropiedad.

3. Como se sabe, en la fallida audiencia de conciliación que **BRANDSTRAT BIC S.A.S.** convocó con la Administración y que se celebró en la Cámara de Comercio de Bogotá en 2021, no se alcanzó ningún acuerdo entre las partes respecto de las diferencias que las separan, dejando en evidencia además, que no era voluntad de la Administración de la copropiedad incluir partida alguna para el mantenimiento del edificio, así como tampoco lo era el hacer las intervenciones que aún se requieren para reparar el gran daño que se presenta en la terraza, techos y fachadas del edificio, y que han afectado de forma particular y contundente a la oficina 501.

Como anuncié en la respuesta que antecede, mi contratación versa únicamente sobre el cobro de las cuotas de administración, así como intereses moratorios

4. Los honorarios que se descuentan por concepto de la actuación jurídica para el cobro de las cuotas adeudadas, por un valor de \$2.954.909, corresponden a un monto cuya fuente no está clara, ya que en la confusa respuesta de la que trata el numeral 1 de esta comunicación, la Administración indica que se adelantaron las actuaciones administrativas para realizar el cobro involucrado, pero estas actuaciones, en primer lugar, no se entiende si se tratan de cobros prejurídicos (que de hecho no se causaron porque no se recibieron comunicaciones o requerimientos en nuestra oficina sobre este asunto), o si se derivan de una actuación judicial de la cual, a la fecha, no existe notificación alguna a nuestra oficina. Y es que, en este último sentido, si se trata de las costas de una actuación en la jurisdicción civil, se sabe que las mismas deben ser ordenadas por un Juez de la República, cuando el mismo se manifieste de fondo sobre un eventual conflicto judicial que se plantee ante el mismo.

Por tanto y en lo que respecta a este punto, le solicito respetuosamente que por favor se nos informe detalladamente a qué se deben estas sumas cobradas por la Administración y frente a qué actuaciones judiciales o extrajudiciales exactamente.

Teniendo en cuenta su petición a este respecto, resulta imprescindible realizar las siguientes precisiones en lo respectivo a las gestiones adelantadas para la recuperación de cartera:

- 4.1. El día 24 de agosto de 2021 a las 3:56 pm se envió un correo electrónico por este apoderado a la dirección [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co), solicitando el agendamiento de una cita presencial para el día 25 de agosto de 2021.
- 4.2. Ante la solicitud anunciada en el numeral que antecede, ese mismo día a las 6:06pm la directora de Gestión de Brandstrat, señora Catalina Rocha, agendó cita para el día 25 de agosto de 2021 a las 4pm.
- 4.3. En tal virtud, confirmé mi asistencia a la reunión el mismo día 25 de agosto de 2021, mediante comunicación vía electrónico al correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) informando que iría en compañía de la administradora de la copropiedad, señora Patricia Urrutia.
- 4.4. Desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) me confirmaron la reunión a las 4 pm, por parte de la señora Catalina Rocha.
- 4.5. En dicha reunión, la señora Catalina Rocha en compañía de su apoderado nos pusieron en conocimiento respecto de las inconformidades que ustedes tienen respecto de las presuntas omisiones de la copropiedad. Sin embargo, allí se puso de conocimiento que no es posible compensar las obligaciones, por lo cual no cabe justificación alguna respecto del pago de las cuotas de administración adeudadas por ustedes. De igual manera, en la reunión se estableció por parte de ustedes que para el día 31 de agosto de 2021 realizarían una oferta de pago respecto de las cuotas de administración vencidas, situación que no se dio.
- 4.6. Ante la falta de oferta por parte de ustedes, el día 7 de septiembre de 2021 a las 9:18 am, se procedió a enviar un correo electrónico reiterando que ustedes iban a realizar una oferta de pago y que, de no ser posible llegar a un acuerdo, sería necesario iniciar las acciones ejecutivas correspondientes.
- 4.7. El día 9 de septiembre de 2021, desde el correo electrónico [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) la señora Catalina Rocha solicitó excusas por la demora y manifestó que iba a enviar una oferta la semana siguiente.
- 4.8. Posteriormente, ese mismo día siendo las 2:07 pm se envió un correo informando que por orden de la copropiedad se establecía el plazo máximo para el día 13 de septiembre de 2021 para que se realizara la oferta prometida.
- 4.9. En respuesta al correo que antecede, desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) la señora Catalina Rocha reitera que la propuesta sería enviada en el transcurso de la semana siguiente.
- 4.10. El día 10 de septiembre de 2021 a las 2:34 pm, la copropiedad envió un correo electrónico tanto para ustedes al correo [rafael@brandstrat.co](mailto:rafael@brandstrat.co) como a mí, notificándonos la

- determinación del Consejo de Administración tendiente a iniciar las gestiones judiciales de cobro como consecuencia del incumplimiento por parte de ustedes.
- 4.11. Posteriormente, el día 13 de septiembre de 2021 a las 11:29 pm desde el correo electrónico [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) la señora Catalina Rocha nos allega el borrador del texto del acuerdo para nuestra revisión. Por lo cual se procedió a poner en conocimiento a la copropiedad para someterlo a aprobación.
  - 4.12. El día 15 de septiembre de 2021 a las 1:58 pm desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) la señora Catalina Rocha solicita una fecha estimada para dar respuesta a la oferta realizada por ustedes.
  - 4.13. En tal virtud y una vez analizada la propuesta realizada por ustedes, en la cual, nuevamente, condicionaban el pago de las cuotas de administración a los arreglos solicitados, por lo cual mediante correo del día 16 de septiembre de 2021 a las 6:01 am se les notifica la determinación de la copropiedad en NO aceptar la propuesta formulada por ustedes.
  - 4.14. El día 08 de octubre de 2021, desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) y **SIN COPIARME EN EL CORREO**, la señora Catalina Rocha anuncia un abono que realizarían por los meses comprendidos entre el 1 de diciembre de 2020 hasta el 1 de marzo de 2021 y el pago de la cuota de administración correspondiente al mes de octubre de 2021. Supeditando el pago del saldo hasta tanto se llegase a una conciliación sobre "los puntos que tenemos pendientes".
  - 4.15. En respuesta a la comunicación anterior, la administración de la copropiedad les informó que no es posible hacer abonos con pronto pago y sin intereses.
  - 4.16. El día 12 de octubre de 2021 a las 12:09pm desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) la señora Catalina Rocha informa que realizaron un abono por valor de \$13.017.000 a la deuda total.
  - 4.17. De igual manera desde la administración les informaron que, en virtud de la ley de imputación de pagos el abono sería aplicado conforme a lo establecido por la ley incluyendo los intereses correspondientes.
  - 4.18. Posteriormente el día 19 de octubre de 2021 desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) se recibió citación a audiencia de conciliación en la Cámara de Comercio de Bogotá, fijada para el día 22 de octubre de 2021 a las 10:00 am.
  - 4.19. En tal virtud, el día 20 de octubre de 2021 se solicitó aplazamiento de la audiencia anunciada en el numeral que antecede.
  - 4.20. Posteriormente, en correo certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá se fijó fecha y hora de audiencia para el día 27 de octubre de 2021 a las 8:00 am.
  - 4.21. Mediante correo electrónico del día 27 de octubre de 2021 a las 7:37 se envió confirmación de asistencia a la audiencia de conciliación al correo electrónico [m.botero.cuartas@gmail.com](mailto:m.botero.cuartas@gmail.com)

Ahora bien, hasta este punto se desagregó la gestión realizada de manera extraprocesal, pues alegar que ustedes no tenían conocimiento de la gestión realizada por este apoderado y que "de hecho no se causaron porque no se recibieron comunicaciones o requerimientos en nuestra oficina sobre este asunto" resulta desobligante e incoherente siendo que desde el inicio de mi gestión, se realizó el acompañamiento a la copropiedad en el cobro de las cuota a tal punto de realizar reuniones presenciales y asistir a audiencias de conciliación que desde el inicio se sabía que resultarían infructuosas en virtud de las irrisorias pretensiones de ustedes.

Por otra parte, en lo atinente a la gestión judicial, es cierto que ustedes no han sido notificados de la acción ejecutiva impetrada por cuenta de la falta de pago de las cuotas de administración, toda vez que ustedes son locatarios, mas no propietarios, en ese orden de ideas la demanda en ningún caso debía ir dirigida a ustedes, sino al titular del derecho real de dominio, esto es Itaú Corpbanca.

En tal virtud, les informamos que el proceso ejecutivo se tramita bajo el radicado 11001400307420220033300 del Juzgado 07 Civil Municipal de Bogotá Transformado transitoriamente en 56 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá D.C. y que, a la fecha, Itaú ya fue notificado y no contestó la demanda dentro del término conferido por la ley, por lo cual nos encontramos a la espera que el Juez ordene continuar con la ejecución, para proceder a solicitar el pago de las cuotas de administración adeudadas en acogimiento de la venta forzada o mejor conocida como remate del inmueble.

En ese sentido, le informo categóricamente que los valores cobrados por la copropiedad son única y exclusivamente por concepto del valor pactado por concepto de honorarios en etapa extrajudicial por un porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) y NO son resultado de costas procesales, pues estas serán objeto de cobro por mi parte en contra de Itaú una vez el Juez ordene continuar con la ejecución.

Ahora bien, cabe resaltar que como consecuencia del inicio de la etapa judicial de cobro mis honorarios se incrementaron al veinte por ciento (20%) del valor adeudado por ustedes y aprovecho la oportunidad para informarle que estos fueron fijados y pactados de común acuerdo de manera conjunta con la copropiedad.

5. Finalmente, la Administración, dentro de la comunicación de respuesta que ahora motiva esta petición, dice que existe una demanda ejecutiva por las cuotas de administración en mora. Sin embargo, a la fecha no hemos sido notificados de ningún tipo de demanda, respecto de lo cual también surge otra duda y es si Usted, como apoderado de la copropiedad, notificó al juez sobre el valor pagado en el mes de mayo de 2022 por esta oficina y si no es así

- 4.22. Como es de su conocimiento, puesto que usted también asistió a la audiencia, asistí en representación jurídica de la copropiedad a la conciliación y llegamos al acuerdo preliminar en que ustedes allegarían una relación detallada de sus pretensiones para que fueran analizadas por el Consejo de Administración.
- 4.23. En tal virtud, desde el correo electrónico [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) ustedes allegaron el día 27 de octubre de 2021 a las 4:16pm la presentación de pretensiones en el marco del caso 133766.
- 4.24. El día 5 de noviembre de 2021 a las 4:48 pm mediante correo electrónico la administración de la copropiedad les notificó la determinación que a partir de esa fecha la comunicación fuese directamente por intermedio mío, en atención a la obligación pendiente por pago. Esto es, las cuotas de administración.
- 4.25. En comunicación realizada desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) el día 8 de noviembre de 2021, la señora Catalina Rocha formula inquietudes respecto de mis facultades para la toma de decisiones.
- 4.26. En tal virtud, le respondí el correo a la señora Rocha el día 10 de noviembre de 2021 a las 7:35 am informándole que mis facultades eran única y exclusivamente para el cobro judicial y extrajudicial por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración.
- 4.27. El anterior correo, fue reforzado por la copropiedad mediante correo electrónico del día 10 de noviembre de 2021 a las 1:32 pm.
- 4.28. Posteriormente, desde el correo [gestion@brandstrat.co](mailto:gestion@brandstrat.co) la señora Catalina Rocha notificó a la copropiedad de la continuación de la audiencia de conciliación para el día 23 de noviembre de 2021 a las 9:30 am
- 4.29. El día 23 de noviembre de 2021, siendo la hora y fecha fijada para la celebración de la audiencia de conciliación, asistí a esta en la cual se reiteró que no es posible hacer uso de la figura de la compensación, por lo cual si es su deseo podían acudir a la jurisdicción ordinaria, especialidad civil para que hicieran efectivos los derechos que ustedes consideran vulnerados. Por lo cual no se llegó a ningún acuerdo, como es de su conocimiento pues a esta audiencia usted también asistió.
- 4.30. Posteriormente, el día 17 de marzo de 2022 desde el correo electrónico [org@brandstrat.co](mailto:org@brandstrat.co), ustedes, nuevamente, proponen acogerse a la figura de la compensación.
- 4.31. De dicho correo me corrieron traslado el día 25 de abril de 2022, en el cual procedí a emitir un concepto respecto a la reiterada propuesta por parte de ustedes con miras a compensar y condicionar el pago de las cuotas de administración a los arreglos alegados por ustedes.
- 4.32. Finalmente, los primeros días del mes de mayo de 2022 ustedes, discretamente, realizaron un abono a la obligación total por valor de \$32.504.000, de lo cual me informó la copropiedad.

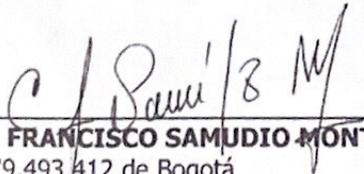
*¿sobre qué suma se inició el proceso ejecutivo del que habla la Administración, cuando ya existe un pago de más de la totalidad de la deuda referida estrictamente a las cuotas de administración que se adeudaban y cuyo monto pagado debía haber sido aplicado preferentemente a estas últimas?*

Tal como se enunció en la respuesta al numeral 4 de su petición, efectivamente existe un proceso judicial bajo el radicado 11001400307420220033300 del Juzgado 07 Civil Municipal de Bogotá Transformado transitoriamente en 56 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá D.C. y que, como se enunció en su oportunidad se demandó al titular del derecho real de dominio, es decir Itaú Corpbanca, por lo cual, no son ustedes los sujetos pasivos de la acción judicial por ser locatarios, sino Itaú como propietario. Ahora bien, para responder a su segundo cuestionamiento, la demanda se radicó el día 22 de marzo de 2022 por una cuantía equivalente a 26.220.500 únicamente a capital y sin incluir intereses moratorios, los cuales serán objeto de cobro al momento de liquidar el crédito. Sin embargo, la copropiedad en ningún caso ha desconocido el pago realizado por ustedes en el mes de mayo de 2022, pero ello será objeto de la liquidación del crédito, por ser este el momento procesal correspondiente para dar a conocer al Juez los abonos que ustedes hayan realizado.

No obstante, la invitación siempre es a realizar un acuerdo de pago que NO implique condicionamientos a los pagos de las cuotas de administración y tampoco compensaciones de ningún tipo, pues como se ha esbozado a lo largo de este documento carece de prosperidad. En tal virtud, este apoderado, así como la copropiedad esta abierta a recibir los pagos correspondientes a cuotas de administración exhortándolos a que cumplan con sus obligaciones contractuales, pues su falta de pago puede verse como causal de incumplimiento ante Itaú Corpbanca, situación que puede representar un perjuicio aun mayor para ustedes.

En los anteriores términos he dado respuesta a la petición formulada por ustedes.

Atentamente,

  
**CAMILO FRANCISCO SAMUDIO MONTOYA**  
CC. No. 79.493.412 de Bogotá  
T.P 282998 del C.S. de la J