

Popayán, Agosto 31 del 2.020

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS DE  
POPAYAN**

E. S. D.

**Referencia: Proceso Ejecutivo radicado con el No 2019-00954.**

**Demandante: Conjunto Residencial Hacienda Yambitará.**

**Demandado: Cemento Cauca S.A.S..**

**CLAUDIA FERNANDA PEÑA PRADO**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, Abogada Titulada en ejercicio portadora de la T.P. No 99.179 del C. S. de la J., obrando en mi calidad de Apoderada Judicial de **CEMENTOS CAUCA S.A.S.**, Parte Demandada dentro del Proceso Ejecutivo de la referencia, conforme al Poder a mí conferido por su representante legal, allegado a su Despacho con anterioridad; por medio del presente escrito y actuando dentro del término legalmente estipulado procedo a **Contestar la Demanda** formulada por el Conjunto Residencial Hacienda Yambitará por intermedio de Apoderado Judicial, de la siguiente manera;

**A LOS HECHOS**

**Al primero.** Es Falso, puesto que la sociedad que represento nunca ha ostentado la calidad de “COPROPIETARIA” de un bien inmueble en el conjunto residencial Hacienda Yambitará, como afirman; fue propietaria hasta el 09 de agosto del año 2.018 de un inmueble ubicado en ese conjunto residencial identificado bajo la denominación casa B30, fecha en la que vendió el inmueble a la señora FLOR MARIA VALENCIA GUTIERREZ; tal y como se destaca del simple estudio del certificado de tradición aportado con la demanda en su Anotación No 004; ahora bien

*CLAUDIA FERNANDA PEÑA PRADO*  
ABOGADA TITULADA – UNIVERSIDAD DEL CAUCA

---

es necesario aclarar el concepto de copropiedad en materia civil para entenderlo, en derecho civil la copropiedad consiste en la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. ... es decir cuando un derecho patrimonial pertenece a dos o más personas (art. 392 del C.C.); situación que para el presente caso no sucede, la propiedad se encuentra en cabeza de una sola persona conforme se expresa en el correspondiente certificado de tradición inmobiliaria; me pregunto cómo se demandó a la persona jurídica que represento si No ostenta en la actualidad ni la calidad de propietaria y mucho menos de copropietaria? Porque no se demandó a la propietaria actual?

**Al segundo.** Es un Hecho que no se encuentra debidamente fundamentado con la prueba que lo demuestre.

**Al Tercero.** Es un Hecho que no me consta, debe ser probado.

**Al Cuarto.** No es cierto que para el 31 de marzo del año 2.019 la sociedad demandada que represento tuviera un saldo acumulado de administración y que fue reportado por un señor Avila a la nueva administración, primero porque como lo dije al referirme al primer hecho, CEMENTOS CAUCA S.A.S. vendió el inmueble a la señora FLOR MARIA VALENCIA GUTIERREZ en el mes de agosto del 2.018 mediante escritura pública No 2540 del 09 de agosto del 2.018, cuya copia aporto, y lo vendió a Paz y salvo por todo concepto, conforme se destaca en su cláusula cuarta y aceptando el reglamento de propiedad horizontal y quedando sujeta la nueva propietaria al cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento(cláusula decima); segundo No aportan el informe dado a la nueva administración donde se certifica el supuesto saldo acumulado, solamente se allega un informe de noviembre del 2.019 donde al igual que la pretensión primera se cobra un valor cuyo vencimiento es de fecha 31 de marzo del 2.019, fecha para la cual ya se había vendido y registrado la venta del bien inmueble; situación que no le otorga claridad a lo pretendido y por el contrario lo que brinda es confusión.

**Al Quinto.** No es cierto puesto que no se encuentra Probado, no se allega ninguna constancia de requerimientos prejurídicos realizados.

**Al Sexto.** No me consta que se Pruebe; no se allega acta de la asamblea de copropietarios.

**Al Séptimo.** No me consta que se pruebe; tampoco existe constancia de la multa establecida.

**Al Octavo.** Es Totalmente Falso; no existe ningún saldo insoluto pendiente de pago a cargo de la sociedad demandada, en concordancia con lo fundamentado al referirme a los hechos primero y cuarto, primero porque el inmueble se vendió totalmente a paz y salvo en agosto del 2.018 y segundo porque el valor que la parte demandante está pretendiendo corresponde a un valor debido desde el mes de marzo del 2.019 hasta el 31 de julio del 2.019, periodo de tiempo dentro del cual el inmueble ya No pertenecía a la entidad demandada si no a la señora **FLOR MARIA VALENCIA GUTIERREZ**, que era la persona a quien deberían de haber demandado, no solo porque así consta en el correspondiente certificado de tradición del inmueble aportado por los demandantes sino también porque ellos mismos así lo pretenden.

### **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a Todas y cada una de las Pretensiones propuestas por la Parte Demandante, porque considero que tal y como lo exigen no les asiste el Derecho invocado; y solicito sean probadas las excepciones que más adelante invocaré y fundamentaré, decretando el levantamiento de las medidas cautelares injustamente decretadas y que le han provocado serios perjuicios de carácter económico a la parte demandada con el embargo de sus cuentas.

### **EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO**

#### **EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN EJECUTIVA”**

Propongo esta Excepción, pues considero que la Sociedad Demandada que Represento, tal y como lo he fundamentado anteriormente al referirme a los Hechos de la Demanda, No es deudora por concepto de cuotas de administración debidas en el periodo de tiempo comprendido entre el mes de marzo y julio del año 2.019 del Conjunto Residencial Hacienda de Yambitará, ni se encuentra en mora de cumplir con una obligación en dinero inexistente, ya que como lo he venido resaltando el valor que pretenden cobrarle corresponde a un valor pretendido por

*CLAUDIA FERNANDA PEÑA PRADO*  
ABOGADA TITULADA – UNIVERSIDAD DEL CAUCA

---

cuotas de administración causadas en un tiempo en que mi representada ya no figuraba como propietaria del bien inmueble involucrado, conforme se demuestra con el certificado de tradición en su anotación No 04 aportado por el conjunto demandante y con la escritura de compraventa No 2540 del 09 de agosto del 2.018 otorgada en la Notaría segunda del círculo notarial de Popayán que aporó (clausulas cuarta y decima), además ni siquiera ostenta la calidad de copropietaria como equivocadamente la califican y tampoco demandaron a la propietaria actual, quien sería la única deudora de lo pretendido; además la obligación para que preste mérito ejecutivo, debe ser clara, expresa y exigible, y por lo afirmado anteriormente no es claro que se adeude suma alguna por cuotas de administración por parte de la sociedad señalada como deudora, el proceso ejecutivo debería haberse surtido en contra de la propietaria del bien dentro del periodo de tiempo de las cuotas de administración debidas, específicamente contra la señora **FLOR DE MARIA VALENCIA**; también el valor pretendido tampoco es claro porque no concuerda lo pretendido con los hechos desplegados, pues hablan del valor de un saldo debido por parte de mi representada que no demuestran y cuyo vencimiento es el 31 de marzo del 2.019, fecha para la cual ostentaba el título de propietaria única la señora **FLOR VALENCIA**; tampoco se encuentra demostrada la exigibilidad de la supuesta obligación ejecutiva, pues el valor debido ni siquiera se encuentra claro.

**EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

Interpongo esta Excepción, pues en el presente proceso no ha sido citada todos los supuestos deudores, entre los que se encuentran el deudor principal, que en últimas es la única deudora, situación que considero indispensable, pues se hace ineludiblemente necesario que la demanda comprenda a todos los deudores con el objetivo de clarificar la obligación ejecutiva pretendida; “La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. Como se observa, las personas con legitimación en la causa, se encuentran en relación directa con la pretensión, ya sea desde la parte activa, como demandante, o desde la parte pasiva, como demandado (...) “Ahora bien, según se hable de la legitimación del demandante o del demandado, estamos en presencia de la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva,

respectivamente. En el presente caso hago referencia a La legitimación en la causa por pasiva, pues en el proceso ejecutivo de la referencia, debe entenderse dicha legitimidad a la luz del concepto de capacidad para ser parte, en otros términos, la falta de legitimación por pasiva sólo puede predicarse de las personas que tienen capacidad para ser parte en el proceso, y en este caso la persona que tiene capacidad para ser parte demandada no es nadie más que la señora **FLOR MARIA VALENCIA GUTIERREZ**, quien ostenta la calidad de propietaria de bien inmueble, deudora por concepto de cuotas de administración.

### **EXCEPCION DE NOVACION**

Esta excepción considero que también se hace indispensable interponerla, puesto que desde el mismo momento que se vendió la propiedad en el mes de agosto del 2.018 por parte de mi Representada, se sustituyó el propietario, y por lo tanto se sustituyó la obligación del pago de las cuotas de administración del bien inmueble que se adeudaran a partir de la fecha de la venta, sustituyéndose en consecuencia el deudor que para el presente caso sería nada más y nada menos que la señora **FLOR MARIA VALENCIA GUTIERREZ**; pues con la demanda no se aporta ninguna prueba que demuestre que para la fecha de venta existían deudas anteriores a cargo de la parte demandada, por el contrario las pretensiones son muy claras en la demanda interpuesta donde pretender perseguir el pago de cuotas de administración su mora y multa, a partir de marzo del 2.019, siete meses después de vendida la propiedad. Ahora bien recordemos que la Novación es un modo de extinguir las obligaciones, en la cual una obligación se extingue por el nacimiento de otra nueva, es decir, novación objetiva; o por la sustitución ya sea de un nuevo deudor o acreedor que reemplaza al primero novación subjetiva, que para el caso que nos atañe es la que irrumpe.

### **EXCEPCION INNOMINADA**

Me permito poner a consideración esta Excepción ante el Juez del Despacho, para que si en su debida oportunidad llegare a establecer la existencia de cualquier otra excepción demostrable que irrumpa en el proceso, la disponga de oficio de acuerdo a las facultades que le otorga la ley para realizarlo.

*CLAUDIA FERNANDA PEÑA PRADO*  
ABOGADA TITULADA – UNIVERSIDAD DEL CAUCA

---

**PRUEBAS**

Solicito comedidamente a la Señora Juez, se tengan como tales las siguientes:

1. Documentales:
  - b. Copia de la Escritura Pública No 2540 de fecha 09 de agosto del 2.018 otorgada en la Notaría Segunda del círculo notarial de Popayán, mediante la cual se realiza una compraventa de un bien inmueble ubicado en el conjunto residencial Hacienda Yambitará.
  - c. Certificado de Tradición con folio de matrícula inmobiliaria No 120-218702 aportado por la Parte Demandante.
  - d. Certificado de existencia y representación legal de CEMENTOS CAUCA S.A.S. aportado por el conjunto demandante en la demanda original.

**NOTIFICACIONES**

La Suscrita Apoderada y la Parte Demandada, recibiremos notificaciones en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina ubicada en el centro comercial Rodrival de la ciudad de Popayán, correo electrónico clauferpe1705@gmail.com.

La Parte Demandante en la dirección indicada en la Demanda original.

De la Señora Juez,

Atentamente;



**CLAUDIA FERNANDA PEÑA PRADO**  
**C.C. No 25.280.667 de Popayán**  
**T.P. No 99.179 del C. S. de la J.**

***CLAUDIA FERNANDA PEÑA PRADO***  
**ABOGADA TITULADA – UNIVERSIDAD DEL CAUCA**

---

---

Oficina: Centro Comercial Rodrival – Celular: 3122068559  
Correo electrónico: [clauferpe1705@gmail.com](mailto:clauferpe1705@gmail.com)