

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 1334

Santiago de Cali, Ocho (08) de Julio del año dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: HOLGUINES TRADE CENTER
DEMANDADOS: JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ
RADICACIÓN: 76001-4003-002-2016-00697-00

A través de Auto No. 5838 de fecha 16 de octubre de 2019, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, declaró la nulidad de todo lo actuado en el presente proceso, a partir de la notificación del auto que libró mandamiento ejecutivo, ordenando además la remisión del proceso a este despacho para que se surta la actuación correspondiente.

De igual manera, en la misma providencia, se tuvo por notificado por conducta concluyente al demandado JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ, del auto que libró mandamiento ejecutivo.

Notificados el demandado, allega contestación a través de apoderada judicial, mediante el cual además propone excepciones de mérito, escrito al cual se le correrá el respectivo traslado. En mérito de lo expuesto, este juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: AVOCAR el conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: CORRER TRASLADO al ejecutante de la contestación y excepciones de mérito impetradas por el demandado JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ, por el término de diez (10) días para que se pronuncie sobre ellas y solicite las pruebas que a bien considere conforme lo preceptúa el artículo 443 del CGP.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

31/10/19
003659 OCT30 2019

09-JONES-AN11-13

Señor:

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS CALI - VALLE DEL CAUCA
E. S. D.

97 folios
Yairif

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DEMANDANTE: HOLGUINES TRADE CENTER, DEMANDADO: JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ Y OTRO, REFERENCIA: 76001-4003-002-2016-00697.

MARIA CONSUELO HORMAZA DELGADO, mayor y vecina de este Municipio, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada titulada y en ejercicio, como apoderada de la parte demandada Señor **JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ**, por medio del presente y dentro del término legal me permito proponer las siguientes **excepciones de fondo** las cuales sustentó en los siguientes hechos, **no sin antes** formular la siguiente petición:

8 NOV 2019

CONSIDERACIONES

De acuerdo al acerbo probatorio arrojado al proceso de la referencia se desprende claramente que el inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 370-348850 oficina 503 embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia **no es de propiedad de mi poderdante JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ**, por cuanto este fue adquirido por la Señora **ANGELA MARIA CHAVES FERNANDEZ** bajo de la modalidad de remate dentro del proceso de gran ahorrar contra el señor **RIAÑO** y otro, tal como lo puede constatar su despacho mediante Auto de fecha 05 de febrero de 2002 proferido por el **Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali**, Auto que no se registró ante la *Oficina de Registro Públicos de Cali*, pero con sorpresa, estudiado el certificado de tradición, veo que terceros con interés solicitaron la cancelación de la mediad cautelar (ver anotación 21) pero que **hábilmente ocultaron** ante dicha oficina la existencia de la venta forzosa por parte del Juzgado, bajo la modalidad de remate.

Todo lo anterior para concluir, que la propietaria del inmueble cuya matrícula inmobiliaria corresponde a la 370-348850 oficina 503

ubicada en el Centro Comercial **HOLGUINES TRADE CENTER**, no es de mi propiedad, y como tal no me corresponde pagar ninguna clase de expensas y/o cuotas de administración, de esta circunstancia, es conocedora la Representante Legal de la parte demandante, a quien se le informo mediante oficio de fecha 05 de febrero de 2002 por parte del Señor **JOSE RENE CHAVES MARTINEZ** padre de la nueva propietaria, en cuyo oficio envió todos los soportes respectivos, es decir diligencia de remate y Auto aprobatorio del mismo, ante esta circunstancia y tal como se desprende en el acervo probatorio aportado al proceso de la referencia por parte de la Señora **CHAVES FERNANDEZ** ella empezó a cancelar las expensas o cuotas de administración del bien inmueble de su propiedad, tan cierto es lo anterior, que se les pidieron las facturas respectivas con el logo de **HOLGUINES TRADE CENTER**. Ante el conocimiento de la situación jurídica de dicho inmueble, mal hace la parte demandante en acudir mediante vía ejecutiva para el pago de una obligación que es ajena a la realidad, e incluso ante este evento podemos manifestar que la certificación expedida por el Representante Legal de la parte demandante que origino el proceso de la referencia es de mala fe.

Hechas las anteriores consideraciones procedo a formular las siguientes excepciones:

EXCEPCIONES DE MERITO

VIII. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION: En el entendido que mi poderdante *Jorge Alirio Riaño Ramírez* no es propietario, ni poseedor del inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia, por cuanto la **Dr. ANGELA MARIA CHAVES FERNDANDEZ** adquirió el mismo bajo la modalidad de remate en el *Juzgado Séptimo Civil de Circuito de la Ciudad de Cali*, dentro del proceso que adelanto Gran Ahorrar contra mi poderdante, cuyo despacho mediante Auto del 05 de febrero de 2002 aprobó dicha diligencia, o sea, a partir de ese momento la Señora **ANGELA MARIA CHAVES FERNDANDEZ** se convierte en propietaria del bien inmueble cuya matrícula inmobiliaria es la No. 370-348850 y en dicha calidad es la única responsable jurídicamente de pagar las expensas o cuotas de administración e incluso pago algunas de ellas tal como se desprende en las facturas expedidas por la pagaduría de *HOLGUINES TRADE CENTER*, ante esta circunstancia mi poderdante no debe valor alguno a la parte demandante, los

391

documentos que menciono en la presente excepción reposan dentro del proceso de la referencia, razón por la cual es el fundamento para proponer la siguiente excepción.

En consecuencia, esta excepción esta llamada a prosperar previa condena en perjuicios y costas a la parte demandante.

IX. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA: trayendo a colación los fundamentos de la excepción de inexistencia de la obligación que por economía procesal los considero transcritos en esta excepción, la parte demandante según los documentos que reposa dentro del proceso de la referencia tendría que haber acudido en contra de la Señora **ANGELA MARIA CHAVES FERNANDEZ** y no en contra de mi poderdante **JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ**, por cuanto tiene pleno conocimiento de la situación jurídica del inmueble a partir del 05 de febrero de 2002 donde se le anexo la diligencia de remate y el Auto aprobatorio del mismo por parte del *Juzgado Séptimo Civil de Circuito de la Ciudad de Cali*, donde se desprende claramente que mi poderdante no es propietario del bien cuya matrícula inmobiliaria es la No. 370-348850.

En consecuencia, esta excepción está llamada a prosperar previa condena en perjuicios y costas a la parte demandante.

X. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA: Teniendo en cuenta los argumentos que fundamenta la inexistencia de la obligación que por economía procesal los considero aquí transcrito, bajo ningún punto de vista la parte demandante debió promover el proceso ejecutivo en contra de mi poderdante, en el entendido insisto de que él no está obligado a pagar ningún concepto por cuanto no es el propietario del inmueble que genero el proceso de la referencia.

En consecuencia, esta excepción está llamada a prosperar previa condena en perjuicios y costas a la parte demandante.

392

XI. PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACION: La base del proceso de la referencia es la certificación expedida por el representante legal de la parte demandante, certificación esta que de conformidad con la ley 675 de 2001 presta merito ejecutivo, y ante esta circunstancia me veo en la obligación de estudiar dicha certificación para constatar la fecha en que se venció cada cuota de expensas o cuota de administración, y de esta forma ver si estamos ante el fenómeno de la **prescripción** de la obligación, es decir, constatando la fecha en que se venció el plazo para pagar cada cuota plasmada en la certificación expedida por el representante legal podemos concluir que solo es posible exigir el pago de las cuotas no prescritas

La Corte Constitucional como la **Corte Suprema de Justicia Sala de Casación**, ante estos casos como el aquí planteado manifiesta que el término de la prescripción es de 3 años como lo establece el Código de Comercio norma aplicable por analogía, pese a lo anterior y haciendo un cotejo de la certificación que dio origen para que su Despacho librara mandamiento de pago, nos da a entender que estamos ante la exigencia de un pago de unas deudas prescritas, circunstancia esta que entre otras cosas es el fundamento para proponer la presente excepción de prescripción en el entendido que ha trascurrido el tiempo exigido por nuestro ordenamiento jurídico para acudir mediante el proceso de la referencia. Lo que es igual a decir en otras palabras que si se deja pasar el tiempo establecido por la ley sin cobrar una obligación, se pierde el derecho a hacerlo y la obligación por tanto desaparece, y en este evento según un simple cotejo de la certificación se desprende claramente que cada cuota de administración de manera independiente esta prescrita, pues, sobre este evento a operado la acción cambiaria. En consecuencia, esta excepción está llamada a prosperar, por cuanto el termino de prescripción se cuenta desde que la obligación se ha hecho exigible, es decir, desde la fecha que se venció el plazo para pagarse, y ante esta circunstancia me permito proponer la excepción de prescripción de la obligación la cual está llamada a prosperar.

En consecuencia, esta excepción está llamada a prosperar previa condena en perjuicios y costas a la parte demandante

XII. COBRO DE LO NO DEBIDO: Dentro del proceso de la referencia hay certeza que mi poderdante **JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ** no debe valor alguno por concepto de las despensas dejadas de

cancelar en el inmueble embargado y secuestrado entro del proceso e referencia, por cuanto el mismo ya no es de su propiedad en el entendido de que la Señora **CHAVES FERNANDEZ** es la nueva propietaria de este inmueble y como consecuencia de esta condición ejercicio como propietaria y poseedora del mismo, incluso se desprende claramente que la parte demandante la reconoció como tal al expedirle las facturas por concepto de cuotas de administración, en consecuencia podemos manifestar que el proceso de la referencia en ningún momento podía ser encasillado en contra de mi poderdante como demandando, por la sencilla razón que él no debe ningún peso por concepto de despensas de un bien que no es de su propiedad.

En consecuencia, esta excepción está llamada a prosperar previa condena en perjuicios y costas a la parte demandante.

XIII. FALTA DE CAUSA E INEXEGIBILIDAD EN EL COBRO DE INTERESES MORATORIOS: de conformidad a la ley 675 de 2001 se desprende claramente que las expensas – cuotas de administración plasmadas en la certificación expedidas por el representante legal de una propiedad sometida a régimen de propiedad horizontal es una obligación civil y como tal en una eventualidad estaría sometida a un castigo de intereses civiles que rigen el Código Civil, en consecuencia los intereses moratorios a la tasa de una y media veces el Bancario corriente no están llamados a prosperar

En consecuencia, esta excepción está llamada a prosperar previa condena en perjuicios y costas a la parte demandante

XIV. INOMINADA: la que resulte probada dentro del proceso de la referencia.

Con base en todos los documentos aportado dentro del proceso e la referencia donde se desprende claramente que estamos ante un cobro no valido en contra de mi poderdante

PRUEBAS

Comendidamente solicito al Señor Juez, tener como tales todos los documentos aportados por la Dra. ANGELA MARIA CHAVES FERNANDEZ en los diferentes escritos dirigidos a su despacho de los cuales me permito relacionar a continuación:

4. DOCUMENTALES:

- Oficio circular N° 676 del 19 de abril de 2002 dirigido al señor NESTOR RICARDO DIAZ MENDEZ Y JORGE ALIRIO RIAÑO RAMIREZ. Suscrito por la señora secretaria del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali donde se le informa de que la oficina 503 ubicada en la Torre Valle del Lili de Holguines Trade Center fue adjudicado a la suscrita y ordena la entrega del mismo **resaltando que es la nueva propietaria de dicho inmueble**, inmueble este que efectivamente fue entregado a la suscrita en forma real y material.
- Fotocopia del oficio 674 dirigido al señor Registrador De Instrumentos Públicos de Cali donde ordena la cancelación del embargo, oficio este que considero de suma importancia por cuanto no entiendo por qué aparece cancelado según anotación 21 cuando el oficio reposa en mi poder.
- Anexo oficio dirigido al señor José Rene Chaves Martínez de fecha 12 de julio de 2005 dentro de la acción de tutela de el contra Holguines Trade Center administración en la cual le comunica y le envían copia de la sentencia N° 30-05-0332-01 mediante la cual el Juzgado Octavo Civil del Circuito resuelve confirmar la sentencia de primera instancia.
- Anexo copia de la sentencia de primera instancia dentro de la acción de tutela presentada por José Rene Chaves Martínez contra Holguines Trade Center de fecha 10 de junio de 2005 proferida por el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Cali, donde se corrobora todo lo dicho en la presente tutela y donde se desprende el conocimiento de Holguines Trade Center de que la suscrita adquirió dicho inmueble bajo la modalidad de remate y que ahí está funcionando la oficina de José Rene Chaves Martínez.
- Oficio de fecha febrero de 2002 dirigido al señor administrador de Holguines Trade Center de ese entonces Jorge Enrique Uribe por el señor José Rene Chaves Martínez donde informa que su hija Ángela María Chaves Fernández remato la oficina 503 y que a partir de marzo de ese año empezara a funcionar la oficina Chaves Martínez Asociados.
- Anexo facturas de venta varias expedidas por Holguines Trade Center donde se desprende que la suscrita Ángela María Chaves Fernández pagaba lo relacionado con la administración de la oficina 503 de la Torre Valle del Lili Holguines Trade Center.
- Anexo poder otorgado por la suscrita al señor José Rene Chaves Martínez para que comparezca a la asamblea general de copropietarios igualmente informes varios de la asamblea general de Holguines Trade Center.
- Anexo oficio de fecha 03 de junio de 2005 dirigido a la suscrita Ángela María Chaves y suscrito por el gerente de ese entonces Ramiro Martínez

2
4

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

Gutiérrez donde da respuesta a una solicitud mía en relación con el estado de cuenta de la oficina 503 y el cual anexa una relación detallada por dicho concepto.

- Anexo oficio de mayo de 2005 dirigido al gerente de Holguines Trade Center mediante el cual anexo comprobantes de pago por concepto de administración de la oficina 503 de Holguines Trade Center.
- Oficio del 19 de mayo de 2005 dirigido al señor Carlos Arturo Gutiérrez abogado de Holguines Trade Center dando respuesta a una cuenta de cobro pre jurídica, con copia al jefe de cartera de Holguines Trade Center.
- Anexo fotocopia de factura de venta N° 115191 a nombre de la suscrita expedido por Holguines Trade Center donde se desprende el pago de administración, tarifa de aseo e intereses corrientes, en dicha factura anexa circular informática relacionada con el nuevo sistema de facturación suscrita por el señor gerente de Holguines Trade Center.
- Oficio dirigido al señor Juan Carlos Linares auxiliar de cartera de Holguines Trade Center de fecha 17 de enero de 2005 enviado vía FAX donde solicito una relación detallada de las cuotas de administración.
- Fotocopia del sobre enviado por correo a la ciudad de Popayán, a la suscrita por Holguines Trade Center mediante el cual cita a asamblea general ordinaria en marzo de 2011 con el correspondiente orden del día y CD respectivo donde reposa el balance de estados.
- Oficio dirigido a la suscrita por la abogada Marta C. Montilla abogada de Holguines Trade Center donde envía una cuenta de cobro pre jurídico
- Oficio dirigido a la gerente de Holguines Trade Center Viviana Barakat suscrito por Ángela María Chaves Fernández y enviado por Aero mensajería DEPRISA guía N°999019534998 donde se plasma la solicitud de una condonación de intereses, y contestación de dicha petición vía correo electrónico por parte de Holguines Trade Center por parte de la señora Nury Guerrero asistente de gerencia.
- Oficio de fecha 26 de noviembre de 2009 dirigido a la suscrita Ángela María Chaves Fernández donde dan respuesta a una solicitud mía suscrita por el gerente de Holguines Trade Center donde hace una relación detallada de mes por mes.
- Oficio circular de fecha marzo 08 de 2012 referencia citación a asamblea general ordinaria enviado por SERVIENTREGA a la suscrita a la ciudad de Popayán con sobre con membrete de Holguines Trade Center.
- Facturas varias expedidas por Holguines Trade Center a nombre de la suscrita Ángela María Chaves Fernández donde se desprende el conocimiento de la calidad y situación jurídica de la suscrita en relación con la oficina 503 de mencionada torre.
- Circular de Holguines Trade Center donde solicita la actualización de datos de los propietarios el cual fue debidamente diligenciado por la suscrita.

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

396

- Certificado de tradición del inmueble identificado bajo matrícula inmobiliaria 370 -348850.
- Diligencia de remate de fecha 05 de febrero de 2002 adelantada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali.
- Citación para diligencia de Notificación personal emitida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali al señor Néstor Ricardo Díaz.

5. TESTIMONIALES: Comedidamente solicito al señor Juez, se sirva hacer citar y comparecer al Señor **JOSE RENE CHAVES MARTINEZ** para que manifieste todo lo que le conste acerca de los hechos de la demanda de la referencia, los hechos del presente escrito y lo que su Despacho estime conveniente, el cual puede ser citado por intermedio de la suscrita en mi oficina judicial en la Calle 3 N° 5-56 Edificio Colonial oficina 105 de la Ciudad de Popayán.

6. INTERROGATORIO DE PARTE: Comedidamente solicito al señor Juez se sirva citar y comparecer a su despacho *al Señor Representante Legal de* **HOLGUINES TRADE CENTER** o a quien haga sus veces, para que bajo la gravedad de juramento absuelva un interrogatorio de parte que en forma oral le formulare el día de la diligencia o por escrito presentare oportunamente, la dirección para efectos de notificación aparece dentro de la demanda de la referencia.

D E R E C H O

Artículo 370 del C.G.P., artículo 784 del Código de Comercio, Ley 675 de 2001.

A N E X O S

➤ Poder debidamente autenticado para actuar.

NOTIFICACIONES:

Las personales las recibiré en la Secretaría de su Despacho, mi poderdante para cualquier notificación en mi oficina judicial situada en la Calle 3 No. 5-56 Oficina 105 Edificio Colonial Tel:

9

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

8242453 – Telefax: 8243535 de la Ciudad de Popayán, Correo
Electrónico: chfabogados@hotmail.com

La parte accionada Holguines Trade Center en la Carrera 100 No.
11-60 Cali Valle del Cauca.

Del Señor Juez, atentamente,


MARIA CONSUELO HORMAZA DELGADO
C.C N° de Popayán 34.531.416
L.T N° 51.231 del C.S. de la J.

Popayán, octubre de 2019