



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Expediente.110014003086 2020-00741 00

Téngase en cuenta, para los fines legales a que haya lugar, que el demandado JOSÉ ALVARO MARTÍNEZ GARCÍA se notificó por conducto de su apoderado general (Numeral 24), del mandamiento de pago librado en su contra, quien dentro del término legal concedido formuló recurso de reposición contra la orden de apremio (Numeral 27, 45 y 60), presentó las excepciones previas de “COMPROMISO Y CLÁUSULA COMPROMISORIA” e “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES” e incorporó escrito contentivo de las excepciones de mérito que denominó “PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN” y “TRANSACCIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO” (Numeral 47).

Visto el poder obrante en el numeral 32 del expediente digital, se RECONOCE personería adjetiva al profesional del derecho CARLOS ERNESTO LOSADA MORANTES para actuar como apoderado judicial en representación del demandado, en los términos y para los fines del poder conferido. (Art. 74 del Código General del Proceso)

Ahora bien, verificado el recurso de reposición contra la orden de apremio, así como las excepciones previas de “COMPROMISO Y CLÁUSULA COMPROMISORIA” e “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”, el Despacho rechaza de tajo su tramitación, por haberse presentado de manera extemporánea. Obsérvese, que la notificación personal aconteció el 9 de marzo de 2021, lo que implica que el extremo pasivo contaba hasta el 12 de marzo de 2021 para recurrir y formular replicas contra el mandamiento de pago, empero, el escrito contentivo de ellas se adosó el 15 del mismo mes y año (de acuerdo con la fecha del mensaje de datos), cuando notoriamente ya había fenecido el término, de conformidad con lo previsto en los artículos 438 y numeral 3º del artículo 441 del Código General del Proceso.

Así entonces, de las excepciones de mérito propuestas por el demandado JOSÉ ALVARO MARTÍNEZ GARCÍA, a través de su mandatario judicial, se corre traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, para que se pronuncie como a bien considere. Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 443 del Código General del Proceso, en armonía con lo establecido en el artículo 9º del Decreto 806 de 2020. Por secretaría, procédase de conformidad.

Fenecido el término anterior, retornen las diligencias al despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE,

NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

A.M.R.D.

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u> El auto anterior es notificado por anotación en estado No. <u>027</u> de hoy <u>22 DE ABRIL 2021</u> La Secretaria, VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY

SEÑORA JUEZ :

NATALIA ANDREA GUARIN ECEVEDO

JUZGADO 86 CIVIL MUNIIPAL DE BOGOTA

JUZGADO 68 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTA

E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO PREVENTIVO

RADICACIÓN : 11001400308620200074100

DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS – P. H. -

DEMANDADOS : JOSE ALVARO MARTINEZ GARCIA / RICARDO MARTINEZ

ASUNTO : CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES

CARLOS ERNESTO LOSADA MORANTES, abogado en ejercicio, mayor de edad y vecino de esta jurisdicción e identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado de las partes demandadas en el proceso de la referencia y señores JOSE ALVARO MARTINEZ GARCIA y RICARDO MARTINEZ CORREDOR, conforme a poder especial otorgado y que allego con la presente, oportunamente me permito contestar la demanda ejecutiva e instaurada en su contra y a la vez proponer EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MÉRITO, en los siguientes términos.

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto, parcialmente y en cuanto hace relación a la escritura pública número 1835 del 27/06/08, otorgada en la Notaría 11 de Bogotá, sobre de constitución y propiedad horizontal del conjunto residencial demandante, mas no sobre numeral noveno del certificado de tradición y libertad del inmueble, el cual pertenece al inmueble de propiedad de los demandados, más no al del conjunto residencial demandante, motivo por el cual allí se certifica sobre una hipoteca.

AL SEGUNDO: No es cierto, pues tal y como se explicó y probó en el respectivo recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo de pago presentado en este proceso, dichas cuotas de administración y sus intereses, han sido totalmente cubiertos y cancelados por los demandados, desde el mes de Junio del 2018, hasta la fecha presente y contestación de esta demanda, conforme a los recibos de pago y consignaciones allegadas al proceso.

AL TERCERO: No es cierto que las circunstancias del asunto que se discute se funden en una obligación clara, expresa y actualmente exigible por las siguientes razones :

a. Porque en primera instancia no puede ser actualmente exigible una obligación que ya se encuentra solucionada, pues el pago es una forma de liberar de la obligación al deudor, frente al acreedor y es un modo de extinguir las obligaciones y así lo establece el artículo 1625 del Código Civil y luego entonces, una vez liberado por el pago, el deudor ya no tiene ninguna obligación con el acreedor y el pago referido está debidamente probado con recibos que se anexan como prueba.

b. El artículo 1625 del Código Civil, también refiere que la transacción es en una de las formas de extinguir las obligaciones y el artículo 2469 ibídem dice que es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual y como consecuencia de ello, el artículo el artículo 2483 ibídem, señala que la transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia, tal y como sucede en el presente caso, pues las partes demandante y demandada celebraron varios acuerdos de pago, verbales y por escrito, vía whatsapp sobre el tema, lo cual también se encuentra probado en este proceso.

c. Porque como consecuencia de lo anterior, existe cobro de lo no debido, por parte de la administración y respecto de las cuotas de administración que pretende reclamar, máxime y teniendo en cuenta los recibos de pago allegados al plenario y que jamás demostró, ni allegó las pruebas adicionales para su cobro y por tratarse de un título ejecutivo de carácter mixto y complejo y a cobrar en estas especiales condiciones y circunstancias, tales como : certificado de tradición y libertad del conjunto y copropiedad y contentivo de las escrituras sobre constitución, reglamentos y reformas de propiedad horizontal, actas y asambleas de copropietarios que autorizan y habilitan a la administración para la ejecución y cobro de estas obligaciones e incluidos intereses, cuantías, formas y facilidades de pago, plazos, condonaciones, remisiones, novaciones, cesiones, etc.

AL CUARTO : Es una afirmación temeraria del demandante y que debe probarse en este proceso.

AL QUINTO : Es una afirmación temeraria del demandante y que debe probarse en este proceso.

AL SEXTO : Es cierto, pero el poder es temerario e insuficiente por cuanto fue otorgado por la representante legal de la administración y conjunto residencial demandante, con abuso de sus facultades legales y reglamentarias y con base en una certificación de deuda de cuotas de administración supuestamente adeudadas por los demandados que, ante su pago y solución total, carece de veracidad y constituye una verdadera falsedad y fraude procesal y por cuanto en el mismo poder y en la demanda, no se indican los correos electrónicos de los demandados y a pesar de tener conocimiento de ellos, por los acuerdos de pago celebrados, cruces de información entre las partes y existir en la base de datos de la administración y cuya información dijeron desconocer, en el acápite de notificaciones de la demanda, con lo cual obraron de mala fe e ilegalmente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 8 del Decreto 806 del 2020 y artículos 291 y 292 del C.G.P.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante, en la siguiente forma :

EXCEPCIONES PREVIAS

COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA : Dado que existen unos convenios y acuerdos de pago entre demandante y demandados y ante la existencia de unas deudas por concepto de cuotas de administración, fue posible que el deudor suscribiera una carta de compromiso de pago, mediante la que expresó su intención fehaciente de saldar la deuda existente y en cuyo texto se consignó la cuantía de la deuda, fechas de pago, formas de pago, mediante consignación en cuentas bancarias habilitadas para tal fin, lugar y nombres del beneficiario o administración, etc.

Luego, para el acreedor, este compromiso de pago fue un documento que sirvió como medio de prueba, así como una acción para hacer efectivo su derecho al cobro de la misma.

Además, este reconocimiento de deuda por escrito sirvió como una forma de renegociación de las deudas entre ambas partes, ya que se entendió la intención de saldar las mismas en unos nuevos plazos y acordar una fragmentación del pago de la deuda e incluso unas posibles rebajas en su capital e intereses.

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE SUS REQUISITOS FORMALES : Conforme al artículo 100 numeral 5º del Código General del Proceso, la demanda adolece del requisito formal de no haber aportado e indicado en sus respectivos acápites de pruebas y notificaciones, tanto el certificado de intereses expedido por la superbancaria, actas, autorizaciones y escrituras otorgadas o expedidas por las asambleas o reglamentos de la copropiedad horizontal, consejos de administración, juntas directivas, etc., para su debido cobro judicial, ni tampoco se aportaron los correos electrónicos de las partes demandadas para su debida notificación judicial, porque se afirmó, bajo la gravedad del juramento, desconocerlos, lo cual no es cierto.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA : PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. Por cuanto como se explicó detalladamente en los hechos segundo y tercero de esta contestación, así como en el recurso de reposición presentado contra el mandamiento ejecutivo de pago, el ahora demandado pagó en su totalidad las cuotas de administración e intereses que se cobran y motivo de esta demanda y dichos pagos se prueban con recibos y consignaciones que se anexaron, para que sean tenidos como tal.

SEGUNDA: TRANSACCIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO : Porque como consecuencia de lo anterior y conforme a lo dispuesto en los artículos 1625, 2469, 2483 del Código Civil, existieron varios acuerdos de

pago de las obligaciones que se ejecutan y por ende se configura un cobro de obligaciones no debidas y ya solucionadas, respecto de las cuotas de administración que pretende reclamar la administración, máxime y teniendo en cuenta los recibos de pago allegados al plenario y que jamás demostró, ni allegó al proceso, junto con las pruebas adicionales para su cobro y por tratarse de un título ejecutivo de carácter mixto y complejo y a cobrar en estas especiales condiciones y circunstancias, tales como : certificado de tradición y libertad del conjunto y copropiedad y contenido de las escrituras sobre constitución, reglamentos y reformas de propiedad horizontal, actas y asambleas de copropietarios, consejo de administración y/o juntas directivas que autorizan y habilitan a la administración para la ejecución y cobro de estas obligaciones e incluidos sus intereses, cuantías, formas y facilidades de pago, plazos, transacciones, acuerdos de pago, prescripciones, condonaciones, remisiones, novaciones, cesiones, etc., todo con mira al saneamiento de su cartera morosa.

PETICIONES

PRIMERA: Declarar probadas las excepciones previas y de mérito alegadas y propuestas en esta contestación de la demanda y respectivo recurso de reposición contra el mandamiento de pago y denominadas como : compromiso o cláusula compromisoria, ineptitud de la demanda por falta de sus requisitos formales, pago total de la obligación, transacción y cobro de lo no debido.

SEGUNDA : Que se dé por terminado el presente proceso ejecutivo y se levanten las medidas cautelares decretadas sobre los bienes del demandado y se condene en costas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes : Artículos 1509, 1602, 1617, 1625, 2469, 2483 del Código Civil y Artículos 74, 291, 292 del Código General del Proceso. Decreto 806 del 2020.

PRUEBAS Y ANEXOS

A.- DOCUMENTALES :

- 1.- Poder para actuar otorgado por mis mandantes y demandados.
- 2.- Demanda y anexos presentados por la demandante
- 3.- Recibos de pago anexados y que prueban los pagos realizados al demandante.
- 4.- OFICIAR a la demandante para que aporte algunos documentos que reposan en su poder y no fueron allegados en esta demanda y que prueban lo aquí expresado, en la siguiente forma : certificado y relación de pago de cuotas de administración efectuados por el demandado, desde el mes de Junio del 2018, hasta la fecha, conforme a recibos de pago anexados en esta contestación de la demanda, acuerdos de pago y compromisos celebrados, respecto de las cuotas de administración cobradas, desde el mes de Junio, hasta la fecha, certificado de tradición y libertad de la copropiedad, certificado de intereses de la Superbancaria, Actas, Escrituras y Reglamentos de la Copropiedad, Actas Asambleas de Copropietarios y Autorizaciones para el cobro de intereses, acuerdos de pago, rebaja de intereses, condonación, remisión o novación de deudas, etc.

B.- TESTIMONIALES : Sírvase llamar a declarar a algunas personas y propietarios de inmuebles que residen en el conjunto residencial y quienes saben y les consta de estos hechos, tales como son :

RAUL RINCÓN PLATA, mayor de edad, vecino y residente en la Carrera 34 No 28 – 08 Apto 1502 de Bogotá.
Tel : 3102938389 Correo Electrónico : rhinoxcol1@gmail.com

C.- PERICIALES : Sírvase nombrar sendos peritos y auxiliares de la justicia financieros y contables, con el fin de que rindan conceptos y realicen un estudio comparativo y real de las cuotas de administración y liquidaciones presentadas por la parte demandante y para su cobro judicial.

TRAMITE, COMPETENCIA Y CUANTIA

Radica en su despacho, en razón a la naturaleza del proceso, domicilio y vecindad de las partes, lugar de cumplimiento de la obligación y mínima cuantía de las pretensiones.

NOTIFICACIONES JUDICIALES

Las partes demandante y demandadas pueden seguir siendo notificadas en las mismas direcciones indicadas en la demanda para recibir notificaciones y en el correo electrónico del demandado RICARDO MARTINEZ CORREDOR rimaco2000@hotmail.com

APODERADO DEMANDADO: Calle 4B 39B – 90 Interior 3 Apartamento 708 de Bogotá. Tels : 3054087722, 3202551090 / Correos Electrónicos : carloslosadaabogado05@yahoo.es / calomo8816@gmail.com / calomo@hotmail.com

Del señor Juez,

CARLOS ERNESTO LOSADA MORANTES C.C.
4.178.816 de Nobsa

T.P. 58.880 del C.S.J.

SEÑORA JUEZ :

NATALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO

JUZGADO 86 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (ORIGEN)

JUZGADO 68 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (TRANSFORMADO)

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO PREVENTIVO

RADICACIÓN : 11001400308620200074100

DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS

– PROPIEDAD HORIZONTAL -

DEMANDADOS: JOSÉ ALVARO MARTÍNEZ GARCÍA / RICARDO MARTÍNEZ CORREDOR

ASUNTO : REPOSICIÓN MANDAMIENTO PAGO. ADICIÓN RECURSO. ANEXO PRUEBAS.

CARLOS ERNESTO LOSADA MORANTES, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.178.816 de Nobsa, domiciliado, vecino y residente en Bogota, abogado titulado y en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 58.880 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación judicial de los demandados, señores JOSÉ ALVARO MARTÍNEZ GARCÍA y RICARDO MARTINEZ CORREDOR, también mayores de edad e identificados con las cedula de ciudadanía números 61147 y 19.458.640 de Bogotá, respectivamente, domiciliados, vecinos y residentes en Bogotá, conforme a lo dispuesto en los artículos 318, 422, 430, 438 del C.G.P., en concordancia con el Artículo 8 del Decreto 806 del 2020, oportunamente manifiesto a su despacho **que COMPLEMENTO Y ANEXO PRUEBAS ADICIONALES DEL RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO QUE LIBRÓ MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO EL DIA 10/11/20** y notificado a los demandados, mediante correo electrónico, el día 09/03/21, por carecer de los requisitos formales y sustanciales, respecto al título ejecutivo que se presentó para su ejecución y haberse cancelado totalmente las obligaciones objeto de recaudo judicial, en los siguientes términos :

HECHOS ADICIONALES

SEXTO - No es cierto que me mis mandantes se hayan negado a pagar las cuotas de administración, pues ellas fueron canceladas totalmente desde el mes de Junio del 2018, en la siguiente forma :

- -VALOR PAGADO 2018 11 consignaciones por valor de..... \$ 1.000.000 + \$1.000.000 + \$344.200 + \$900.000 + \$344.200 + \$900.000 + \$344.200 + \$900.000 + \$344.200 + \$1.800.000 + \$688.400..... \$ 8.565.200.oo.
- VALOR PAGADO 2019.....2 consignaciones por valor de \$3.800.000 + \$ 200.000.oo\$ 4.000.000.oo.
- VALOR PAGADO 20204 consignaciones por valor de\$ 1.000.000.oo + \$ 1.160.400 + \$ 2.320.800 + \$ 386.800.oo.....\$ 4.868.000.oo
- **VALOR TOTAL PAGADO 2018, 2019 y 2020..... \$17.433.200.oo.**

DISCRIMINACIÓN PAGOS DESDE JUNIO DEL 2018 AL 2020

- VALOR PAGADO DESDE JUNIO 2018.....\$ 4.976.800.....(6 consignaciones \$900.000 + \$344.200 + \$900.000 + \$344.200 + \$1.800.000 + \$688.400).
- VALOR PAGADO 2019.....\$ 4.000.000..... (2 consignaciones \$3.800.000 + \$200.000)
- VALOR PAGADO 2020.....\$ 4.868.000..... (4 consignaciones \$1.000.000 + \$1.160.400 + \$2.320.800 + \$386.800)
- **VALOR TOTAL PAGADO DESDE JUNIO DE 2018..... \$ 13.844.800.oo.** ○

Luego y para tener una idea de la relación de los valores pagados en los últimos tres (3) años, con respecto a las cuotas de administración, por cada año, los valores serían los siguientes :

- Cuota administración 2018 \$ 344.200 x 12 = 4.130.400 ○ Cuota administración 2019 \$ 364.900 x 12 = 4.378.800 ○ Cuota administración 2020 \$ 386.800 x 12 = 4.641.600
- Total Cuotas de Administración años 2018, 2019 y 2020 = \$13.150.800
- Lo que significa que para los últimos tres (3) años, la diferencia de lo pagado con respecto a lo causado por cuotas de administración sería :
- Diferencia año 2018 \$ 4.434.800 ○ Diferencia año 2019 \$ 378.800 ○ Diferencia año 2020 \$ 226.400
- **DIFERENCIA PAGADA ADICIONAL A LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AÑOS 2018, 2019, 2020..... \$ 4.282.400.oo.**

SEPTIMO : Porque el título ejecutivo que se pretende cobrar por la parte demandante, en estas y precisas, especiales y excepcionales circunstancias, es de carácter complejo y no contiene, ni certifica cuentas claras, expresas y actualmente exigibles, por cuanto y en su momento y en forma arbitraria e ilegal, aplican la mayoría de los pagos, prácticamente, como abonos y solamente a intereses, sin tener presente que su aplicación debe ser a la deuda principal y capital, tal y como lo ordena la ley y como en innumerables veces se reclamó y solicitó corregir esta irregularidad e inconformidad, tanto verbalmente, como por escrito, a la administración, para que la deuda a capital disminuyera y no solamente fueran aplicados los pagos a la globalidad de intereses corrientes y moratorios que se están cobrando, pues ello constituye un exabrupto y abuso del derecho y hasta el punto que comporta un enriquecimiento sin justa causa y lleva a expedir a la administración una certificación de presunta deuda por estos conceptos que rayan en lo ilícito y atropellos cometidos a discreción y arbitraria del conjunto residencial, pues como se aprecia de bulto y en el análisis de su contenido, algunas veces aplican los pagos a la deuda y capital

y en otros no y solo a intereses y a discreción del conjunto no aceptan pagos de los meses y cuotas de administración que los propietarios quieren pagar, conforme a lo autorizado y acordado en las respectivas asambleas y reglamentos de la copropiedad, consejos de administración y juntas directivas, etc., sino que arbitrariamente, los pagos son aplicados en su totalidad a cubrir la totalidad de intereses causados y por las cuotas en mora.

OCTAVO : Porque el demandado, señor RICARDO MARTINEZ CORREDOR, en reiteradas oportunidades y durante los últimos tres (3) años, ha venido solicitado a la administración, tanto en forma verbal, como escrita, dar cumplimiento a la ley y a los reglamentos de la copropiedad y en cuanto hace relación a la aplicación de pagos e intereses de las cuotas de administración, cuando los propietarios, como El, se encuentran en mora y en consecuencia ha insistido en que las deudas por cada cuota de administración se deben tratar separadamente y tal y como acontece con todos los impuestos nacionales y distritales y por períodos mensuales, bimensuales, semestrales, anuales, etc., tal y como ocurre para las tarjetas de crédito y todo tipo de deudas que son adquiridas por los usuarios y propietarios de inmuebles y al respecto ha efectuado tres requerimientos y solicitudes puntuales a la administración del conjunto y los cuales no han tenido eco ni respuesta alguna hasta la fecha y a saber :

- 1.-) Que los pagos efectuados cuando se esté en mora, sean tomados por defecto y para cancelar el mes más antiguo de la deuda, así como los intereses causados en el respectivos mes y hasta la fecha del pago.
- 2.-) Que el deudor al momento de querer pagar, pueda elegir el mes a pagar (pudiendo ser el correspondiente al mes del pago) y le sea cobrado el mes elegido, así como los intereses que dicho mes haya causado hasta el día del pago.
- 3.-) Que desde el mes de Marzo de 2020, hasta la fecha, sean condonados los intereses generados, equiparados a como decretó el gobierno para el pago de varios impuestos a nivel distrital y nacional.
- 4.-) Que los anteriores puntos 1, 2 y 3 sean aplicados, a los pagos efectuados por los copropietarios en los años 2018, 2019 y 2020.

NOVENO : Por cuanto, en varios e interesantes conceptos y consultas elevadas por varias personas damnificadas por el elevado e ilegal cobro de estos intereses en las cuotas de administración y entre los que se destacan los números 2019-286, 2019-267, 2019-0479, 2020-147, 2020-482, C-680-2020, etc., el CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA - CTCP – ha venido precisando el alcance de estas medidas aplicables respecto al cobro legal de los intereses por períodos y cuotas de administración en mora o vencidas, en los siguientes términos :

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA, CONCEPTO 680, AGO. 31/20.

“ Por cuanto el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 579, del 15 de Abril del 2020, estableció que durante el periodo comprendido entre su vigencia y el 30 de Junio del 2020, el pago de cuotas de administración en propiedades horizontales podía realizarse en cualquier momento de cada mes sin mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre partes.

En todo caso, recordó, es potestad de la asamblea de copropietarios establecer las directrices en materia de cobro de intereses de mora, así como de los descuentos por pronto pago, conforme a lo establecido en los estatutos o en la misma asamblea.

En cuanto a la forma de calcular los intereses de mora, señaló que se hace a partir del día 1 del mes siguiente al mes de causación de la cuota y hasta la fecha en que se realice el pago, ya sea calculando el factor de tasa efectiva para los días en mora o un factor nominal aplicando el método de interés simple, tal como haya sido establecido en los estatutos de la copropiedad o en las decisiones de la asamblea.

Cuando se utilice la máxima tasa fijada por la Superintendencia Financiera, dado que esta se expresa en términos efectivos y no nominales, se deberá calcular el factor de la tasa efectiva para los días en mora, utilizando la tasa máxima autorizada que resulte pertinente para cada cuota, a partir de la fecha de su vencimiento.

No obstante, una copropiedad también podría haber establecido en sus estatutos que la liquidación de los intereses de mora se realice aplicando un método de interés simple, siempre que dicha tasa no exceda los límites autorizados establecidos en las normas legales...”

PRUEBAS Y ANEXOS ADICIONALES

- 1. RECIBO de CAJA # 15605 de 27/06/2018 expedido por el conjunto correspondiente al pago efectuado por el mes de Junio 2018.
- 2. RECIBO de CAJA # 15670 de 27/07/2018 expedido por el conjunto correspondiente al pago efectuado por el mes de Julio 2018.
- 3. RECIBO de CAJA # 15858 de 17/10/2018 expedido por el conjunto correspondiente al pago efectuado por los meses de agosto y septiembre 2018.
- 4. Recibos de pago y consignaciones relacionadas y efectuadas año 2018
- 5. Recibos de pago y consignaciones relacionadas y efectuadas año 2019
- 6. Recibos de pago y consignaciones relacionadas y efectuadas año 2020
- 7. Acuerdo de pago celebrado entre demandante y demandado el día 18-04-18
- 8. Conceptos 2019-286, 2019-267, 2019-0479, 2020-147, 2020-0482, 680-2020 del Consejo Técnico de Contadores Públicos – CTCP- relacionados con el cobro de intereses y cuotas de administración en propiedad horizontal.

Ruego, en consecuencia, Señora Juez, proceder de conformidad con lo peticionado.

Cordialmente,

CARLOS ERNESTO LOSADA MORANTES C.C.
4.178.816 de Nobsa
T.P. 58.880 del C.S.J.

