

Señor:

**JUEZ 26 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY**

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
**DEMANDANTE: CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS
DE CIUDAD DE KENNEDY.**
DEMANDADO: JAIME PARRA SARMIENTO (Q.E.P.D.)
RADICADO: 2018-2618

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

MONICA PARRA CASALLAS, persona mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.164.239 de Bogotá y T.P. 171.658 emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la señora LYA KATHERIN PARRA VEGA, persona mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.768.945 expedida en la misma municipalidad, conforme al poder previamente enviado a su honorable Despacho al correo electrónico i02pqccmkbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, actuando como hija y por ende heredera determinada del señor JAIME PARRA SARMIENTO (Q.E.P.D.), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía número 2.895.319 de Bogotá, estando en términos me permito interponer RECURSO DE REPOSICIÓN en contra del mandamiento de pago fechado el 12 de febrero del 2019, teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

1. LA CERTIFICACIÓN EMITIDA POR LA ADMINISTRADORA NO CUMPLE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 422 DEL C.G.P.

De acuerdo al artículo 422 del C.G.P., afirma que: “Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él”. En cuanto, a dichas características de las obligaciones ejecutivas, la Corte Constitucional, las ha conceptualizado de la siguiente forma:

“Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada”¹

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-747/13

Ahora bien, conforme al artículo 430 del C.G.P., solo podrán discutirse las formalidades del título ejecutivo a través del recurso de reposición contra del mandamiento de pago, por ende, esta es la vía para destacar las falencias de la certificación emitida por la Administradora del CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE CIUDAD KENNEDY de ahora en adelante – CONJUNTO-

Teniendo en cuenta el documento base de la presente acción ejecutiva (CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE INMUEBLE), se evidencia que el mismo NO ES CLARO, NI ES EXIGIBLE. Dicha manifestación me permito sustentarla de la siguiente forma:

a) NO ES CLARA

- 1) No se identifica al deudor: No expone el número de identificación del señor JAIME PARRA SARMIENTO (Q.E.P.D.)
- 2) La dirección de la CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE INMUEBLE se encuentra errada. De acuerdo al Certificado de Libertad del Inmueble, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Sur-, establece que la dirección del inmueble es la siguiente: **Calle 35 B Sur No. 72 B- 36 Interior 4, apartamento 115, Bloque 6.**
- 3) Conforme a los artículos 38 y 39 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General de Copropietarios tiene como función determinar el presupuesto de cada año y así mismo las cuotas mensuales para el sostenimiento de la propiedad horizontal (numeral 4 del artículo 38). Ahora bien, la oportunidad para que los asambleístas tomen tal decisión, es cuando se reúnen, y dichas reuniones se realizan una vez cada año “dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal” (art. 39).

Por lo tanto, resulta contradictorio que el aumento de cada una de las cuotas de administración de acuerdo al Certificado emitido por la señora Administradora del CONJUNTO, sea en el mes de enero de cada anualidad desde el 2000, cuando la fecha de aprobación de aumento o no de las cuotas de administración por parte de la Asamblea General de Copropietarios se realiza alrededor del mes de febrero o marzo.

Adicionalmente los aumentos de las cuotas anualmente, no fueron las aprobadas por la Asamblea de Copropietarios, como se exponen en la certificación emitida por la Representante legal del CONJUNTO. Tal es así que, realizando un barrido, se evidencian los siguientes porcentajes que no concuerdan con las actas de las Asambleas:

AÑO	PORCENTAJE AUMENTO
2001	0%
2002	10%
2003	7,27%
2004	24,2%
2005	5,90%

2006	6,8%
2007	6,4%
2008	6,4%
2009	7,8%
2010	18,42
2011	0%
2012	5,8%
2013	4,98%
2014	4,5%
2015	5,2%
2016	6,8%
2017	7,23%
2018	5,95%

b) NO SON EXIGIBLES LOS INTERESES MORATORIOS.

El documento denominado "CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE INMUEBLE", expedido por la Señora MARTHA LUCIA BUENO FONSECA en calidad de administradora del CONJUNTO, el cual es el instrumento base de la presente acción, no expone sumas de dinero relacionadas con **intereses moratorios**, ni plasma en el mismo el cobro de los mencionados, por lo tanto, no existe la base para que dicho concepto sea exigido en el mandamiento de pago.

2. PRESCRIPCIÓN

De acuerdo al artículo 2536 del C.C., la acción ejecutiva prescribe en cinco (5) años, y el artículo 94 del C.G.P. expone:

INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.

La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación."

Teniendo en cuenta que la fecha del mandamiento de pago fue el 12 de febrero de 2019 y mi poderdante se notificó el 9 de julio de 2021 es decir que pasó más de un año en ser notificada, por lo tanto, los efectos de la caducidad de la acción se aplicarían a las cuotas de administración desde el mes de julio de 2000 hasta julio de 2016.

3. PRUEBAS

a) Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40006141, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur-

b) DERECHO DE PETICIÓN

El día 10 de julio de los corrientes, se envió al correo electrónico de la demandante: supermanzanados.ck@gmail.com, derecho de petición solicitando escaneadas las actas de las Asambleas Generales Ordinarias del CONJUNTO, para ser aportadas al proceso de la referencia.

Por lo tanto, ruego a su Señoría, tener como prueba los documentos que fueron solicitados al CONJUNTO.

c) EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Teniendo en cuenta la carga dinámica de la prueba, ruego a su Señoría ordene a la parte demandante que, en el traslado del presente recurso, allegue los siguientes documentos que bajo la gravedad del juramento mi representada asegura se encuentran en poder de la demandante:

1. Copia de las Actas de Asambleas Ordinarias desde el año 2000 hasta el 2019.
2. Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE CIUDAD KENNEDY.

Lo anterior con el objetivo de probar que:

1. El porcentaje de aumento de las cuotas de administración no es el descrito en la certificación emitida por la Administradora del CONJUNTO.
2. Las reuniones de Asamblea de Copropietarios son realizadas entre febrero y marzo de cada año, y por lo tanto el aumento de cada cuota de administración debe ser a partir de dichos meses.
3. Evidenciar el coeficiente de copropiedad de mi representando.

SOLICITUD

Teniendo en cuenta los argumentos anteriores, ruego a su Señoría revoque el mandamiento de pago fechado el 12 de febrero de 2019, en contra del señor JAIME PARRA SARMIENTO (Q.E.P.D.)

De su Señoría,



MÓNICA PARRA CASALLAS
C.C. 52.164.239 de Bogotá
T.P. 171.658 del C.S.J.