

RV: RAD N° 2021 00210 - CONTESTACION Y RECURSO ALICIA PUYANA

Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 9/12/2022 11:46 AM

Para: Yenny Catherine Pardo Martinez <ypardom@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 10 archivos adjuntos (10 MB)

2021 00210 CONTESTACIÓN ALICIA PUYANA PDF.pdf; 2021 00210 PODER ALICIA PUYANA.pdf; 2021 00210 RECURSO DE REPOSICIÓN ALICIA PUYANA PDF.pdf; FMI Ofi 201 Centro Profesionales 93B..pdf; RAD 2021 210 Acta Asamblea Extra Ordinaria SEPTIEMBRE 2 de 2019 (1).pdf; RAD 2021 210 CONVOCATORIA CP ASAM EXTRA JUEVES 29 DE AGOSTO.pdf; RAD 2021 210 Pagina ADICIONAL RPH EDIFICIO.pdf; RAD 2021 210 RPH Centro Profesionales 93B. (1).pdf; RAD 2021 210 PAGO CUOTA EXTRAORDINARIA.jpg; RAD 2021 210 PAGO CUOTAS ORDINARIAS.jpg;

RECURSO 2021-00210

De: PUNTO JURIDICA <puntojuridica@hotmail.com>

Enviado: viernes, 9 de diciembre de 2022 11:33

Para: Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; JHON LEONARDO TRUJILLO GALVIS <lawyerscenterltda@gmail.com>

Asunto: RAD N° 2021 00210 - CONTESTACION Y RECURSO ALICIA PUYANA

RAD N° 2021 00210 -

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDADA: ALICIA PUYANA

ASUNTO: CONTESTACION Y RECURSO ALICIA PUYANA

JUAN MANUEL TOQUICA GARCÍA abogado en ejercicio,
actuando en representación de la señora ALICIA PUYANA
MUTIS en calidad de demandada, en archivo anexo allego
contestación de demanda y recurso de reposición contra
mandamiento de pago. ATTE JUAN MANUEL TOQUICA GARCÍA
- CC N° 79.651.419 BTA - TP N° 110.365 CSJ - CEL:
3183197819

Señor:

JUEZ 82 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C. – TRANSITORIO 64 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

E. S. D.

RAD:	110014003082 2021 00210 00
PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	EDIFICIO CENTRO DE PROFESIONALES 93B
DEMANDADA:	ALICIA PUYANA MUTIZ
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO – ART 430 DEL CGP

JUAN MANUEL TOQUICA GARCÍA, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en representación de la señora **ALICIA PUYANA MUTIZ** parte ejecutada dentro del proceso de la referencia, mediante el presente escrito **INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO** con base en lo que a continuación se expone:

1. EXCEPCION PREVIA DE INDEBIDA CONFORMACIÓN DEL TÍTULO EJECUTIVO EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA.

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONVOCATORIA: Las convocatorias para la realización de las asambleas extraordinarias deben cumplir con un riguroso requisito el cual se define en el Art 39 y siguientes de la ley 675 de 2001 el cual se expresa de la siguiente manera:

ARTÍCULO 39. REUNIONES. *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria,*

reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

(Negrilla y subrayado fuera de texto)

De lo anterior es fácil colegir que las convocatorias a asambleas extra ordinarias deben ser específicas y detalladas en cuanto a los temas que se desarrollarán en el marco de la mismas sin que exista posibilidad de tratar temas diferentes a los allí relacionados.

Del escrito de convocatoria a asamblea extraordinaria fechado el día 15 de Agosto de 2019, se advierte que en el orden del día se hace un llamado en los siguientes términos:

ORDEN DEL DIA:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del día.
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.
5. Presentación, elección y aprobación proveedor y propuesta económica del trabajo de pintura exterior y puntos del edificio.
6. Aprobación número de cuotas a recaudar para trabajo de pintura exterior y puntos del edificio.
7. Cierre.

Es fácil advertir que en ningún punto se habla de la posible probación de una **CUOTA EXTRAORDINARIA** en el estricto sentido de la palabra, solamente se hace referencia a la escogencia de un proveedor para la realización de un trabajo de mantenimiento (Pintura) del edificio sin especificar si los recursos para sufragar dicho costo saldrían de una cuota extraordinaria o de los ingresos ordinarios de la propiedad Horizontal, simplemente se habla de la aprobación de cuotas para el pago de dichos trabajos sin especificar cual sería la fuente de dichos recursos.

De lo anterior se debe establecer que no es obligación para los destinatarios de dicha convocatoria el suponer que la asamblea futura a la cual fueron convocados se trataría o giraría en torno a la aprobación de una cuota extraordinaria, pues su programación no fue especificada en la convocatoria, ni mucho menos le es dable a la administración convocante tratar y realizar debates en el marco de una asamblea extraordinaria de temas no establecidos puntualmente en la citación de marras. Así las cosas, debemos establecer como punto de partida la indebida citación a la asamblea extraordinaria en cuanto al punto específico de debatir sobre la posibilidad de una cuota extraordinaria y de allí en adelante quedaría plenamente viciado cualquier intento de debatir sobre este punto, luego no es posible el cobro de una cuota extraordinaria en el presente proceso ejecutivo pues la misma no podía debatirse ni mucho menos aprobarse por lo

que estaríamos ante una certificación que, como título ejecutivo, contiene una obligación inexistente.

DESE EL PUNTO DE VISTA DEL ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.

Resulta pertinente a esta altura del debate hacer mención a las falencias del Acta 02-2019 del 29 de Agosto de 2019, en virtud de la cual supuestamente se aprobó el pago de una cuota extraordinaria, documento que en su parte final y conclusiva reza así:

6. Aprobación número de cuotas recaudar para trabajos de pintura exterior y puntos fijos del edificio.

La administración presenta el cuadro comparativo de los valores cualitativos y cuantitativos de las ofertas presentadas por los proveedores. Este cuadro se adjunta al acta.

La asamblea delibera y acuerda: Seleccionar al proveedor GBC SOLUCIONES ARQUITECTONICAS.

- *Como valor agregado el proveedor que se eligió hará reparaciones de las canales deterioradas.*
- *La asamblea delibera y se propone cobrar las cuotas en tres o dos meses.*
- *Se hace una votación para definir el número de cuotas a cobrar así: Aprueban en 3 Cuotas el 31.39% y en dos cuotas el 42,94%*
- *SE acuerda Cobrar las cuotas en partes iguales en 2 cuotas una en septiembre y la otra en octubre.*
- *Los trabajos iniciaran después de haber recaudado el 100% de las cuotas cobradas es decir después de la primera quincena de octubre.*
- *La presidente de la asamblea pregunta quienes no están de acuerdo en cobrar intereses a las cuotas extras y el único apoderado que dice no estar de acuerdo es el que representa a los propietarios del inmueble 202 y 204.*
- *Se acuerda entonces que aquellos propietarios que no paguen en estos tiempos acordados, se les cobrara intereses a las cuotas extras a partir del mes de noviembre de 2019 el interés de ley autorizado.*

De lo anterior, es fácil advertir que en ningún momento se llevó a cabo votación alguna que implicara la aprobación de cuota extraordinaria, es decir nunca se consultó a la asamblea de copropietarios para que manifestara si decretaba o no el cobro de una cuota extraordinaria, tal como se observa en el acta anterior, por eso no solo no existe una constancia que indique que se preguntó a la asamblea que votara aprobando una cuota extraordinaria sino que no existe soporte alguno que indique bajo que votación se aprobó la citada cuota, por lo tanto es claro que no hubo aprobación de la cuota que se está cobrando a mi representado. Así las cosas, ni de la convocatoria ni del texto del acta de la asamblea extraordinaria se indica en forma expresa que existirá cuota extraordinaria aprobada por la asamblea de copropietario que deba ser cobrada por la administración de la copropiedad.

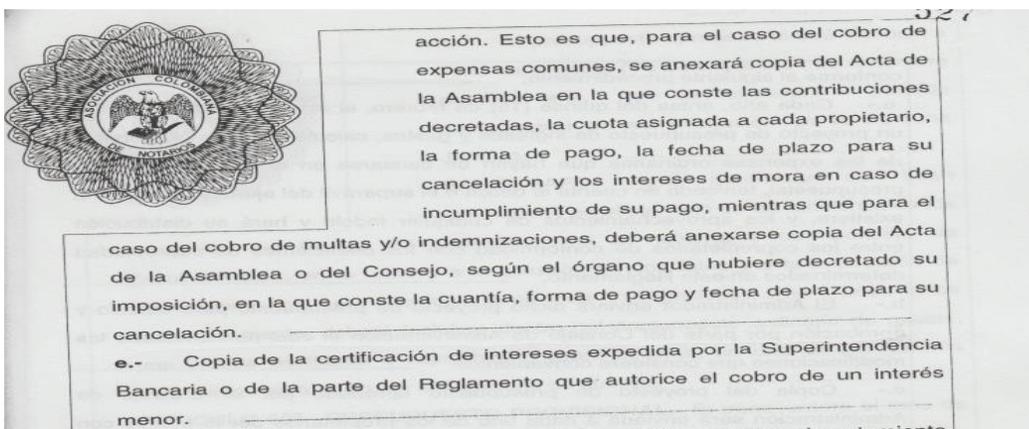
El punto anterior es de la mayor relevancia, puesto que la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Centro de Profesionales Calle 93B establecen que el órgano competente para establecer el cobro de expensas ordinarias es la asamblea de copropietarios y que las decisiones de la asamblea se prueban con las actas de la citada asamblea. Así las cosas tenemos que en el presente caso se está cobrando una cuota extraordinaria que no fue votada por la asamblea de copropietarios y al consulta el texto del acta que la administración de la copropiedad cita como soporte del cobro, no aparece que se haya consultado a la asamblea en relación con el cobro de la citada cuota ni que se haya realizado una votación que haya determinado la aprobación de la cuota antes mencionada por la mayoría de los copropietarios, por lo que no encontramos ante una cuota extraordinaria inexistente debido a que no se ha cumplido su principal requisito para nacer a la vida jurídica que es ser aprobada por la asamblea de copropietarios.

Por lo anterior la indebida citación y ejecución de la asamblea extraordinaria establece una indebida conformación del título ejecutivo y el mismo no cumple con sus requisitos formales.

2. EXCEPCION PREVIA DE INDEBIDA CONFORMACIÓN DEL TÍTULO EJECUTIVO:

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del EDIFICO CENTRO PROFESIONALES 93B, en su artículo 60 Literal "d" se debe adjuntar, para el caso específico de cobro de expensas comunes, un acta de la asamblea en la que conste las contribuciones decretadas, la cuota asignada a cada propietario, la forma de pago, la fecha de plazo para su cancelación y los intereses de mora en caso de incumplimiento de su pago. Resulta fácil determinar que esta acta se encuentra ausente en la demanda inicial, pues estaríamos frente a un título ejecutivo complejo situación que fue pasada por alto por parte del actor al momento de acreditar ante su despacho el título ejecutivo que sirve como base para la presente acción, luego no resiste mayor análisis en afirmar que dicho título ejecutivo complejo no ha sido conformado en debida forma y por lo tanto no puede hablarse, en principio, de título ejecutivo.

Se allega parte pertinente del RPH:



PETICIÓN ESPECIAL

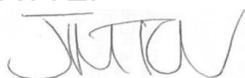
Por todo lo anterior solicito al despacho se sirva revocar el mandamiento de pago.

PRUEBAS

Se allega con la presente contestación las siguientes pruebas documentales.

1. Convocatoria a asamblea extraordinaria fechado el día 15 de Agosto de 2019 del EDIFICIO CENTRO DE PROFESIONALES 93B.
2. Acta de asamblea Extra ordinaria 02-2019 del 29 de Agosto de 2019 del EDIFICIO CENTRO DE PROFESIONALES 93B.
3. Recibo de pago (título) al Banco Agrario a órdenes del juzgado por valor de \$ 27.530.000.00 correspondiente a las cuotas ordinarias.
4. Recibo de pago (título) al Banco Agrario a órdenes del juzgado por valor de \$ 3.588.000.00 correspondiente a la cuota Extra ordinaria. Este pago se realiza con el propósito de enervar la moratoria, sin que implique aceptación de esta deuda.
5. Copia pertinente de la escritura pública N° 2838 del 30 de Septiembre de 2005 de la Notaría 25 del Circulo de Bogotá contentiva del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO CENTRO DE PROFESIONALES 93B en su parte pertinente a los intereses moratorios que se deben cobrar en caso de una obligación de los propietarios en favor de la administración de la PH y en su parte pertinente al acta obligatoria emanada de la asamblea para el caso de cobro de expensas comunes.

ATTE:



JUAN MANUEL TOQUICA GARCÍA

CC N° 79.651.419 BTA - TP N° 110.365 CSJ

CEL: 3183197819

E MAIL: puntojuridica@hotmail.com