Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 22 de Junio del 2021
HORA: 10:31:59 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Esteban Zapata Lotero, con el radicado; 202100164, correo electrónico registrado; esteban.511719015@ucaldas.edu.co, dirigido al JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
ExcepcionesMeritoEstebanZapataLotero.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210622103200-RJC-23118

Manizales, junio de 2021.

SEÑORA JUEZ SÉPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES.

ASUNTO	EXCEPCIONES DE MERITO SOBRE EL PROCESO EJECUTIVO.
PROCESO	PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA
EJECUTANTE	CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE VILLA CAFÉ – PROPIEDAD HORIZONTAL representada legalmente por DIANA CRISTINA RODRIGUEZ LÓPEZ.
EJECUTADO	ESTEBAN ZAPATA LOTERO
RADICADO	17001400300720210016400

ESTEBAN ZAPATA LOTERO, identificado con cedula de ciudadanía No **1053863649** de Manizales - Caldas, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, actuando en nombre y representación propia en el presente proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA como parte ejecutada, promovido por el CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE VILLA CAFÉ – PROPIEDAD HORIZONTAL representada legalmente por DIANA CRISTINA RODRIGUEZ LÓPEZ, mediante el presente escrito procedo a formular excepciones de mérito en el proceso ejecutivo notificado personalmente el día 16 de junio de 2021 con base en los siguientes:

HECHOS:

PRIMERO: El día 16 de abril de 2021 solicite a la señora DIANA CRISTINA RODRIGUEZ LÓPEZ, en calidad de administradora de la copropiedad el estado de cuenta de mi unidad residencial, en el cual se especificaran los valores adeudados a la copropiedad.

SEGUNDO: El mismo día 16 de abril, el señor JULIAN ALBERTO GUEVARA ACEVEDO, en calidad de mandante de la administradora, envió vía correo electrónico el estado de cuenta solicitado.

TERCERO: El mencionado estado de cuenta, proveniente de la parte acreedora, reflejaba los siguientes valores adeudados entre los meses de julio de 2019 a abril de 2021:

FECHA	CONCEPTO	VALOR	VALOR INTERES	TOTAL INTERES	VALOR MES
jul-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.313,75	59.647,50	197.147,50
ago-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.320,63	56.450,63	193.950,63
sep-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.320,63	53.130,00	190.630,00
oct-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.283,50	49.252,50	186.752,50
nov-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.271,13	45.795,75	183.295,75
dic-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.250,50	42.256,50	179.756,50
ene-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.227,13	38.725,50	176.225,50
ene-20	Rifa Techo	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
feb-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.276,63	36.042,88	173.542,88
mar-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.257,38	32.573,75	170.073,75
abr-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
may-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
may-20	Rifa Mercado	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
jun-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
jul-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.189,12	28.702,08	169.502,08
ago-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.220,10	25.760,77	166.560,77
sep-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.229,95	22.609,66	163.409,66
oct-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.184,90	19.109,38	159.909,38
nov-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.139,84	15.699,20	156.499,20
dic-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.073,66	12.294,66	153.094,66
dic-20	Cuota Extra ordinaria	$ 200.000	4.366,00	17.464,00	217.464,00
dic-20	Rifa Navideña	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
ene-21	Cuota de administración	$ 140.800	3.048,32	9.144,96	149.944,96
feb-21	Cuota de administración	$ 140.800	2.830,08	5.660,16	146.460,16
mar-21	Cuota de administración	$ 140.800	3.065,22	3.065,22	143.865,22
abr-21	Cuota de administración	$ 140.800	2.808,96	0,00	140.800,00
	SUBTOTAL	$ 3.297.900		573.385,08	3.871.285,08
				TOTAL	**3.871.285,08**

CUARTO: En el mismo estado de cuenta se incluía el rubro denominado HONORARIOS; aquel carecía completamente de exigibilidad toda vez que no había sido pactado por las partes, no había sido fijado por autoridad administrativa o judicial competente, ni mucho menos tenía como fuente de la obligación la ley. En este rubro se solicitaba el pago de 774.257,02 PESOS.

QUINTO: El día 19 de abril de 2021 procedí a realizar consignación por valor de 3.871.286 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS) a la cuenta de ahorros número

86700000689 del banco Davivienda, cuenta en la cual se realizan los pagos a la copropiedad. A esta transacción le fue asignado el número 8036.

SEXTO: El día 19 de abril de 2021 remití al correo electrónico de la copropiedad el comprobante de pago, poniendo en conocimiento de la acreedora que el pago se imputaba a las cuotas de administración y a los intereses causados. Y que los montos del mismo obedecían a la liquidación del crédito por ella presentada.

SÉPTIMO: En el mismo correo electrónico del día 19 de abril de 2021, se le hacía a la administración la petición de que expidiera un documento de paz y salvo hasta el mes de abril de 2021 teniendo en cuenta el pago total del crédito que se había hecho.

OCTAVO: En respuesta del día 26 de abril de 2021, la administración se niega a emitir el solicitado paz y salvo porque dice haber imputado parte del pago realizado el día 19 de abril al rubro de HONORARIOS; y que en consecuencia aún se adeudan 774.257,02 PESOS por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias.

NOVENO: El día 26 de abril se eleva una nueva petición a la administración, en la cual se le solicita reconsiderar su posición y emitir el documento solicitado. Esto al hacer énfasis en la falta de exigibilidad del rubro HONORARIOS; y en el hecho de que cuando se realizó el pago, el mismo fue imputado a intereses y expensas ordinarias y extraordinarias.

DÉCIMO: En respuesta del 19 de mayo de 2021 la administración envía respuesta al segundo derecho de petición en la cual se reafirma en sus razones y no accede justificadamente a la entrega del documento.

PRUEBAS:

1. Correo electrónico del día 16 de abril de 2021 enviado por el señor JULIAN ALBERTO GUEVARA ACEVEDO. Que prueba los hechos 1 y 2.
2. Estado de cuenta emitido el día 16 de abril de 2021 por la parte acreedora. Que prueba los hechos 3 y 4.
3. Consignación bancaria número 8036 del 19 de abril de 2021. Que prueba el hecho 5.

4. Correo electrónico enviado a la dirección bosquesdevillacafe@gmail.com el día 19 de abril de 2021 en el cual se ponía en conocimiento del pago y se solicitaba un paz y salvo. Que prueba los hechos 6 y 7.
5. Respuesta al derecho de petición del día 19 de abril, emitida por la copropiedad el día 26 de abril de 2021. Que prueba el hecho 8.
6. Derecho de petición enviado a la dirección bosquesdevillacafe@gmail.com el día 26 de abril de 2021. Que prueba el hecho 9.
7. Respuesta al derecho de petición del 26 de abril de 2021, enviada por la copropiedad el día 19 de mayo. Que prueba el hecho 10.

EXCEPCIONES:

1. **EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL:**

Como resulta demostrado con las pruebas allegadas, el día 19 de abril de 2021 se realizó un pago por 3.871.286 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS) a la cuenta bancaria de la acreedora. Mismo monto de la deuda que provenía de la acreedora y/o de su mandante. Se observa señora juez que en el presente caso opero el modo de extinción de las obligaciones contenida en el numeral 1 del artículo 1625 del código civil.

Situación diferente es que la acreedora haya imputado (en contra de lo expresado por mi) parte del pago a un concepto (HONORARIOS) que carecía de exigibilidad, pues no encontraba sustento en ninguna fuente de las enunciadas en el ordenamiento jurídico colombiano y aceptadas por la teoría general de las obligaciones. Esto es al tenor del artículo 1494 del estatuto civil, no tenía como origen ni la convención de las partes, ni la consagración en la ley, ni la decisión en instancia judicial o administrativa de funcionario competente.

Esta situación de inexigibilidad de los montos solicitados por la acreedora se ve reforzada en el hecho de que el pago realizado el día 19 de abril de 2021 por esta parte, corresponde a la totalidad de aquellos rubros por los cuales el juzgado a la postre libró mandamiento de pago, al encontrarlos claros, expresos y exigibles.

2. **EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA COPROPIEDAD:**

Esta parte reconoce no haber realizado el pago de una de las expensas ordinarias causadas a día de hoy, esto es la que hace referencia a la cuota de administración del mes de mayo de 2021 y cuyo valor es de 140.800 (CIENTO CUARENTAMIL OCHOCIENTOS PESOS).

Pero lo anterior no ha de entenderse como un incumplimiento por el simple capricho del aquí ejecutado, todo lo contrario. Cómo se relató en los hechos debidamente probados, los días 19 y 26 de abril de 2021 se le solicito a la administración la expedición de un paz y salvo hasta el mes de abril de 2021, circunstancia que era razonable después de haber realizado el pago completo de la obligación tal como se le expuso a la administración en aquel momento; obligación que además se encuentra en cabeza suya al según lo establecido en el numeral 13 en concordancia con el numeral 5 del artículo 51 de la ley 675 de 2001.

La administración de la propiedad horizontal incumplió de manera deliberada y reiterada una obligación legal a su cargo. Y como consecuencia de esta situación solicito que se aplique por analogía el artículo 1609 del código civil, respecto el cual ninguna de las partes está en mora mientras la otra no haya cumplido con sus obligaciones o no se haya allanado a cumplir.

PERSONERIA JURÍDICA:

Solicito señor juez se me conceda a mí, Esteban Zapata Lotero identificado con cedula de ciudadanía número 1053863649 de Manizales, personería jurídica para actuar en nombre y representación propia en el presente proceso. Esto de conformidad con lo reglado en el artículo 28 numeral 2 del decreto 196 de 1971.

Por lo expuesto anteriormente se procede a:

PRETENSIÓNES:

PRIMERA: Declarar probada la excepción de mérito denominada "pago total" sustentada en la consignación con numero 8036 a la cuenta de ahorros Davivienda número 86700000689.

SEGUNDA: Declarar probada la excepción de mérito denominada "incumplimiento de las obligaciones de la copropiedad".

TERCERA: Como consecuencia de lo anterior declarar que actualmente no hay obligaciones claras, expresas y exigibles insolutas frente a la copropiedad y en consecuencia se emita providencia en la que se ponga fin al proceso ejecutivo.

CUARTA: Se me reconozca personería jurídica para actuar en nombre y representación propia en el presente proceso.

QUINTA: Se me conceda acceso al expediente judicial del presente proceso.

SEXTA: Se levanten las medidas cautelares de embargo sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-213825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad. Y el embargo y retención de las sumas de dinero que el demandado, señor ESTEBAN ZAPATA LOTERO, pueda tener en los Bancos: Bancolombia, BBVA, Davivienda y Caja Social en esta ciudad, limitando la medida a la suma de $10.000.000. Decretadas en el presente proceso ejecutivo.

SÉPTIMA: Se condene en costas y agencias en derecho a la parte ejecutante.

ANEXOS:

1. Cedula de ciudadanía de ESTEBAN ZAPATA LOTERO.
2. Los enunciados en el acápite de pruebas.
3. Constancia del envío del presente memorial a los canales digitales de la contraparte.

Cumpliendo con la carga procesal prevista en el artículo 3 del decreto 806 de 2020, se deja constancia que copia de este memorial fue enviado a los canales digitales de la parte ejecutante.

NOTIFICACIONES:

Parte ejecutada:

- Dirección física: calle 69 #9A-85 Apartamento 211, Manizales – Caldas.
- Dirección electrónica: esteban.zapata.lotero@hotmail.es
- Teléfono: 3135086343

Agradeciendo la atención,

ESTEBAN ZAPATA LOTERO.

C.C. 1053863649.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.053.863.649

ZAPATA LOTERO
APELLIDOS

ESTEBAN
NOMBRES

Esteban Zapata Lotero
FIRMA

2021/6/17 16:31

ESTADO DE CUENTA APTO 305 C.H. BOSQUES DE VILLA CAFÉ

Julian Alberto Guevara Acevedo <julian_guevara88@hotmail.com>

Vie 16/04/2021 5:44 PM

Para: Petrofran1975@gmail.com <Petrofran1975@gmail.com>
CC: esteban.zapata.lotero@hotmail.es <esteban.zapata.lotero@hotmail.es>; CONJUNTO BOSQUES DE VILLA CAFE <bosquesdevillacafe@gmail.com>

1 archivos adjuntos (126 KB)

COBRO PREJURIDICO APTO 305 ABR-21.pdf;

Buena tarde,

Señor Franklin Zapata de acuerdo a lo hablado vía telefónica y WhatsApp, le envío el estado de cuenta actualizado hasta el mes de abril del 2021 del apartamento 305 del conjunto habitacional.

Aprovecho la oportunidad para indicarle que no permiten conciliar temas monetarios con las personas que se encuentran en mora por conceptos de expensas ordinarias y extraordinaria, puesto que este tema es exclusivo de la asamblea de propietarios.

Ofrezco disculpas por la situación del correo anterior frente a los datos aportados en el cobro. El archivo anexado posee corregido los valores y se quiere resaltar que el interés moratorio está incluido en el estatuto de la copropiedad.

Favor acusar recibido del presente correo.

Cordialmente,

JULIÁN ALBERTO GUEVARA ACEVEDO
Abogado

Manizales, 16 de abril del 2021

Señores:
ESTEBAN ZAPATA LOTERO
FRANKLIN ZAPATA
APARTAMENTO 305
P.H BOSQUES DE VILLA CAFÉ
petrofran1975@gmail.com
esteban.zapata.lotero@hotmail.es
Manizales, Caldas

ASUNTO: COBRO PREJURIDICO Y ESTADO DE CUENTA ACTUALIZADO

Cordial saludo,

Con el fin de ponerle en conocimiento el estado actual en las obligaciones con la propiedad horizontal se le comparte el estado de cuenta actualizado; este incluye capital adeudado, intereses de mora y honorarios, los cuales quedan discriminados en las siguientes tablas:

FECHA	CONCEPTO	VALOR	VALOR INTERES	TOTAL INTERES	VALOR MES
jul-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.313,75	59.647,50	197.147,50
ago-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.320,63	56.450,63	193.950,63
sep-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.320,63	53.130,00	190.630,00
oct-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.283,50	49.252,50	186.752,50
nov-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.271,13	45.795,75	183.295,75
dic-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.250,50	42.256,50	179.756,50
ene-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.227,13	38.725,50	176.225,50
ene-20	Rifa Techo	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
feb-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.276,63	36.042,88	173.542,88
mar-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.257,38	32.573,75	170.073,75
abr-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
may-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
may-20	Rifa Mercado	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
jun-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
jul-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.189,12	28.702,08	169.502,08
ago-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.220,10	25.760,77	166.560,77
sep-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.229,95	22.609,66	163.409,66
oct-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.184,90	19.109,38	159.909,38
nov-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.139,84	15.699,20	156.499,20
dic-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.073,66	12.294,66	153.094,66

dic-20	Cuota Extra ordinaria	$	200.000	4.366,00	17.464,00	217.464,00
dic-20	Rifa Navideña	$	10.000	0,00	0,00	10.000,00
ene-21	Cuota de administración	$	140.800	3.048,32	9.144,96	149.944,96
feb-21	Cuota de administración	$	140.800	2.830,08	5.660,16	146.460,16
mar-21	Cuota de administración	$	140.800	3.065,22	3.065,22	143.865,22
abr-21	Cuota de administración	$	140.800	2.808,96	0,00	140.800,00
	SUBTOTAL	$	3.297.900		573.385,08	3.871.285,08
					TOTAL	**3.871.285,08**

Para los meses de abril, mayo y junio no se realizan cobro de intereses moratorios de éstos, todo bajo el precepto del D.L. 579 del 2020 en su artículo 7 en su parágrafo 4.

CONCEPTOS	**VALOR**
CUOTAS, INTERESES Y DEMAS	3.871.285,08
HONORARIOS	774.257,02
TOTAL	**4.645.542,10**

A la fecha se debe cancelar la totalidad de CUATRO MILLONES SEICIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON DIEZ CENTAVOS M/CTE ($ 4.645.542,10) por los conceptos descritos en los cuadros anteriores, los cuales podrán ser cancelados en efectivo o consignados a la cuenta de ahorros Bancolombia N° 85988124023 o al servicio Daviplata N° 310 5313498.

Recuerde que al pagar la totalidad del lo adeudado se le expedira el respectivo paz y salvo, así evitando aumento en intereses moratorios, costas procesales y agencias en derecho en instancias judiciales, también deberá tener en cuenta las fechas de pago del mes puesto que estas var{ian de acuerdo al día de cancelación.

Atentamente,

JULIAN ALBERTO GUEVARA ACEVEDO
julian_guevara88@hotmail.com
ABOGADO

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha: 19/04/2021 Hora: 08:40:03
Jornada: Normal
Oficina: 861
Terminal: CJ0861W702
Usuario: C9X
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 086700000689
Titular Producto:
Vr. Efectivo: $3,871,286.00
Vr. Cheque: $.00
Vr. Total: $3,871,286.00
Costo Transacción: $.00
No Transacción: 8036
Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 1053863649
Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

Re: Paz y salvo.

CONJUNTO BOSQUES DE VILLA CAFE <bosquesdevillacafe@gmail.com>

Lun 26/04/2021 8:01 AM

Para: Esteban Zapata Lotero <esteban.zapata.lotero@hotmail.es>

1 archivos adjuntos (109 KB)

RESPUESTA A DERECHO DE PETICION APTO 305.pdf;

Cordial saludo,

Adjunto respuesta a su solicitud.

El lun, 19 abr 2021 a las 8:55, Esteban Zapata Lotero (<esteban.zapata.lotero@hotmail.es>) escribió:

> Buenos días, mi nombre es Esteban Zapata Lotero propietario del apartamento 305 del conjunto bosques de villa café.
> Me permito adjuntar el recibo de pago de lo adeudado a la copropiedad por concepto de cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias) e intereses hasta el mes de abril de 2021 de acuerdo con la liquidación del crédito presentada por ustedes.
> La suma consignada equivale al pago del 100% de las obligaciones (de origen legal y convencional) causadas a día de hoy.
> Por medio de este mismo correo y teniendo en cuenta el pago realizado, me permito elevar una petición en los términos del artículo 23 de la constitución y de la ley 1755 de 2015 con el fin de que me sea emitido un certificado de paz y salvo con la copropiedad a día de hoy.
> Agradeciendo la atención quedo a la espera del documento solicitado.

Libre de virus. www.avg.com

--
DIANA RODRIGUEZ
ADMINISTRADORA
3122893460

Manizales, 26 de abril del 2021

Señor:
ESTEBAN ZAPATA LOTERO
APARTAMENTO 305
P.H. BOSQUES DE VILLA CAFÉ
esteban.zapata.lotero@hotmail.es
Manizales, Caldas

ASUNTO: ***RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN ENVIADO AL CORREO bosquesdevillacafe@gmail.com EL DÍA 19 DE ABRIL DEL 2021***

Cordial saludo,

Con el fin de brindarle respuesta oportuna al derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y la ley 1755 del 2015, y el cual fue enviado al correo y fecha referenciado en el asunto donde solicita el PAZ y SALVO por todo concepto y expensas ordinarias y extraordinarias del apartamento 305 del conjunto habitacional, me permito indicarle lo siguiente:

Como bien es sabido por usted, las expensas ordinarias y extraordinarias deben ser canceladas oportunidamente por el propietario de cada inmueble para el sostenimiento y mantenimiento de la copropiedad en todas sus necesidades y así mantener establemente las situaciones contables, presupuestales y financieras como lo establece el estatuto de constitución de la propiedad horizontal como la ley 675 del 2001.

A partir de julio del 2019 el titular del inmueble registró una mora desde esa calenda hasta la fecha, es por eso que se le realizaron varios llamados y comunicados con el fin de que cancelara los valores adeudados de las expensas ordinarias y extraordinarias sin intereses pero sin respuesta alguna. Por lo tanto la copropiedad mediante su consejo de administración y la administración toma la decisión de contratar los servicios profesionales de un abogado con el fin de que asumiera el cobro pre-jurídico y jurídico de los mismos, puesto que, fue la última alternativa como medio para recuperar la cartera pendiente de la cual usted hace parte. El cobro de los servicios es por un valor de 20% adicional por conceptos de honorarios que deben ser asumidos por el deudor, puesto que fueron gastos adicionales en que incurrió la copropiedad derivado del incumplimiento de las obligaciones que por estatuto y ley cada titular del inmueble debe asumir en el pago de las expensas, lo anterior basada en el artículo 1629 del código civil.

Como consecuencia de lo anterior y como reflejo de la consignación realizada por usted en la cuenta de la propiedad horizontal, este pago se hará efectivo en el siguiente orden: Primero a honorarios, segundo a intereses y tercero a expensas ordinarias y extraordinarias basada en el artículo 1653, 1557 y 1654 del código civil.

Se expone a continuación el estado actual de la cartera sobre el apartamento 305 de la P.H.:

ABONO 19/04/21	3.871.286
HONORARIOS	-774.257
SALDO A FAVOR	3.097.029
INTERESES	-573.385
SALDO A FAVOR	2.523.644
EXPENSAS (ORD Y EXTRA)	-3.297.900
SALDO PENDIENTE	**-774.256**

En conclusión, a la fecha aún existe saldo pendiente por cancelar por conceptos de expensas ordinarias y extraordinarias por un valor de SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 774.256), por lo tanto NO es posible acceder a emitir el PAZ y SALVO respectivo como lo solicita. Recuerde que la única manera para emitir el documento requerido debe de ser mediante el pago total de la obligación adeudada.

Atentamente,

DIANA CRISTINA RODRIGUEZ LOPEZ
Administradora y Representante Legal
CONJUNTO HABITACIONAL "BOSQUES DE VILLA CAFÉ" P.H.

Manizales, abril 2021.

ASUNTO.	PETICIÓN PAZ Y SALVO APARTAMENTO 305.
REMITENTE.	ESTEBAN ZAPATA LOTERO.
DESTINATARIO.	ADMINISTRACIÓN BOSQUES DE VILLA CAFÉ.

Buenos días, en atención a la respuesta a la anterior petición recibida el día 26 de abril de 2021 me permito realizar los siguientes reparos con el fin de reiterar me solicitud de que me sea emitido la paz y salvo por encontrarse saldadas todas las obligaciones legal o convencionalmente determinadas entre mi persona y la copropiedad.

Se procede a reiterar esta solicitud con el fin de poder aclarar la equivocación entre las partes interesadas, evitando así tener que acudir a la jurisdicción debido al desgaste al aparato de justicia que implicaría esto y a los eventuales cobros extras que se generarían.

HECHOS.

PRIMERO: El día 16 de abril de 2021 me fue enviada la cuenta de cobro por parte de un representante de la administración a mi correo electrónico, en la misma se discriminaban los valores adeudados de la siguiente manera:

CONCEPTOS	**VALOR**
CUOTAS, INTERESES Y DEMAS	3.871.285,08
HONORARIOS	746.097,02
TOTAL	4.476.582,10

SEGUNDO: Por concepto de intereses se me cobra 573.385,08 pesos y por concepto de capital de expensas ordinarias y extraordinarias se me cobra 3.297.900 pesos.

TERCERO: El día 19 de abril de 2021 realice el pago a la cuenta de la administración de 3.871.286 pesos, el número de esta transacción es 8036.

CUARTO: Del anterior pago se informo a la administración el día 19 de abril de 2021 por correo electrónico y se solicito el paz y salvo de lo adeudad por conceptos debidamente causados hasta el mes de abril de 2021.

QUINTO: No se realizo el pago del cobro por los presuntos honorarios toda vez que estos no han sido declarados por autoridad competente.

SEXTO: Cuando se realizo el pago se informó a la administración que el mismo se hacía para la satisfacción de las acreencias por intereses y por capital. Toda vez que no reconozco la existencia de la presunta obligación de honorarios.

FUNDAMENTOS.

El presente derecho de petición se establece según lo estipulado en la ley 1755 de 2015 en particular en su articulo 32, con el fin de garantizar mi derecho fundamental al debido proceso.

Aduce usted que el pago de honorarios por los supuestos tramites prejudiciales hace parte de las expensas ordinarias y extraordinarias que establece la ley en relación a los copropietarios frente a la copropiedad. Situación que es a todas luces falsa toda vez que no hay en el ordenamiento jurídico una norma que establezca de manera expresa y exigible esta obligación.

Eventualmente y en gracia a discusión ya que usted hace mención del artículo 1629 del código civil, lo que allí se contiene es la posibilidad de que el acreedor eventualmente y si así lo considera inicie la acción judicial pertinente para que sea una autoridad competente quien declare la obligación. La alternativa contraria – que parece ser la posición tomada por usted - esto es que la administración puede ser juez y parte a la hora de establecer obligaciones por fuera de las que el régimen de propiedad horizontal le habilita es una desproporción.

Las obligaciones según el artículo 1494 del código civil pueden provenir bien sea de la ley o de la convención entre las partes. Como se reseño anteriormente la obligación de honorarios por presuntos gastos prejudiciales no esta determinada en el ordenamiento jurídico de manera tal que sea expresa y exigible. Tampoco surge de la convención toda vez que yo en ningún momento accedí a que estos eventuales cobros se hicieran a mi cargo; razón por la cual resulta incoherente según el ordenamiento jurídico que la administración pretenda establecer una obligación convencional de manera unilateral y sin contar con mi consentimiento. Este ultimo requisito de validez de las obligaciones al tenor del artículo 1502 del código civil.

Queda entonces que la presunta obligación por ustedes mencionada consistente en el cobro de honorarios por putativo costo de cobro prejudicial no es una obligación declarada. Mucho menos cumple los requisitos del artículo 422 de la ley 1564 de 2012, esto es que sea clara, que sea expresa y exigible; y muchísimo menos y allí el asunto central de esta solicitud de reconsideración, la presunta obligación no proviene de mi pues en ningún momento se pactó ningún tipo de convención al respecto del reputado cobro.

Por lo anterior me permito solicitar:

PRETENSIONES.

PRIMERO: Se me entregue un paz y salvo por concepto de las expensas ordinarias y extraordinarias causadas por el apartamento 305 hasta el mes de abril de 2021.

SEGUNDO: En caso de que ustedes consideren que no es posible entregar el paz y salvo porque a su juicio se adeudan los honorarios del presunto cobro prejudicial. Se me informe en que documento privado o norma se sustenta la existencia de la obligación, su monto y su exigibilidad; así como su validez.

PRUEBAS.

1. Comprobante de la consignación numero 8036 por 3.871.286 pesos.
2. Solicitud de paz y salvo radicada el día 19 de abril de 2021.
3. Cuenta de cobro enviada el 16 de abril.

NOTIFICACIONES.

Esteban.zapata.lotero@hotmail.es

ESTEBAN ZAPATA LOTERO.

C.C. 1053863649

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha: 19/04/2021 Hora: 08:40:03
Jornada: Normal
Oficina: 861
Terminal: CJ0861W702
Usuario: C9X
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 086700000689
Titular Producto:
Vr. Efectivo: $3,871,286.00
Vr. Cheque: $.00
Vr. Total: $3,871,286.00
Costo Transacción: $.00
No Transacción: 8036
Quien realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 1053863649
Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

Re: Paz y salvo.

CONJUNTO BOSQUES DE VILLA CAFE <bosquesdevillacafe@gmail.com>

Lun 26/04/2021 8:01 AM

Para: Esteban Zapata Lotero <esteban.zapata.lotero@hotmail.es>

1 archivos adjuntos (109 KB)

RESPUESTA A DERECHO DE PETICION APTO 305.pdf;

Cordial saludo,

Adjunto respuesta a su solicitud.

El lun, 19 abr 2021 a las 8:55, Esteban Zapata Lotero (<esteban.zapata.lotero@hotmail.es>) escribió:

> Buenos días, mi nombre es Esteban Zapata Lotero propietario del apartamento 305 del conjunto bosques de villa café.
> Me permito adjuntar el recibo de pago de lo adeudado a la copropiedad por concepto de cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias) e intereses hasta el mes de abril de 2021 de acuerdo con la liquidación del crédito presentada por ustedes.
> La suma consignada equivale al pago del 100% de las obligaciones (de origen legal y convencional) causadas a día de hoy.
> Por medio de este mismo correo y teniendo en cuenta el pago realizado, me permito elevar una petición en los términos del artículo 23 de la constitución y de la ley 1755 de 2015 con el fin de que me sea emitido un certificado de paz y salvo con la copropiedad a día de hoy.
> Agradeciendo la atención quedo a la espera del documento solicitado.
>
> Libre de virus. www.avg.com

--
DIANA RODRIGUEZ
ADMINISTRADORA
3122893460

Manizales, 16 de abril del 2021

Señores:
ESTEBAN ZAPATA LOTERO
FRANKLIN ZAPATA
APARTAMENTO 305
P.H BOSQUES DE VILLA CAFÉ
petrofran1975@gmail.com
esteban.zapata.lotero@hotmail.es
Manizales, Caldas

ASUNTO: COBRO PREJURIDICO Y ESTADO DE CUENTA ACTUALIZADO

Cordial saludo,

Con el fin de ponerle en conocimiento el estado actual en las obligaciones con la propiedad horizontal se le comparte el estado de cuenta actualizado; este incluye capital adeudado, intereses de mora y honorarios, los cuales quedan discriminados en las siguientes tablas:

FECHA	CONCEPTO	VALOR	VALOR INTERES	TOTAL INTERES	VALOR MES
jul-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.313,75	59.647,50	197.147,50
ago-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.320,63	56.450,63	193.950,63
sep-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.320,63	53.130,00	190.630,00
oct-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.283,50	49.252,50	186.752,50
nov-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.271,13	45.795,75	183.295,75
dic-19	Cuota de administración	$ 137.500	3.250,50	42.256,50	179.756,50
ene-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.227,13	38.725,50	176.225,50
ene-20	Rifa Techo	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
feb-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.276,63	36.042,88	173.542,88
mar-20	Cuota de administración	$ 137.500	3.257,38	32.573,75	170.073,75
abr-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
may-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
may-20	Rifa Mercado	$ 10.000	0,00	0,00	10.000,00
jun-20	Cuota de administración	$ 140.800	0,00	0,00	140.800,00
jul-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.189,12	28.702,08	169.502,08
ago-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.220,10	25.760,77	166.560,77
sep-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.229,95	22.609,66	163.409,66
oct-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.184,90	19.109,38	159.909,38
nov-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.139,84	15.699,20	156.499,20
dic-20	Cuota de administración	$ 140.800	3.073,66	12.294,66	153.094,66

dic-20	Cuota Extra ordinaria	$	200.000	4.366,00	17.464,00	217.464,00
dic-20	Rifa Navideña	$	10.000	0,00	0,00	10.000,00
ene-21	Cuota de administración	$	140.800	3.048,32	9.144,96	149.944,96
feb-21	Cuota de administración	$	140.800	2.830,08	5.660,16	146.460,16
mar-21	Cuota de administración	$	140.800	3.065,22	3.065,22	143.865,22
abr-21	Cuota de administración	$	140.800	2.808,96	0,00	140.800,00
	SUBTOTAL	$	3.297.900		573.385,08	3.871.285,08
					TOTAL	**3.871.285,08**

Para los meses de abril, mayo y junio no se realizan cobro de intereses moratorios de éstos, todo bajo el precepto del D.L. 579 del 2020 en su artículo 7 en su parágrafo 4.

CONCEPTOS	**VALOR**
CUOTAS, INTERESES Y DEMAS	3.871.285,08
HONORARIOS	774.257,02
TOTAL	**4.645.542,10**

A la fecha se debe cancelar la totalidad de CUATRO MILLONES SEICIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON DIEZ CENTAVOS M/CTE ($ 4.645.542,10) por los conceptos descritos en los cuadros anteriores, los cuales podrán ser cancelados en efectivo o consignados a la cuenta de ahorros Bancolombia N° 85988124023 o al servicio Daviplata N° 310 5313498.

Recuerde que al pagar la totalidad del lo adeudado se le expedira el respectivo paz y salvo, así evitando aumento en intereses moratorios, costas procesales y agencias en derecho en instancias judiciales, también deberá tener en cuenta las fechas de pago del mes puesto que estas var{ian de acuerdo al día de cancelación.

Atentamente,

JULIAN ALBERTO GUEVARA ACEVEDO
julian_guevara88@hotmail.com
ABOGADO

Manizales, 18 de mayo del 2021

Señor:
ESTEBAN ZAPATA LOTERO
APARTAMENTO 305
P.H. BOSQUES DE VILLA CAFÉ
esteban.zapata.lotero@hotmail.es
Manizales, Caldas

ASUNTO: ***RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN ENVIADO AL CORREO bosquesdevillacafe@gmail.com EL DÍA 26 DE ABRIL DEL 2021***

Cordial saludo,

Con el fin de brindarle respuesta oportuna al derecho de petición enviado al correo y fecha descrito en el asunto, y el cual se fundamenta en el artículo 23 de la Constitución Política y la ley 1755 del 2015 donde solicita nuevamente el PAZ y SALVO por todo concepto de expensas ordinarias y extraordinarias del apartamento 305 pertenciente al conjunto habitacional del cual es usted propietario me permito indicarle lo siguiente:

1. Como bien se le indicó en respuesta del derecho de petición del 19 de abril del año en curso, no es posible acceder a su solicitud puesto que la imputación de pagos se generó primero a honorarios, segundo a intereses y tercero a las expensas ordinarias y extraordinarias de administración, por ende no se puede conceder el respectivo PAZ Y SALVO.

2. Se le informa que lo actuado se basa en el contrato de prestación de servicios profesionales que se suscribió con el abogado, el cual tuvo aprobación del consejo de administración y se derivó de su incumplimiento, es por eso que al ver su silencio respecto a las solicitudes de pago, el conjunto se vió en la penosa decisión de iniciar con los trámites legales y judiciales que dieran a lugar.

Con lo que respecta al caso es bueno infomarle que ya se encuentra adelantado proceso ejecutivo en su contra por la mora causada derivada del incumplimiento en el pago de las diferentes cuotas de administración, es por eso que es menester ya, de un juez de la república definir mediante sentencia judicial el presente conflicto del cual tendrá conocimiento en los próximos días y donde usted tendrá su derecho a la defensa y contradicción.

Atentamente,

DIANA CRISTINA RODRIGUEZ LOPEZ
Administradora y Representante Legal
CONJUNTO HABITACIONAL "BOSQUES DE VILLA CAFÉ" P.H.

Proceso 17001400300720210016400

Esteban Zapata Lotero <esteban.zapata.lotero@hotmail.es>

Mar 22/06/2021 10:27 AM

Para: CONJUNTO BOSQUES DE VILLA CAFE <bosquesdevillacafe@gmail.com>; julian_guevara88@hotmail.com <julian_guevara88@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (1 MB)

ExcepcionesMeritoEstebanZapata.pdf;

Libre de virus. www.avg.com