Señor (a)

JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE JAMUNDI VALLE.

Correo electronico: j03pmjamundi@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE: CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDAS DE POTRERITO.

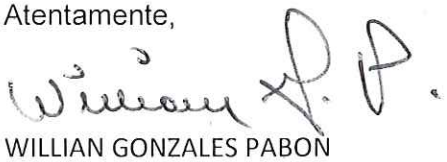
DDO: WILLIAN GONZALES PABON.

RAD: 2021-00715-00

WILLIAN GONZALES PABON, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.643.950 expedida en Cali, obrando en mi calidad de demandado debidamente notificado, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal doy contestación a la demanda y propongo las siguientes EXCEPCIONES DE PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA, DE MERITO COBRO DE LO NO DEBIDO, INESISTENCIA DE LA OBLIGACION Y NO SER CLARO EXPRESO Y EXIGIBLE, FRUDE PORCESAL, MALA FE EN CONTRA DEL SUSCRITO DEMANDADO.

Lo anterior adjunto en PDF, la contestación de la demanda, copia de la escritura pública y el documento de la asamblea.

Atentamente,



WILLIAN GONZALES PABON

C.C. No. **16.643.950 expedida en Cali.**

Willian mayor de edad obrando en calidad de demandado en el asunto de la referencia, por medio del presente escrito adjunto en pdf, la.contestacion de la demanda, copia de la escritura pública y copia del informe del conjunto.

Att

Willia
C. C

Señor (a)

JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE JAMUNDI VALLE.

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE: CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDAS DE POTRERITO.

DDO: WILLIAN GONZALES PABON.

RAD: 2021-00715-00

WILLIAN GONZALES PABON, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.643.950 expedida en Cali, obrando en mi calidad de demandado debidamente notificado, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal doy contestación a la demanda y propongo las siguientes EXCEPCIONES DE PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA, DE MERITO COBRO DE LO NO DEBIDO, INESISTENCIA DE LA OBLIGACION Y NO SER CLARO EXPRESO Y EXIGIBLE, FRUDE PORCESAL, MALA FE EN CONTRA DEL SUSCRITO DEMANDADO, Con base en los siguientes:

A los hechos

AL HECHO PRIMERO: Es cierto de conformidad con la resolución administrativa aportada por la parte actora.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto tal como se desprende de la escritura pública la cual aporta la parte actora.

AL HECHO TERCERO y CUARTO: No es cierto, ya que como reitero para el caso que nos ocupa se da el fenómeno de la prescripción de la acción ejecutiva de las cuotas, ordinarias, extraordinaria y expensas comunes tal como quedó expuesto en la excepción previa por prescripción; situación jurídica que conlleva a prosperar y modificar el mandamiento de pago con respecto de las cuotas adeudadas a partir del 01 del mes de septiembre del año 2016, al 31 de marzo del año 2017.

Al HECHO QUINTO, SEXTO, SEPTIMO, OCTAVO, NOVENO, DECIMO y DECIMO PRIMERO: No es cierto. NO ES CIERTO: Por cuanto podemos observar que en dicha escritura pública de adquisición número 5928 de fecha diciembre 18 del año 2015, otorgada en la notaria 21 del circulo de Cali, en su página número 20 manifiesta y reza lo siguiente:

"El predio 17 de la hacienda lindarazo, no paga cuota de administración por ser predio no urbanizados".

Es decir que en dicha escritura pública antes mencionada y debidamente registrada en el folio de la matricula inmobiliaria 370-599078 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
Además esta situación de que estos proyectos no están urbanizados lo corroboran el informe del consejo de Jamundí, potrerito de fecha marzo 27 de 2022, en donde el informe del Consejo de ad Administración 2021-2022, en su página 10, manifiesta por escrito que el lote que yo poseo se encuentra en trámite con respecto a la urbanización.

Es de anotar que el lote que yo poseo, no tiene los servicios públicos de acueducto ni de energía. Es decir no se encuentra urbanizado, tal como se desprende de la anotación que está en la escritura pública de adquisición de este lote.

Falta de requisitos del título ejecutivo presentado para cobro judicial.

El artículo 422 del C.G.P. determina que: 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.

Se exige de títulos ejecutivos, que para que la obligación sea exigible sea clara, entendiendo como tal "que la prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, limites, alcance y demás cuyo recaudo se pretende, elementos de la prestación así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto , los intereses que han de sufragarse " 9 , Tratándose del cobro de cuotas de administración, como quedo dicho, conforme el artículo 48 del 675 de 2001, se tiene que el titulo ejecutivo lo constituye el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional orio que tiene este documento respecto a la obligación que se exige, la cual como quedo expuesto debe ser clara, expresa y exigible la Corte Constitucional en sentencia , sobre el valor probat C"En ese contexto, el artículo 48 demandado se ocupa de regular lo 929 de 2007 , dijo: referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certi ficado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) 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 au torice un interés inferior. En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye " solamente el c requisito ni procedimiento adicional ertificado expedido por el administrador, sin ningún ." De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legi slativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que

adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente . El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplifi car el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada. Los apartes acusados no conceden licencia al admi nistrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio d e racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del m verdadero monto de lo debido. 9 ismo y, por tanto, el De los procesos ejecutivos, Proceso Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Ramiro Bejarano Guzmán, quinta edición, pág. 515. En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra." Si ello es de este modo, habrá que decirse, que de probarse que la certificación expedida por el administrador contiene información falsa, ello le resta el mérito ejecutivo que le otorgo el articulo 48 ibídem.

Con base en esta situación expuesta su señoría no es que yo quiera eludir la obligación por cuanto no es justo ni ha nacido a la vida jurídica el titulo valor con todos los requisitos para hacer exigible dichas obligaciones, ya que como reitero el lote adquirido no ha sido urbanizado y consta en el reglamento de propiedad horizontal aportado por la parte actora en el presente asunto y en la escritura pública de adquisición, situación que hace imposible que nazca a la vida jurídica como título ejecutivo.

Propongo las siguientes excepciones:

PRIMERA EXCEPCION

DE LA PRESCRIPCION COMO MEDIO DE EXTINGUIR LAS ACCIONES JUDICIALES PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA.

Propongo la presente excepción al tenor de lo contemplado en el artículo 422 del Código General del Proceso, indicando que la presente acción judicial se encuentra

prescrita por cuanto el término para impetrarla desde la fecha en que se hizo exigible la obligación es de cinco (5) años.

Así los esboza claramente el artículo 2535 del código civil como se expone a continuación:

Capítulo III.
De la Prescripción como Medio de Extinguir las Acciones Judiciales

ARTICULO 2535. <PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

En concordancia el articulo 2536 esgrime lo siguiente:

ARTICULO 2536. <PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA>. La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

CONSECUENTEMENTE PRESCRIPCION DE LAS SIGUIENTES SUMAS DE DINERO

Con base en lo anterior y conforme a lo esbozado en el auto interlocutorio número 54 de fecha enero 13 del año 2022, en el que se libró mandamiento de pago en contra del suscrito WIILLIAN GONZALES PABON, en calidad de demandado, me opongo al cobro de las siguientes sumas de dinero, frente a las cuales reitero de igual forma su prescripción:

1. El valor de ***$183.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***septiembre de 2016***.

2. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde el ***1 de octubre de 2007*** y hasta el pago total.

3. El valor de ***$183.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***octubre de 2016***.

4. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde el ***1 de noviembre de 2007*** y hasta el pago total

5. El valor de ***$183.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***noviembre de 2016***.

6. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde el ***1 de diciembre de 2007*** y hasta el pago total.

7. El valor de ***$183.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***diciembre de 2016***.

8. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde el ***1 de enero de 2008*** y hasta el pago total.

9. El valor de ***$194.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***enero de 2017***.

10. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde el ***1 de febrero de 2017*** y hasta el pago total.

11. El valor de ***$194.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***febrero de 2017***.

12. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde ***1 de marzo de 2007*** y hasta el pago total.

13. El valor de ***$194.000.oo*** por concepto de capital de ***cuota ordinaria de administración*** atrasada correspondiente al mes de ***marzo de 2017***.

14. Por concepto de ***intereses de mora***, a la tasa máxima legal mensual vigente desde el ***1 de abril de 2017*** y hasta el pago total.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente excepción la fundamento en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil y 442 y siguientes del Código general del Proceso.

SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO:

COBRO DE LO NO DEBIDO, INESISTENCIA DE LA OBLIGACION Y NO SER CLARO EXPRESO Y EXIGIBLE, FRUDE PORCESAL, MALA FE EN CONTRA DEL SUSCRITO DEMANDADO

Considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra." Si ello es de este modo, habrá que decirse, que de probarse que la certificación expedida por el administrador contiene información falsa, ello le resta el mérito ejecutivo que le otorgo el articulo 48 ibídem.

Con base en esta situación expuesta su señoría no es que yo quiera eludir la obligación por cuanto no es justo ni ha nacido a la vida jurídica el título valor con todos los requisitos para hacer exigible dichas obligaciones, ya que como reitero el lote adquirido no ha sido urbanizado y consta en el reglamento de propiedad horizontal aportado por la parte actora en el presente asunto y en la escritura pública de adquisición, situación que hace imposible que nazca a la vida jurídica como título ejecutivo.

A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones de la demanda, me opongo a todas y cada una de ellas por los argumentos anteriormente expuestos.

SOLICITUDES

1.- Que se declare probadas la excepción propuesta en el presente libelo DE LA PRESCRIPCION COMO MEDIO DE EXTINGUIR LAS ACCIONES JUDICIALES: PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA y LA EXCEPCIONE DE COBRO DE LO NO DEBIDO, INESISTENCIA DE LA OBLIGACION Y NO SER CLARO EXPRESO Y EXIGIBLE, FRUDE PORCESAL, MALA FE EN CONTRA DEL SUSCRITO DEMANDADO y las que resultaren probadas después del análisis jurídico de su honorable despacho.

2.- Que no sea condenado al pago de suma alguna por concepto de sumas de costas procesales y agencias en derecho y en su defecto se condene a la parte demandante al pago de las mismas.

DERECHO

Las normas existen y son aplicables al presente caso.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Por la cuantía, lugar y domicilio de las partes, es usted señor Juez, competente para conocer del proceso en referencia.

PRUEBAS

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

- Copia de la escritura pública número 5928 de fecha 18 de diciembre del año 2015, en donde consta lo expuesto en esta contestación de la demanda.
-
- Copia del informe de consejo de administración 2021-2022, donde corrobora la situación de los lotes que no han sido urbanizados.
-

Me atengo a las pruebas documentales aportadas por el apoderado de la parte actora y el valor probatorio que se le dé al tenor de la sana crítica.

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré en la secretaria de su despacho.
Las demás partes procesales en las direcciones aportadas en el cuerpo de la demanda.

Del señor Juez, atentamente

WILLIAN GONZALES PABON
C.C. No. 16.643.950 expedida en Cali