

AMABLE COMPLEMENTO CONTESTACION DEMANDA PROCESO 2021- 00229-00

Luis Carlos Montoya Gonzalez <lugar1525@yahoo.com>

Mié 17/05/2023 8:13

Para: Juzgado 64 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl64bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: j46pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co <j46pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Margarita Vega <maggivega22@hotmail.com>

 4 archivos adjuntos (4 MB)

DEMANDA DE RECONVENCIÓN CONTRA JAIRO TENZA POR CUOTAS.pdf; PODER CONTESTACIÓN DEMANDA JAITRO TENZA.pdf; COMPLETO ACUEDO DE PAGO 30 SEPT 2017 JAIRO TENZA.pdf; SOPORTES ACTUACIONES ACUERDOS DE PAGO JAIRO TENZA.pdf;

Muy buenos días señora Jueza, con mi acostumbrado respeto le informo que en el día de ayer por problemas técnicos de la red, no fue posible enviar todos los archivos de la contestación de la demanda, por eso los remito hoy para completar los archivos que integran la CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, AGRADEZCO SU COMPRENSIÓN ante este hecho de fuerza mayor.
Att. Abogado LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ

Señores:

JUZGADO 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.
JUZGADO 46 PEQUEÑAS CAUSAS Y C.M.(Transitorio)
E. S. D.

Ref: Proceso : VERBAL DECLARATIVO. 2021-00229.00.

Demandante : JAIRO TENZA NOVA.

Demandado : Conjunto Residencial BELHORIZONTE

Asunto : **OTORGAMIENTO DE PODER.**

MARIA DEL ROSARIO FORERO GUALTEROS, mayor y vecina de esta ciudad, e identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial BELHORIZONTE PH., identificado con NIT 830.060.338.1 y ubicado en la Carrera 5 N° 187 - 15 de la Localidad de Usaquén de Bogotá. D.C.; amablemente me dirijo a ustedes con el propósito de manifestarles que confiero poder especial, amplio, y suficiente al Dr. LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad e identificado como aparece al pie de su firma, para que en nombre y representación de la persona jurídica por la que actúo, conteste la DEMANDA DECLARATIVA presentada por el señor JAIRO TENZA NOVA; y de igual forma para que presente DEMANDA DE RECONVENCIÓN para que se DECLARE LA EXISTENCIA DE OBLIGACIONES EXIGIBLES, POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN ADEUDADAS y SUS INTERESES DE MORA, que adeuda al Conjunto Residencial BELHORIZONTE PH.

El abogado queda facultado expresamente para CONCILIAR judicialmente, sin comprometer el patrimonio del Conjunto Residencial Belhorizonte. P.H; de igual forma queda facultado para sustituir, reasumir, o nombrar abogado suplente, y expresamente lo faculto para recibir los títulos de depósito judicial a su nombre, y en general para realizar, las actuaciones que le permite el Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, en defensa de nuestros derechos e intereses.

Atentamente,

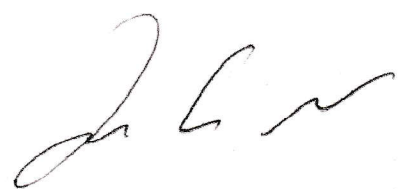

MARIA DEL ROSARIO FORERO GUALTEROS.

C.C. N° 35. 312.521. Expedida en Engativa.

R. L. Conjunto Residencial BELHORIZONTE PH.

Correo electrónico: c.r.belhorizonte2016@gmail.com

Acepto,


LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ.

C.C. N° 79.294.127. de Bogotá. D.C.

T.P. N° 59.599. del C. S. de la J.

Correo electrónico: lugar1525@yahoo.com



**CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT 830.060.338-1**

ACUERDO DE PAGO CELEBRADO ENTRE

CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE Y EL SEÑOR JAIRO TENSA NOVA.

Liquidar a Septiembre 30 de 2017. Torre 8B apto 104 debe al **CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** por deuda de administración el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA** por valor de CINCO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE. (\$5.914.564).

Entre nosotros a saber de una parte, **ORLANDO NIÑO CASTILLO**, mayor de edad, vecino y residente de esta ciudad Capital, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.201.551 de Bogotá D.C., actuando a nombre y representación de **CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** con NIT No. 830060338-1., *y por otra* el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.502.888 expedida en Bogotá D.C. propietario del apartamento apto 104 Torre 8B.

Manifestamos celebrar un acuerdo de pago en los siguientes términos:

PRIMERO: el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, está adeudando al **CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** las siguientes sumas de dinero:

La suma de: CINCO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE. (\$5.914.564). Por concepto de cuotas de administración, cuotas extraordinarias, expensas comunes en general y parqueadero.

SEGUNDO: Que en virtud de la deuda anteriormente referida el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, se compromete con **EL CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** A pagar las sumas adeudadas, a partir del día 30 de Septiembre de 2017. La suma de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000).**, incluida la cuota de administración del apartamento de cada mes.

TERCERO: Que en virtud a ello las partes acuerdan, que en caso de presentarse mora o retraso en pago de las fechas de abono relacionadas en la anterior clausula, **EL CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE**. Tendrá la facultar de extinguir el plazo otorgado y exigir el pago total e inmediato judicial o extrajudicialmente del título valor adeudado, el cual constituye título ejecutivo sin necesidad de requerir previamente al **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**,

CUARTA: Las partes aclaran, que el presente acuerdo determina la forma como se pagara el título valor, por tanto el mismo corresponde a una novación, y en caso de mora se cobrara el título que el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, no haya cancelado junto a los intereses de mora, intereses y honorarios correspondientes desde la fecha en que cada título era exigible desde su otorgamiento.

**Car. 5 N°. 187 – 15 Bogotá D.C. Tel 3881444.
Email:c.r.belhorizonte2016@gmail.com**



**CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT 830.060.338-1**

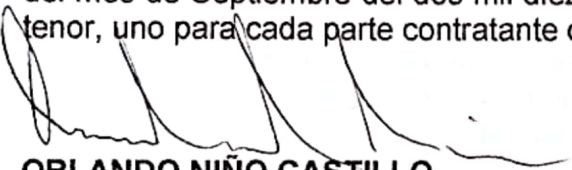
QUINTA: Forma de Pago, Las partes acuerdan que la siguiente forma de pago.

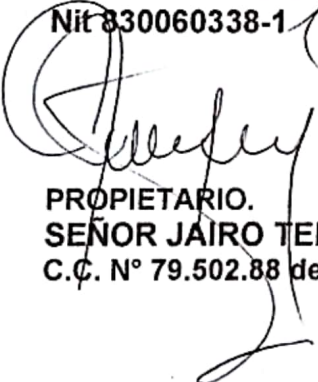
Cuota inicial **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**., Posteriormente se compromete a cancelar en forma mensual en efectivo el valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**., como abono al valor de la deuda a la fecha, Incluida la cuota de administración del mes correspondiente.

PLAZO MAXIMO PARA EL PAGO; NOVIEMBRE 30 de 2020. De acuerdo con la relación adjunta.

Es decir para un valor total de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**, en forma mensual, y aclarando que por incumplimiento en el pago de alguno de los meses, perderá los beneficios obtenidos, y se le liquidara los intereses hasta ahora no cobrados, como los honorarios y costas procesales a que dé lugar.

Para constancia se firma el presente acuerdo en la ciudad de Bogotá, D.C., el día (30) del mes de Septiembre del dos mil diez siete (2017) en dos (02) ejemplares del mismo tenor, uno para cada parte contratante con idéntico valor probatorio.


ORLANDO NIÑO CASTILLO
C.C. 19.201.551 de Bogotá D.C.
C.R. BELHORIZONTE P.H.
Nit 830060338-1


PROPIETARIO.
SEÑOR JAIRO TENSA NOVA.
C.C. N° 79.502.88 de Bogotá D.C.

Doctora:

LILIAM MARGARITA MOUTHON CASTRO.

JUEZA 64 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

JUEZA 46 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y C.M.(Transitorio)

E.

S.

D.

Ref: Proceso : VERBAL DECLARATIVO. 2021-00229.00.

Demandante : JAIRO TENZA NOVA.

Demandado : Conjunto Residencial BELHORIZONTE

Asunto : **DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad e identificado como aparece al pie de su firma, actuando en calidad de apoderado de confianza del Conjunto Residencial BELHORIZONTE PH., identificado con NIT 830.060.338.1 y ubicado en la Carrera 5 N° 187 – 15 de la Localidad de Usaquén de Bogotá. D.C.; según poder legalmente conferido por su Representante Legal la señora MARIA DEL ROSARIO FORERO GUALTEROS, mayor y vecina de esta ciudad, e identificada como aparece al pie de su firma en el poder conferido; amablemente me dirijo a usted con el propósito de manifestarles que en nombre y representación de la persona jurídica por la que actúo; encontrándome en la oportunidad legal pertinente, de acuerdo a la fecha de notificación de esta demanda; procedo a PRESENTAR DEMANDA DE RECONVENCIÓN, contra el señor JAIRO TENZA NOVA en su calidad de propietario del apartamento 104 del Interior 8B ubicado en la Carrera 5 N° 187 – 15, individualizado con la Matricula Inmobiliarias N°50N-20327284, que forma parte del Conjunto Residencial Belhorizonte y está sometido al Régimen jurídico de Propiedad Horizontal; y que por lo tanto es DEUDOR obligado directo de unas obligaciones pendientes por pagar con la Administración del conjunto; por ello presento la demanda en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: El señor JAIRO TENZA NOVA, es propietario del apartamento 104 del interior 8B, del Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., ubicado en la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C.; individualizado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20327284, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. D.C., sector Norte.

SEGUNDO: El Conjunto Residencial Belhorizonte P.H. es administrado por la señora María del Rosario Forero Gualteros, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.312.521, y actúa como su Representante Legal de conformidad con el Certificado expedido por el Alcalde Local de Usaquén.

TERCERO: El Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., en cumplimiento de sus deberes legales ha estipulado reglamento de propiedad horizontal de acuerdo con los lineamientos de la Ley 675 de 2001; y se encuentra actualmente vigente.

CUARTO: En virtud de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, la administradora de la propiedad horizontal certifica la deuda de los propietarios que se encuentran en mora; en este caso del señor JAIRO TENZA NOVA, quien es propietario del apartamento 104 del interior 8B; deuda discriminada en expensas ordinarias y extraordinarias adeudadas; y sus respectivos intereses de mora, las cuotas de administración en el periodo comprendido entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre de 2017; y los Intereses de Mora del mismo periodo; documento que se

adjunta a esta demanda como plena prueba de lo adeudado, toda vez que contiene las obligaciones discriminadas en forma clara y expresa a cargo del deudor.

QUINTO: Conforme a la certificación mencionada en el numeral anterior, el señor JAIRO TENZA NOVA, adeuda al CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H., por concepto de expensas ordinarias un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$4.738.150.00.); en el periodo comprendido entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre de 2017.

SEXTO: Para el desarrollo de este proceso declarativo, se aclara que se pretende el reconocimiento judicial, de la deuda por concepto de cuotas de administración en el periodo comprendido entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre de 2017, que suman un total de CINCO MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$5.044.000.00).

SEPTIMO: De igual forma se debe aclarar que también para el desarrollo de este proceso declarativo, se pretende el reconocimiento judicial, de los INTERESES DE MORA de la deuda en el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, que se deberán liquidar una vez sean reconocidos en este Juicio Civil.

OCTAVO: El CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H., se reserva la facultad de actualizar las anteriores sumas, y exigir el pago de las sumas de dinero que por intereses de mora se causen en el curso del presente proceso a partir del 1° de enero de 2018; por el incumplimiento continuo del señor JAIRO TENZA NOVA, que se pretende se DECLARE como existente y válida por vía judicial.

PRETENSIONES

PRIMERA: Consecuente a los hechos referidos, respetuosamente, solicito a usted señor(a) Juez(a), que se declare que el señor JAIRO TENZA NOVA,, adeuda al CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H., los siguientes conceptos u obligaciones:

1.1. La suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$4.738.150.00.); por concepto de expensas ordinarias; en el periodo comprendido entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre del 2017.

PERIODO	VR. ADMINISTRACIÓN
1 al 31 Marzo del 2013	3.050,00
1 al 30 Abril del 2013	70.300,00
1 al 31 Mayo del 2013	70.300,00
1 al 30 Junio del 2013	70.300,00
1 al 31 Julio del 2013	70.300,00
1 al 31 Agosto del 2013	70.300,00
1 al 30 Septiembre del 2013	70.300,00
1 al 31 Octubre del 2013	70.300,00
1 al 30 Noviembre del 2013	70.300,00
1 al 31 diciembre del 2013	70.300,00
1 al 31 Enero del 2014	80.800,00

1 al 28 Febrero del 2014	80.800,00
1 al 31 Marzo del 2014	80.800,00
1 al 30 Abril del 2014	80.800,00
1 al 31 Mayo del 2014	80.800,00
1 al 30 Junio del 2014	80.800,00
1 al 31 Julio del 2014	80.800,00
1 al 31 Agosto del 2014	80.800,00
1 al 30 Septiembre del 2014	80.800,00
1 al 31 Octubre del 2014	80.800,00
1 al 30 Noviembre del 2014	80.800,00
1 al 31 diciembre del 2014	80.800,00
1 al 31 Enero del 2015	80.800,00
1 al 28 Febrero del 2015	80.800,00
1 al 31 Marzo del 2015	80.800,00
1 al 30 Abril del 2015	80.800,00
1 al 31 Mayo del 2015	80.800,00
1 al 30 Junio del 2015	80.800,00
1 al 31 Julio del 2015	80.800,00
1 al 31 Agosto del 2015	80.800,00
1 al 30 Septiembre del 2015	80.800,00
1 al 31 Octubre del 2015	80.800,00
1 al 30 Noviembre del 2015	80.800,00
1 al 31 diciembre del 2015	80.800,00
1 al 31 Enero del 2016	84.500,00
1 al 28 Febrero del 2016	84.500,00
1 al 31 Marzo del 2016	84.500,00
1 al 30 Abril del 2016	84.500,00
1 al 31 Mayo del 2016	84.500,00
1 al 30 Junio del 2016	84.500,00
1 al 31 Julio del 2016	84.500,00
1 al 31 Agosto del 2016	84.500,00
1 al 30 Septiembre del 2016	84.500,00
1 al 31 Octubre del 2016	84.500,00
1 al 30 Noviembre del 2016	84.500,00
1 al 31 diciembre del 2016	84.500,00
1 al 31 Enero del 2017	84.500,00
1 al 28 Febrero del 2017	84.500,00
1 al 31 Marzo del 2017	84.500,00
1 al 30 Abril del 2017	84.500,00
1 al 31 Mayo del 2017	101.400,00
1 al 30 Junio del 2017	101.400,00
1 al 31 Julio del 2017	101.400,00
1 al 31 Agosto del 2017	101.400,00

1 al 30 Septiembre del 2017	101.400,00
1 al 31 Octubre del 2017	101.400,00
1 al 30 Noviembre del 2017	101.400,00
1 al 31 diciembre del 2017	101.400,00
TOTAL	4.738.150,00

1.2. La suma de CINCO MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$5.044.000.00), por concepto de Intereses de Mora; entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre del 2017.

PERIODO	VR. PORCENTUAL INTERES	VR. ADMINISTRACIÓN	VR. INTERESES
1 al 31 Marzo del 2013	3,90%	3.050,00	119
1 al 30 Abril del 2013	3,90%	73.350,00	2.861
1 al 31 Mayo del 2013	3,90%	143.650,00	5.602
1 al 30 Junio del 2013	3,90%	213.950,00	8.344
1 al 31 Julio del 2013	3,90%	284.250,00	11.086
1 al 31 Agosto del 2013	3,90%	354.550,00	13.827
1 al 30 Septiembre del 2013	3,90%	424.850,00	16.569
1 al 31 Octubre del 2013	3,90%	495.150,00	19.311
1 al 30 Noviembre del 2013	3,90%	565.450,00	22.053
1 al 31 diciembre del 2013	3,90%	635.750,00	24.794
1 al 31 Enero del 2014	3,60%	716.550,00	25.796
1 al 28 Febrero del 2014	3,60%	797.350,00	28.705
1 al 31 Marzo del 2014	3,60%	878.150,00	31.613
1 al 30 Abril del 2014	3,60%	958.950,00	34.522
1 al 31 Mayo del 2014	3,60%	1.039.750,00	37.431
1 al 30 Junio del 2014	3,60%	1.120.550,00	40.340
1 al 31 Julio del 2014	3,60%	1.201.350,00	43.249
1 al 31 Agosto del 2014	3,60%	1.282.150,00	46.157
1 al 30 Septiembre del 2014	3,60%	1.362.950,00	49.066
1 al 31 Octubre del 2014	3,60%	1.443.750,00	51.975
1 al 30 Noviembre del 2014	3,60%	1.524.550,00	54.884
1 al 31 diciembre del 2014	3,60%	1.605.350,00	57.793
1 al 31 Enero del 2015	3,60%	1.686.150,00	60.701
1 al 28 Febrero del 2015	3,60%		

		1.766.950,00	63.610
1 al 31 Marzo del 2015	3,60%	1.847.750,00	66.519
1 al 30 Abril del 2015	3,60%	1.928.550,00	69.428
1 al 31 Mayo del 2015	3,60%	2.009.350,00	72.337
1 al 30 Junio del 2015	3,60%	2.090.150,00	75.245
1 al 31 Julio del 2015	3,60%	2.170.950,00	78.154
1 al 31 Agosto del 2015	3,60%	2.251.750,00	81.063
1 al 30 Septiembre del 2015	3,60%	2.332.550,00	83.972
1 al 31 Octubre del 2015	3,60%	2.413.350,00	86.881
1 al 30 Noviembre del 2015	3,60%	2.494.150,00	89.789
1 al 31 diciembre del 2015	3,60%	2.574.950,00	92.698
1 al 31 Enero del 2016	4,10%	2.659.450,00	109.037
1 al 28 Febrero del 2016	4,10%	2.743.950,00	112.502
1 al 31 Marzo del 2016	4,10%	2.828.450,00	115.966
1 al 30 Abril del 2016	4,10%	2.912.950,00	119.431
1 al 31 Mayo del 2016	4,10%	2.997.450,00	122.895
1 al 30 Junio del 2016	4,10%	3.081.950,00	126.360
1 al 31 Julio del 2016	4,10%	3.166.450,00	129.824
1 al 31 Agosto del 2016	4,10%	3.250.950,00	133.289
1 al 30 Septiembre del 2016	4,10%	3.335.450,00	136.753
1 al 31 Octubre del 2016	4,10%	3.419.950,00	140.218
1 al 30 Noviembre del 2016	4,10%	3.504.450,00	143.682
1 al 31 diciembre del 2016	4,10%	3.588.950,00	147.147
1 al 31 Enero del 2017	3,90%	3.673.450,00	143.265
1 al 28 Febrero del 2017	3,90%	3.757.950,00	146.560
1 al 31 Marzo del 2017	3,90%	3.842.450,00	149.856
1 al 30 Abril del 2017	3,90%	3.926.950,00	153.151
1 al 31 Mayo del 2017	3,90%	4.028.350,00	157.106
1 al 30 Junio del 2017	3,90%	4.129.750,00	161.060
1 al 31 Julio del 2017	3,90%	4.231.150,00	165.015
1 al 31 Agosto del 2017	3,90%	4.332.550,00	168.969
1 al 30 Septiembre del 2017	3,90%	4.433.950,00	172.924
1 al 31 Octubre del 2017	3,90%	4.535.350,00	176.879
1 al 30 Noviembre del 2017	3,90%	4.636.750,00	180.833

1 al 31 diciembre del 2017	3,90%	4.738.150,00	184.788
TOTAL			5.044.006

- 1.3. Conforme a lo anterior, se realizó la discriminación mes a mes y año por año de la liquidación de la deuda por cuotas de administración que integran las obligaciones adeudadas por el inmueble con Matrícula Inmobiliaria N°50N-20327284, correspondiente al apartamento 104 del interior 8B, en el periodo comprendió entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre del 2017, el cual es propiedad del demandado JAIRO TENZA NOVA; como también los intereses de mora generados en el mismo periodo.
- 1.4. Las sumas de dinero que se han causado en adelante hasta la fecha de presentación de esta demanda con sus intereses de mora y que suman un total de QUIUNCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO (\$15.187.718.oo.) que resulta de restar al total de las obligaciones, los montos de los numerales 1.1.; y 1.2.; de este capítulo.
- 1.5. Las que puedan causar en el desarrollo de este proceso Declarativo desde y que sean demostradas en el curso del proceso hasta que se profiera el fallo declarativo que los reconozca como vigentes.

SEGUNDA: Condenar al demandado JAIRO TENZA NOVA, al pago de las costas del proceso, así como de las agencias en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Lo primero que se debe decir, es que mediante la presente acción judicial se está solicitando que se declare la existencia y la consecuentemente obligación de pago, de obligaciones claras, y expresas, determinadas por las cuotas de administración adeudadas, intereses de mora, generadas en el periodo comprendido entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre del 2017, con ocasión de la calidad de propiedad horizontal del apartamento 104 del interior 8B del Conjunto Residencial Belhorizonte, ubicado en la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C.; individualizado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20327284, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. D.C., sector Norte, del cual es propietario el señor JAIRO TENZA NOVA; bien inmueble que se rige por las normas de la Propiedad Horizontal, y que por lo tanto hace generador de las obligaciones que se solicitan en declaración judicial, por lo cual su propietario es obligado directo de reconocerse como responsable y por ende deudor, de las obligaciones solicitadas en reconocimiento y declaración judicial en esta demanda; como expensas ordinarias que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal, al cual está sometido el bien inmueble de su propiedad.

Po lo tanto es jurídico sostener que el obligado directo y en consecuencia deudor JAIRO TENZA NOVA; es conocedor de la fuente de las obligaciones que se reclaman en reconocimiento y declaración judicial por este proceso declarativo; pues al adquirir el inmueble Apartamento 104 del interior 8B, del Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., ubicado en la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C.; individualizado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20327284; fue informado que se regía por el régimen de Propiedad Horizontal, tal y como consta en la Escritura Pública de Compraventa de este inmueble; celebrada entre el demandado JAIRO TENZA NOVA y su vendedor; situación jurídica confirmada por la Escritura Pública N° 5334 de fecha 22 de octubre de 2012 de la Notaría 37 de Bogotá. D.C.; por

medio de la cual se Reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal, de la Escritura Pública 400 de fecha 15 de marzo de 1999, del CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado con NIT 830.060.338-1; del cual hace parte el bien inmueble de su propiedad.

La Administración ejercida por la señora María del Rosario Forero Gualteros, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.312.521, actuando en calidad de su Representante Legal; no solo ha requerido en forma gentil al deudor para el reconocimiento y consecuente pago de las obligaciones solicitadas en reconocimiento y declaración judicial, sino que además a estado presta a celebrar acuerdos de pago con el deudor aquí demandado; sin lograr persuadirlo para que acepte la exigibilidad de las mismas y para que realice el pago; en consecuencia, ante la ausencia de un comportamiento acorde a su corresponsabilidad de copropietario del Conjunto Residencial Belhorizonte, por parte del demandado, no quedó otra vía de solución que la presente acción jurisdiccional declarativa de reconvención.

En este orden de ideas, es coherente y jurídico manifestar que la presente demanda encuentra fundamento en el Título I Proceso Verbal, de la Sección Primera PROCESOS DECLARATIVOS, del Libro Tercero del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), toda vez que este asunto jurídico no está sometido a un trámite especial.

Por último también la fundamentamos en los postulados de la Ley 675 de 2001.

JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento del requisito de procedibilidad establecido en el artículo 206 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, estimamos razonablemente que los intereses adeudados suman un total superior a los **VENTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.00)**; generados en el periodo comprendido entre 1° de marzo de 2013 y el momento en que se dicte sentencia.

De igual forma, manifestamos bajo el cumplimiento de este mismo requisito legal de procedibilidad, que las obligaciones que solicitamos se declaren como existentes y por ende validas para requerir su pago, suman un total superior a los **VENTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.00)**; y se concretan en el concepto de expensas ordinarias; en el periodo comprendido entre el 1° de marzo de 2013 y el 31 de diciembre del 2017.

MEDIOS DE PRUEBA

Solicito a la señora Jueza tener como plena prueba judicial, las siguientes pruebas documentales:

1. Copia electrónica del poder legalmente otorgado para actuar.
2. Copia electrónica de la certificación de Representación Legal del Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., expedida por la Alcaldía Local de Usaquén a nombre de la señora Administradora María del Rosario Forero Gualteros, identificada con cédula de ciudadanía N° 35.312.521.
3. Copia electrónica del DESGLOCE DE LOS FACTORES QUE INTEGRAN LA OBLIGACIÓN TOTAL; detallada mes a mes y año por

año; del inmueble, apartamento 104 del interior 8B del Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., ubicado en la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C.; individualizado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20327284

4. Copia electrónica de los documentos de intercambio de comunicaciones para tatar de solucionar la deuda, entre ellos una copia de un ACUERDO DE PAGO celebrado en el año 2014 con el demandado en reconvención, el cual incumplió.
5. Copia electrónica del ACUERDO DE PAGO celebrado en el año 2017 con el demandado en reconvención, el cual incumplió.
6. Copia electrónica del Certificado de Tradición y Libertad, del inmueble apartamento 104 del interior 8B, del Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., ubicado en la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C.; individualizado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50N-20327284; que fue aportado por el demandado en la DEMANDA PRINCIPAL con el que se reconoce como dueño; y por ende reconoce, el nexo jurídico de la demanda de reconvención con las obligaciones que se solicitan en declaración judicial.
7. Solicito que por economía procesal, sean tenidas en cuenta todas y cada una de las demandas igualmente aportadas en la Contestación de la demanda Principal.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Estimo la cuantía de este proceso declarativo en una suma total superior a los **VENTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.00)**; hasta la fecha de presentación de esta demanda; que resulta de sumar todas y cada una de las obligaciones adeudadas y solicitadas en declaración judicial; por lo tanto, como esta cifra es inferior a los CUARENTA (40) SMLMV que establece el Código General del Proceso, permite clasificarlo como un proceso de Mínima Cuantía; lo que unido al domicilio del demandado en reconvención; al lugar de los hechos, y a la naturaleza jurídica del asunto; la hace a usted señora Jueza, competente para conocer de este proceso civil declarativo

ANEXOS

1. Todos y cada uno de los documentos relacionados como plena prueba documental.
2. Demanda de medidas cautelares, con su anexo probatorio.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

AL DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio de su Representante Legal, la señora María del Rosario Forero Gualteros, identificada con cédula ciudadanía N° 35.312.521, en la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C. Oficina de Administración; en el teléfono 305.8535367; correo electrónico: c.r.belhorizonte2016@gmail.com

AL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE: Dr. LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ, en la Calle 66 N° 59 – 31 Torre 7 Apto 206 de Bogotá. D.C.; en el teléfono 322.9139489; y en el Correo electrónico: lugar1525@yahoo.com

AL DEMANDADO EN RECONVENCIÓN: señor JAIRO TENZ NOVA; en su domicilio ubicado en el inmueble apartamento 104 del interior 8B, del Conjunto Residencial Belhorizonte P.H., de la Carrera 5 # 187-15 de Bogotá. D.C.; de quien manifestamos bajo la gravedad del juramento que su correo electrónico es: jairotenza@yahoo.es y que el correo electrónico de su abogado es: maggivega22@hotmail.com ; pero que desconocemos sus teléfonos celular o fijo; por lo tanto, daremos cumplimiento a las ritualidades de comunicación y notificación virtual de actuaciones procesales que ordena el Decreto 806 del 2020, por estos medios electrónicos conocidos; y de ser necesario y si el Juzgado lo ordena, con total lealtad procesal, manifestamos que lo realizaremos de la manera tradicional ordenada en los artículos 391 y 392 Y s.s. de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso).

Atentamente,



LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ.

C.C. N° 79.294.127. de Bogotá. D.C.

T.P. N° 59.599. del C. S. de la J.

Correo electrónico: lugar1525@yahoo.com

Agente, 21 de Abril del 2014

Señor(a):
TENZA JAIRO
Propietario (a) TORRE 08B APTO 104

Coronel Saludo,

Por medio del presente escrito, a usted con el debido respeto me permito informar que el CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE, a través de su administrador y representante Legal, me ha conferido PODER especial amplio y suficiente, para efectuar el cobro de la cartera morosa por concepto de cuotas de administración, intereses de mora, cuotas de parqueadero, cuotas extraordinarias y cuotas de depósito.

Al respecto me permito comunicarle que su apartamento hasta el 31 de marzo del año 2014, presenta un saldo en mora de DOS MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (2.359.863), suma esta que corresponde al siguiente estado de cuenta.

• Cuota de Administración	\$1.668.300
• Intereses de Mora	\$ 335.463
• Cuota de parqueadero	\$ 356.100
• Cuota Extraordinaria	\$
• Cuota de Depósito	\$
• Otros	\$
TOTAL DEUDA	\$2.359.863

Es importante tener en cuenta que el **CONJUNTO** requiere de la ejecución de trabajos de mantenimiento urgente, así mismo mes a mes se genera gastos tales como vigilancia, aseo y servicios públicos que se deben cumplir para la conservación y protección no solo de cada una de las unidades privadas sino de las zonas comunes que forman y hacen parte de esta copropiedad; por tal razón lo invito de manera respetuosa a que se acerque a la administración del **CONJUNTO**, para que efectúe su pago..

Así mismo es importante recordar que como quiera que usted ya se encuentra en cobro pre jurídico deberá pagar a título de honorarios profesionales un porcentaje equivalente al 10% sobre el valor antes indicado como mora a la fecha de presentación de este requerimiento, es decir deberá cancelar una suma adicional de DOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MCTE (235.98600).

Cualquier inquietud, duda o sugerencia, arreglos de pago, será gustosamente atendidos en mi oficina Cra 103 N° 73-12 Álamos Norte, Tel: 3017327945, Mail. asesoriajuridicacastilla@hotmail.com ,tenga en cuenta que esta es la última oportunidad que usted tiene para arreglar de manera directa su obligación con el **CONJUNTO** de no ser posible su comparecencia dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibido de este comunicado o si muestra falta de interés a la misma se procederá dar trámite a las acciones legales pertinentes.

No siendo otro el objetivo de la presente agradezco su atención y amable colaboración.

Atentamente
FRANCISCO CASTILLA ARRIETA

C.C. No. 73162124

T.P. No. 133127 DEL CSJ

3015508 Badolesderos Germán
23/04/2014
Placa 2208
07:20 AM



**CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT 830.060.338-1**

ACUERDO DE PAGO CELEBRADO ENTRE

CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE Y EL SEÑOR JAIRO TENSA NOVA.

Liquidar a Septiembre 30 de 2017. Torre 8B apto 104 debe al **CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** por deuda de administración el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA** por valor de CINCO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE. (**\$5.914.564**).

Entre nosotros a saber de una parte, **ORLANDO NIÑO CASTILLO**, mayor de edad, vecino y residente de esta ciudad Capital, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.201.551 de Bogotá D.C., actuando a nombre y representación de **CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** con NIT No. 830060338-1., *y por otra* el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.502.888 expedida en Bogotá D.C. propietario del apartamento apto 104 Torre 8B.

Manifestamos celebrar un acuerdo de pago en los siguientes términos:

PRIMERO: el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, está adeudando al **CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** las siguientes sumas de dinero:

La suma de: CINCO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE. (**\$5.914.564**). Por concepto de cuotas de administración, cuotas extraordinarias, expensas comunes en general y parqueadero.

SEGUNDO: Que en virtud de la deuda anteriormente referida el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, se compromete con **EL CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE** A pagar las sumas adeudadas, a partir del día 30 de Septiembre de 2017. La suma de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**., incluida la cuota de administración del apartamento de cada mes.

TERCERO: Que en virtud a ello las partes acuerdan, que en caso de presentarse mora o retraso en pago de las fechas de abono relacionadas en la anterior clausula, **EL CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE**. Tendrá la facultar de extinguir el plazo otorgado y exigir el pago total e inmediato judicial o extrajudicialmente del título valor adeudado, el cual constituye título ejecutivo sin necesidad de requerir previamente al **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**,

CUARTA: Las partes aclaran, que el presente acuerdo determina la forma como se pagara el título valor, por tanto el mismo corresponde a una novación, y en caso de mora se cobrara el título que el **SEÑOR JAIRO TENSA NOVA**, no haya cancelado junto a los intereses de mora, intereses y honorarios correspondientes desde la fecha en que cada título era exigible desde su otorgamiento.

**Car. 5 N°. 187 – 15 Bogotá D.C. Tel 3881444.
Email:c.r.belhorizonte2016@gmail.com**



**CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT 830.060.338-1**

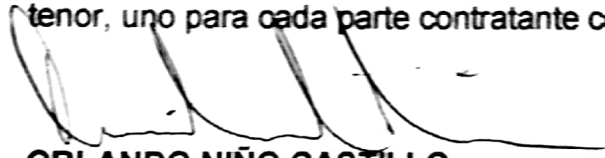
QUINTA: Forma de Pago, Las partes acuerdan que la siguiente forma de pago.

Cuota inicial **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**., Posteriormente se compromete a cancelar en forma mensual en efectivo el valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**., como abono al valor de la deuda a la fecha, Incluida la cuota de administración del mes correspondiente.

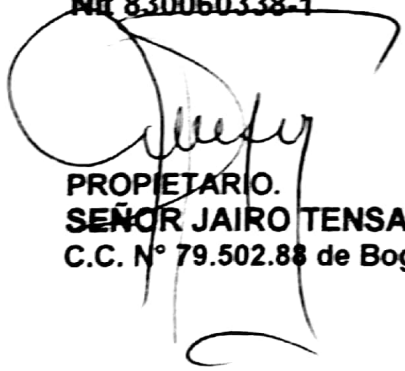
PLAZO MAXIMO PARA EL PAGO; NOVIEMBRE 30 de 2020. De acuerdo con la relación adjunta.

Es decir para un valor total de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/L (150.000)**, en forma mensual, y aclarando que por incumplimiento en el pago de alguno de los meses, perderá los beneficios obtenidos, y se le liquidara los intereses hasta ahora no cobrados, como los honorarios y costas procesales a que dé lugar.

Para constancia se firma el presente acuerdo en la ciudad de Bogotá, D.C., el día (30) del mes de Septiembre del dos mil diez siete (2017) en dos (02) ejemplares del mismo tenor, uno para cada parte contratante con idéntico valor probatorio.



ORLANDO NIÑO CASTILLO
C.C. 19.201.551 de Bogotá D.C.
C.R. BELHORIZONTE P.H.
Nit 830060338-1



PROPIETARIO.
SEÑOR JAIRÓ TENSA NOVA.
C.C. N° 79.502.88 de Bogotá D.C.



CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT. 830.060.338-1

Bogotá. D.C. 22 de octubre de 2020.

Señor:
JAIRO TENZA NOVA.
Interior 8 B APTO 104
Ciudad

C. de P. 1010
H. 19.8.20

[Signature]
79 502 508

Ref: Respuesta a su comunicado recibido el 29 de septiembre de 2020.

Actuando en calidad de administradora de este conjunto residencial, con mi acostumbrado respeto me dirijo a usted para dar respuesta a la comunicación de la referencia denominada: **"Control de obras ejecutadas por el señor Jairo Tenza Nova"**, mediante la cual usted solicita se le reconozca que el Conjunto Residencial le adeuda un saldo por unas presuntas obras realizadas con sus respectivos intereses; y que dicho valor se aplique a la deuda de administración.

Por lo anterior, sea lo primero presentarle excusas por el tiempo transcurrido para dar respuesta a su solicitud; sin embargo le explico que se debió a la dificultad del tema, tratando de ubicar información y documentación que corrobore los presuntos hechos por usted referidos.

En este orden de ideas, debo informarle que luego de realizar una minuciosa búsqueda en los pocos archivos documentales de la época, que a bien dejaron los administradores de entonces, porque mucha de la información desapareció; se logró establecer que no existe ni contratos de obra, ni actas de inicio, ni copias de pólizas de seguros de Cumplimiento de las obras; ni actas de entrega de obra; ni actas de recibo a satisfacción de las mismas; para poder corroborar que dichas obras fueron contratadas por el Conjunto, y ejecutadas en debida forma; razón por la cual, ante la falta de evidencia documental de la presunta contratación de estas presuntas obras; ni la administración, ni el Concejo de Administración le pueden dar trámite a su solicitud.

De otra parte, se procedió a revisar en los asientos y registros contables del Conjunto, los recibos COMPROBANTES DE EGRESO que usted presenta en su copia, con fechas 03 de julio de 2015 por valor de \$200. 000.00.; y 08 de julio de 2015 por valor de \$400. 000.00.; 17 de julio



CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT. 830.060.338-1

de 2015 por valor de \$600.000.00.; 11 de agosto de 2015 por valor de \$370.000.00.; respectivamente, logrando establecer que dichos pagos no se encuentran reportados en la contabilidad del conjunto, y pudiendo determinar que tal vez su falta de registro contable se debe a las siguientes inconsistencias: 1° No tiene trámite de aprobación; 2° No tiene la firma de recibido por contabilidad; 3° No tiene fecha en que presuntamente fue recibido para su trámite, no obstante que si tiene fecha de elaboración; 4° No tienen debidamente identificado el concepto por el que se emite; resulta entonces concluyente que, las anteriores inconsistencias documentales y de trámite, hicieron imposible tramitar su registro contable; lo que resulta ser una razón de peso mayor, que se suma a la anterior, para NO dar trámite interno y contable a su solicitud.

De otra parte, presenta usted copias de lo que parece ser CUENTAS DE COBRO, con fechas 03 y 31 de julio de 2015 y una sin fecha; pero ninguna de las tres tiene FECHA DE RECIBIDO PARA SU REVISIÓN, es decir que estos documentos nunca pasaron por el área de contabilidad para ser revisados, avalados y aprobados, con miras a dar un trámite contable y legal para su pago; concordante con lo anterior, debo manifestarle que estos documentos no cumplen con los requisitos legales establecidos en el Estatuto Tributario Decreto 624 de 1989, y que por lo tanto no surten efecto entre partes, por estar viciados de requisitos de legalidad.

Finalmente, debo recordarle con el debido respeto, que de acuerdo a la legislación colombiana, esta reclamación de pago e inconformidad en el manejo de estas presuntas deudas, debía ser presentada dentro de los dos meses siguientes a la ocurrencia de los hechos, y en el momento ha transcurrido un tiempo más que distante de esos acontecimientos, siendo por ende extemporánea su solicitud.

Así las cosas, y existiendo UNA PLURALIDAD DE FACTORES LEGALES que nos permiten desconocer estas presuntas deudas; debo CONCRETARLE con el mismo respeto, que el Conjunto Residencial Bellhorizonte. P.H.; **NO LE ADEUDA NADA POR NINGÚN CONCEPTO;** y que por lo tanto su deuda con la administración no puede ser compensada contra ningún factor económico.



CONJUNTO RESIDENCIAL BEL HORIZONTE P.A.
NIT. 841.060.338-1

Con relación a revisar el tema del pago de una cuota extraordinaria, de la cual usted no anexó recibo alguno; de todas formas, le aclaro que esta deuda se refiere a la Cuota Extraordinaria de Cien Mil pesos (\$100.000.00.) de CODENSA del año 2015, y sus respectivos intereses.

Aparentemente,


BEL HORIZONTE
NIT. 841.060.338-1
ADMINISTRACIÓN

MARIA EL ROSARIO FORERO C
Administradora del Conjunto, R.L.



CONJUNTO RESIDENCIAL BELHORIZONTE P.H.
NIT. 830.060.338-3
CARRERA 5 No. 187-15

Copia.

05/05/2021

Aristides Guerra

Bogotá, abril 29 de 2021

02-05-21

18.35.

Señor (a)
TENZA JAIRO
Apto 82104
Ciudad

Respetado Señor(a)

Es grato saludarle y desear éxitos en sus actividades, de acuerdo con el informe de cartera, Usted se encuentra con un valor pendiente de pago \$15635774, situación que afecta sensiblemente la optimización de los recursos en beneficio de todos los copropietarios, ya que se requiere del compromiso de todos para darle continuidad a las mejoras propuestas en el Conjunto.

Si ha realizado pagos y esta al día por favor hacer llegar los soportes a la administración, los pagos se deben realizar a la cuenta Corriente AV Villas No 613000900 mediante transferencia, PSE, consignación personal en las oficinas de Av Villas. Por favor cuando realicen los pagos es importante envíen el soporte identificando el apto y datos del propietario.

El plazo para ponerse al día con la administración vence el 5 mayo de 2021.

Si se encuentra al día por favor hacer caso omiso a esta comunicación.

Quedo atenta a sus comentarios y /o solicitudes.

Cordialmente,

ROSARIO FORERO
Administradora