

CONTESTACION EJECUTIVO No. 2021-00856 DE CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO P.H CONTRA JUSTO HERNANDO BERNAL MEDINA Y MARIA DEL PILAR CASTILLO GARNICA

Pilar Castillo <pilarcastillo63@yahoo.com>

Lun 4/10/2021 8:09 AM

Para: Juzgado 76 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Hernando Bernal <bernalhernando90@gmail.com>

 4 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACIÓN JUZGADO 58_MARIA DEL PILAR CASTILLO Y JUSTO HERNANDO BERNAL.pdf; ANEXO No. 3.pdf; ANEXO No. 2.pdf; ANEXO No. 1.pdf;

Buen día, reciban un cordial saludo

Dando respuesta a la notificación recibida, nos permitimos enviar la contestación correspondiente. Agradecemos su atención y respuesta a los correos y números móviles que se relacionan en el documento.

Muchas gracias.

Cordialmente,

María del Pilar Castillo Garnica
Justo Hernando Bernal Medina

Señores

JUZGADO 058 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C

ANTES JUZGADO 76 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C

CALLE 12 No. 9-55 INTERIOR 1 PISO 3 COMPLEJO KAYSSER

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

REF: CONTESTACIÓN A LA NOTIFICACIÓN DEL EJECUTIVO No.2021-00856 de CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO P.H contra JUSTO HERNANDO BERNAL MEDINA Y MARIA DEL PILAR CASTILLO GARNICA.

Respetado señor Juez,

JUSTO HERNANDO BERNAL MEDINA identificado con CC. 79.368.724 de Bogotá y MARIA DEL PILAR CASTILLO GARNICA identificada con CC. 51.764.974 de Bogotá, en calidad de demandados, dentro de la causa de la referencia, nos permitimos muy respetuosamente solicitar a su dignidad, tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. El pasado 17 de agosto de 2021, se radicó de nuestra parte, en la administración del Conjunto Residencial Lugano P.H, una propuesta para el pago de la deuda como se evidencia en el Anexo No.1.
2. El 21 de septiembre de 2021, la administración del Conjunto Residencial Lugano P.H, emitió una respuesta a la propuesta radicada como se evidencia en el Anexo No. 2. Respecto a esta contestación, no tenemos claridad de los siguientes puntos:
 - a) Los intereses de mora respecto de las sumas que se encuentran estipuladas en este anexo no especifican la tasa de interés cobrada y los montos correspondientes por cada mes en mora.
 - b) El rubro relacionado respecto a Parqueadero de visitantes no cuenta con las fechas exactas del uso de dicho parqueadero. Ahora bien, nos surge la inquietud del cobro, ya que la suspensión del servicio fue notificada el 6 de agosto de 2021 como se evidencia en el Anexo No.3
 - c) Los honorarios de abogado que propone la administración son del 20% del total, incluyendo las cuotas de administración, intereses de mora y cobro del parqueadero de visitantes. Este porcentaje de cobro de honorarios, consideramos es un porcentaje elevado, teniendo en cuenta la disposición que tenemos para realizar el pago, así como a nuestra situación económica desde hace año y medio. Esto, debido a las circunstancias que la pandemia del Covid-19 nos generó.
 - d) En el documento se relaciona una tabla donde la administración propone los valores para el pago de la deuda y de los honorarios de abogado. Dicha tabla, presenta una inconsistencia en el valor relacionado en el mes de abril. Adicional a esto, no se

especifica el año correspondiente a cada uno de los meses, lo cual resulta confuso en su lectura.

Respecto a los anteriores puntos, agradecemos su invaluable y pronta ayuda para dar claridad a los mismos. Adicionalmente, agradecemos se tenga en cuenta la siguiente propuesta de pago:

1. \$922.000 como capital correspondiente a las cuotas de administración en mora de noviembre de 2020 y diciembre de 2020, cada una por \$461.000.
2. \$4.770.000 como capital de las cuotas de administración en mora desde enero de 2021 hasta octubre de 2021, cada una por \$477.000.
3. Los intereses de mora respecto de las sumas anteriores, siempre y cuando se especifique con claridad la tasa de interés y valor correspondiente que se está cobrando mes a mes.
4. Respecto a los honorarios de abogado proponemos se cobre una tasa máxima del 5% sobre el total en mora de los cánones de administración.
5. Del total del monto que se presente en mora, acordamos pagar dicha cantidad dividida en 12 cuotas mensuales. Se cancelará dentro de los primeros 10 días de cada mes, siendo el primer pago en Noviembre de 2021 y el doceavo pago en Octubre de 2022.
6. La cuota de administración vigente a partir de Noviembre de 2021, la estaremos cancelando sin retraso, mes a mes, los primeros 15 días, teniendo en cuenta el descuento del 9.5% otorgado por la administración, por pronto pago.

De manera cordial, solicitamos se nos remita de forma urgente lo que el señor juez dignamente resuelva, a los siguientes correos electrónicos y números de Móvil y Whatsapp:

MARIA DEL PILAR CASTILLO GARNICA:

Correo electrónico: pilarcastillo63@yahoo.com Celular y Whatsapp: 3204925509

JUSTO HERNANDO BERNAL MEDINA:

Correo electrónico: bernalhernando90@gmail.com Celular y Whatsapp: 3023559338

Agradecemos su atención y quedamos atentos a su respuesta.

Cordialmente,



MARIA DEL PILAR CASTILLO GARNICA

CC. 51.764.974 de Bogotá



JUSTO HERNANDO BERNAL MEDINA

CC. 79.368.724 de Bogotá

Bogotá agosto 17 de 2021

Señores
Consejo de administración conjunto lugano.
Ciudad

Yo Justo Hernando Bernal Medina. Con cc 79 368 724 bta, propietario del apartamento 307, y que, en la actualidad, según los registros de contabilidad emitidos por la administración, suma la cantidad de \$5.146.900. De noviembre del año 2000 a agosto del presente, este valor está representado en administraciones retrasadas más los intereses correspondientes.

De acuerdo a estos valores y por las circunstancias que se me han presentado, les propongo un acuerdo de pago, que es el siguiente:

Nov. Dic. 2020...\$.	922.000
Ene/Ago.2021.... \$.	3.816.000
Parqueadero V... \$.	7.000
Total.....	\$ 4.745.000

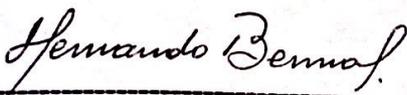
Deuda que me comprometo a cancelar así:

Agosto 2021.... \$.	745.000
Sept. 2021.... \$	1.000.000
Oct. 2021... ..\$	1.000.000
Nov. 2021.... \$	1.000.000
Dic. 2021....\$	1.000.000.

Quedando así a paz y salvo. Con la mora causada y con la garantía que desde el mes de Sept/21. Se cancelará puntualmente los cánones de cada mes.

Por la atención, que Uds., muy amablemente presten a esta solicitud, les doy infinitas gracias.

Quedo atento a su respuesta...



Justo Hernando Bernal Medina.
Cc 79 368 724
CEL. 302 355 93 38.





CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO
NIT.830.116.354-2

Bogotá, D.C., 21 de septiembre de 2021

Señor
Justo Hernando Bernal
Apto. 307
Ciudad

Reciban un cordial saludo, con la presente doy alcance a su comunicado, en reunión de Consejo del día 30 de agosto del 2021, se socializó a los consejeros su solicitud para un acuerdo de pago respecto de la mora presentada el apartamento 307.

Informe de cartera a Septiembre 13 de 2021

Saldo Cuotas de Administración	\$5.215.000
Saldo Intereses de mora	\$ 493.300
Saldo Parqueadero de visitantes	\$ 10.500
Total	\$ 5.718.800

No se incluyen Intereses de mes de Septiembre

Honorarios de abogado \$ 1.143.000 (equivalente al 20%)

El Consejo analizó su propuesta, sin embargo, debido a las facultades que ostenta el mismo, podría ser viable la aceptación de la propuesta bajo los siguientes términos:

- El Consejo y la administración de la copropiedad NO tienen la facultad de condonar intereses y/o capital adeudado por los copropietarios, la única facultada para tal fin es la Asamblea General de Copropietarios, teniendo en cuenta esto, el Consejo propone el congelamiento de los intereses siempre y cuando se de cumplimiento a los pagos propuestos, hasta la realización de la próxima Asamblea del 2022, la cual decidirá si los intereses acumulados a la fecha, por la suma de \$493.300, podrían ser condonados.

En razón a la mora efectuada, la copropiedad adelantó un cobro pre jurídico con la intención de que el copropietario se acercara a efectuar el pago de las cuotas adeudadas, situación que no ocurrió, y que trajo como resultado el inicio de un proceso ejecutivo para el recaudo de dichas cuotas.

De acuerdo al Reglamento de propiedad horizontal de Lugano en su artículo 32. Sanciones por incumplimiento de obligaciones: Dice textualmente. "Todos los gastos y costas de cualquier cobro, acción o demanda contra el propietario, inquilino u ocupante de una unidad privada SERÁN A CARGO DE ESTE"

Por lo tanto, del millón de pesos \$1'000.000 propuesto por usted para el pago mensual de la deuda, se debitará el 20% del valor de los honorarios del abogado, a menos que exista un acuerdo directo para este pago, por proceso que deba ser informado por el abogado a esta administración.

Calle 22 B No. 59 – 31 Tel: 8048602
Salitrelugano@gmail.com



CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO NIT.830.116.354-2

- Además de pagar las cuotas acordadas deberá pagarse el valor de la cuota de administración del mes vigente sin descuento.
- El acuerdo estaría supeditado al cumplimiento de los pagos, es decir, una vez se incumpla con una fecha de pago establecida inmediatamente se continua con el proceso judicial y la reactivación de los intereses.
- Se generaría un documento con el acuerdo de pago el cual deberá estar firmado también por el abogado encargado del proceso.
- El inicio de los pagos se programó para iniciar en septiembre de 2021 entre el 1 al 30 de mes.

Saldo Admor	\$	5.235.200			
Intereses			\$	493.300	
Honorarios	\$	1.143.760			
	\$	6.378.960			
Mes	abono	Honorarios	Abono a al deuda	Saldo	
Septiembre	\$ 1.000.000	\$ 200.000	\$ 800.000	\$ 4.435.200	
Octubre	\$ 1.000.000	\$ 200.000	\$ 800.000	\$ 3.635.200	
Noviembre	\$ 1.000.000	\$ 200.000	\$ 800.000	\$ 2.835.200	
Diciembre	\$ 1.000.000	\$ 200.000	\$ 800.000	\$ 2.035.200	
Enero	\$ 1.000.000	\$ 200.000	\$ 800.000	\$ 1.235.200	
febrero	\$ 1.000.000	\$ 143.740	\$ 856.260	\$ 378.940	
Marzo	\$ 378.940	\$ -	\$ 378.940	\$ -	
abril	\$ 6.378.940	\$ 1.143.740	\$ 5.235.200		

** El cuadro no contiene las cuotas de administración del mes vigente
** No se obtiene beneficio de descuento por pronto pago.

Quedamos atentos a sus comentarios.


ANDREA DEL PILAR PRIETO RAMOS
Administradora – Representante Legal
c.c. Archivo



Calle 22 B No. 59 – 31 Tel: 8048602
Salitrelugano@gmail.com

CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO
NIT.830.116.354-2



Bogotá D.C., Agosto 6 de 2021

Señora
Justo Hernando Bernal
Apto 307
Ciudad

REFERENCIA: SUSPENSIÓN DE SERVICIOS NO ESCENCIALES

Respetado señor:

Por medio de la presente la administración se permite informar que de acuerdo a lo permitido por la ley 675 de 2001 debido a la mora que presenta el inmueble 307 a la fecha, se suspende el goce y disfrute de zonas comunes no esenciales tales como Salón social, Bbq, gimnasio y parqueadero de visitantes.

Cordialmente,



ANDREA PRIETO

ANDREA PRIETO
Administradora y Representante Legal