

Doctor
CAMILO ANDRÉS RODRÍGUEZ LEÓN
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COMBITA
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO No 2021-0192 DEMANDANTE: CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO DEMANDADOS: OMAIRA DE JESÚS CRUZ SANABRIA C.C.40.046.276
--

LORENA ELIZABETH RUBIO REYES mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 33.376.592 de Tunja y con Tarjeta Profesional No 230.994 del C.S.J, de acuerdo al poder otorgado por la demandada señora **OMAIRA CRUZ SANABRIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No **40.046.276** de Tunja; por medio del presente documento, procedo a interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto calendarado de fecha de 26 de agosto de 2021, por medio del cual se **LIBRÓ MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO** a favor del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO** y a su vez a dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTÍA** instaurada por **EL CONDOMINIO EL LAGO** en contra de la señora **OMAIRA CRUZ SANABRIA** con la cual se está cobrando sumas aparentemente adeudadas por concepto de administración desde el año 2016 del lote No 77 de dicho condominio de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: ES CIERTO: La demandada es propietaria del predio denominado **LOTE 77** ubicado en el Condominio el Lago, desde el día 9 de julio del año 2018.

AL SEGUNDO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO: Como se puede ver es evidente que existe proceso ejecutivo del cual conoció la demandada por correo electrónico enviado el día de diciembre de 2021, por parte del apoderado de la parte demandante; sin embargo la demandada en varias oportunidades le informó a la Administración del Condominio la **INCONFORMIDAD** sobre el pago de sumas que ella afirma no adeuda, pues como se puede verificar ella adquiere la propiedad del lote No 77 desde el día 9 de julio del año 2018, es así que los valores que el anterior propietario adeude no pueden cobrarse a mi clienta, de forma arbitraria y totalmente contraria a derecho, pues no solo no son deudas adquiridas por ella si no que adicionalmente estas ya se encuentran **PRESCRITAS**. Los períodos correspondientes a mayo del año 2019 hasta abril del 2020, fueron cancelados por la demandante y estos valores **NO PUEDEN SER ABONADOS A LOS INTERESES DE LA DEUDA ANTERIOR**, como lo asegura la Administración; deuda que como ya indiqué no fue adquirida por mi clienta; pues se desconocía en su totalidad la situación que se presentaba con el anterior propietario del inmueble y las deudas adquiridas por el anterior propietario con la administración del Condominio, de otra parte como lo confirma el apoderado de la demandante, es claro que a mi cliente se le entregó **PAZ Y SALVO PS-010-18** expedido por la Administración del Condominio en fecha 6 de julio del año 2018; del cual para mi

cliente le era completamente imposible verificar su validez y autenticidad, se obró de buena fe respecto de la compra que se realizó del predio lote No 77 y se asumía la buena fe de quien estaba vendiendo el lote. Dicho documento paz y salvo reposa en la Escritura Pública No 1113 de fecha 9 de julio de 2018 de la Notaría Tercera de la ciudad de Tunja. La cual también se aportará como prueba a la presente contestación.

Ahora, mi cliente acepta la existencia de una deuda correspondiente a los meses de mayo del año 2020 a diciembre del año 2021, esto es 20 meses cuyo valor corresponde a \$255.000 valor de la cuota de administración mensual por los 20 meses; esto es deuda total de la Administración \$5.100.000. Se aportará los respectivos recibos de pago de los períodos mencionados para que se pueda verificar el pago de algunos meses correspondientes a mayo del año 2019 hasta abril del 2020, los cuales también se están cobrando por el Condominio.

AL TERCER HECHO: NO ME CONSTA, DEBERÁ SER PROBADO POR LA PARTE

ACTORA: *Como se puede verificar por los documentos aportados por la parte demandante, existe una denuncia penal presentada en contra del anterior propietario por la supuesta ADULTERACIÓN del paz y salvo expedido en el año 2018; sin embargo no es dable para la parte demandante cobrar a mi cliente sumas de dinero APARENTE ADEUDADAS DESDE EL AÑO 2016 DESDE ENERO HASTA EL AÑO 2021 por concepto de cuota de administración del Condominio sobre el LOTE No 77, cuando a la fecha no existe una decisión judicial con la cual se puede verificar que el paz y salvo entregado a mi cliente carece de validez por ser adulterado por el anterior propietario; por tanto al no tener certeza de una orden judicial por parte de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN el mismo es válido y hasta tanto el Condominio no obtenga una decisión que corrobore las afirmaciones de la parte demandante no es dable que se cobren dineros que reitero NO DEBE mi cliente al Condominio, eso sin mencionar que en la certificación expedida por la Administración para el cobro de la deuda se afirma que el Lote 77 debe cuota de administración desde el año 2013, pero el apoderado indica en el escrito de la demanda que la deuda es desde el año 2016, no existe coherencia en los documentos aportados al Juzgado.*

Ahora sobre los valores cobrados por la parte demandante reitero que la mayoría de las sumas que están cobrando YA ESTÁN PRESCRITAS por tanto no pueden ser cobradas, ya que no exigió su cumplimiento o ejecución a tiempo por parte del Condominio en ese orden de ideas no puede mi cliente asumir el pago de valores diferentes a las ya mencionadas cuotas de administración adeudadas desde el mes de mayo del año 2019 a diciembre del año 2021.

AL CUARTO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO: *Como ya se mencionó en el hecho anterior mi cliente no tiene obligación de responder por dineros que adeudaba el anterior propietario del Lote No 77, los valores pagados de cuota de administración correspondientes a los meses de mayo del año 2019 al mes de abril del año 2020, FUERON*

PAGADOS DENTRO DE LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN Y NO PUEDEN SER COBRADOS CON INTERESES PUESTO QUE SE PAGARON A TIEMPO.

AL QUINTO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO: *Mi clienta habló de forma personal sobre la deuda que aparentemente tenía el anterior propietario del **LOTE No 77**; se informó que no se debían asumir el pago de dichos valores y que no era justo que un año después de estar pagando sus cuotas de administración a tiempo se da a conocer que estos valores pagados serían abonados a una deuda de la cual no tenía conocimiento.*

AL SEXTO HECHO: NO ES CIERTO: *Este tipo de certificaciones no permite establecer la existencia de una deuda, únicamente permite señalar afirmaciones de la Administración del Condominio o de su representante, esto aunado a que para que se pueda cobrar por vía ejecutiva una deuda debe existir un TÍTULO VALOR, el cual tiene una características señaladas en el artículo 620 y 621 del Código de Comercio; esto es la mención del derecho que se reclama y la firma de quien se convierte en deudor; menos se encuentra dentro de los títulos valores de contenido crediticio (letras de cambio, pagarés, cheques, facturas o bonos) de más esta señalar que a la fecha no existe un documento suscrito por la demandada asumiendo el pago de las cuotas que se pretender cobrar de forma contraria a derecho.*

A LAS PRETENSIONES

*Desde ya manifiesto mi **OPOSICIÓN** a todas y cada una de las **PRETENSIONES**, en razón a que el documento denominado **CERTIFICACIÓN** presentado con la demanda y que se pretenden hacer valer al interior del presente proceso como título valor no corresponde a los documentos permitidos en la Ley para ejercer un cobro judicial, siendo lo anterior un hecho generador de inexistencia de los títulos valores por falta de requisitos de la esencia de los mismos. Como tampoco se pueden hacer exigibles deudas que ya se encuentran prescritas. A su vez los dineros que se pretenden cobrar no corresponden a deudas adquiridas por mi clienta. El argumento anteriormente descrito se explica concretamente frente a las pretensiones, de la siguiente manera:*

FRENTE A LAS PRETENSIONES 1 Y HASTA LA 42.1 DEL ESCRITO DE LA DEMANDA: *Me opongo a estas pretensiones en razón a que el demandante se encuentra actuando de mala fe, toda vez que pretende hacer valer una certificación, como TÍTULO VALOR cuya forma y requisitos no solo no se cumplen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 619, 620 y 621 del Código de Comercio, certificación que carece de los requisitos materiales de validez y eficacia señalados por la Ley.*

Adicionalmente se está haciendo cobro de dineros que mi clienta no puede adeudar, puesto que ella es propietaria de predio desde el mes de julio del año 2018, y a su vez se firmó con pacto de retroventa durante 9 meses más como se puede verificar en la escritura pública

No 1113 y en contrato de retroventa suscrito y autenticado en Notaría por mi clienta; por tanto, el vendedor asumía los pagos de administración desde julio del año 2018 hasta marzo del año 2019.

Se le hizo entrega a mi clienta de **PAZ Y SALVO** del Condominio con el cual se conforma el pago de cuotas de administración a día hasta el mes de junio de 2018, el cual tiene plena validez hasta que exista una decisión de autoridad judicial, con la cual se declare que este es ilegal o fue expedido de forma ilegal.

Por último, me opongo al pago de dineros **POR DEUDAS DE ADMIIISTRACIÓN QUE A LA FECHA SE ENCUENTREN PRESCRITAS, CORRESPONDIENTES AL LOTE 77 DEL CONDOMINIO EL LAGO.**

FRENTE A LAS PRETENSIONES 43 Y HASTA LA 55.1 DEL ESCRITO DE LA DEMANDA:

Me opongo a estas pretensiones en razón a que el demandante se encuentra actuando de mala fe, toda vez que las cuotas correspondientes a los meses de mayo de 2019 hasta abril del año 2020, fueron debidamente pagadas por mi clienta dentro de los primeros 10 días de cada mes, como se puede comprobar en los respectivos soportes de pago adjuntos con la contestación de la demanda.

PETICIONES FRENTE AL RECURSO DE REPOCISIÓN Y APELACIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 2021

SOLICITO AL SEÑOR JUEZ SE REVOQUE el auto mencionado, toda vez que del documento allegado por la parte demandante **CERTIFICACIÓN**, del cual se pretende el cobro por vía judicial no reúne ninguno de los requisitos citados en el artículo 621 del Código de Comercio, por consiguiente, **solicito revocar el mandamiento ejecutivo de pago contenido en el auto de fecha 06 de febrero de 2018, por medio del cual el despacho libró mandamiento ejecutivo de pago a favor del CONDOMINIO EL LAGO.**

EXCEPCIONES PRESENTADAS CONTRA AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 2021

EXCEPCIONES PREVIAS

PRINCIPALES.

PRIMERA: MALA FE DEL DEMANDANTE

El acto del demandante de presentar demanda en la cual se realiza el cobro de dineros que no se adeudan al Condominio, presentar una certificación para dar una falsa apariencia de buen derecho a una acción ejecutiva que tiene como fundamento un título valor **INEXISTENTE** pues constituye sin lugar a dudas un acto desleal por parte del demandante,

este acto es claramente contrario a la lealtad procesal, que pretende inducir al despacho a un error, con lo cual se afecta gravemente a mi clienta al aplicar una medida de embargo con base en argumentos falsos.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DESDE EL AÑO 2016 AL AÑO 2021.

Aduce el apoderado de la parte demandante en el escrito contentivo de la acción ejecutiva que existe una obligación CLARA EXPRESA Y EXIGIBLE, basada en una certificación expedida por el CONDOMINIO EL LAGO; sin embargo, cabe manifestar la Ley comercial no establece una certificación como TITULO VALOR, de los cuales su definición y clasificación se encuentran señalados en el artículo 619 del Código de Comercio; es así que el documento que se pretende presentar como título valor carece de las características esenciales que le permitirían ejercer una acción judicial de cobro ante el Juzgado. Esto permite concluir que todo lo actuado hasta el momento está viciado de NULIDAD, la cual debe ser declarada por el señor Juez en el momento en que se haga el respectivo estudio del TITULO VALOR aportado.

TERCERA: BUENA FE DE LA DEMANDADA.

La actuación negocial de la compraventa del lote 77 por parte de mi clienta desde el año 2018 ha estado ceñida a los postulados de la buena fe contenidos en el artículo 83 de la constitución política de Colombia, de igual manera, con esta contestación se garantizan los principios de lealtad procesal. Es entonces claro que no es la aquí demandada la responsable de realizar el pago de deudas anteriores a la adquisición del bien inmueble por tanto es ilógico, que la Administración del Condominio pretenda cobrar valores que mi clienta desconocía, como tampoco podía conocer si el paz y salvo que hasta orden judicial indique lo contrario es LEGAL y válido para asumir que el lote no tenía deudas anteriores al año 2018; por lo demás es la administración del Condominio quién debe adelantar las acciones civiles y penales en contra del anterior propietario del predio; dicho confirmado en el escrito de la demanda.

QUINTA: OMISIÓN DE LOS REQUISITOS QUE EL TÍTULO DEBE CONTENER Y QUE LA LEY NO SUPLE EXPRESAMENTE:

Los documentos que la parte demandante pretende hacer valer como títulos ejecutivos (CERTIFICACIÓN) tienen falencias de forma y requisitos de validez, las cuales afectan el mérito ejecutivo y en consecuencia, hacen imposible su pago por parte de la **DEMANDADA**; Por tanto, no es un documento que le permita al condominio reclamar por vía judicial el pago de una deuda que de igual forma es inexistente como ya se mencionó.

SEXTA: PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE MAYO A DICIEMBRE DEL AÑO 2019 Y ENERO A ABRIL DEL AÑO 2020: Allego soportes de pago dentro del tiempo permitido por la Administración.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE COBRO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN ANTERIORES AL AÑO 2018: El demandado pretende hacer el cobro de sumas de dinero aparentemente adeudadas por mi clienta desde el año 2013, las cuales de acuerdo al mandamiento de pago se ordena que se cancelen valores desde el año 2016, dineros que al parecer no fueron cobrados por negligencia y precisamente el fenómeno de la prescripción tiene como finalidad castigar la negligencia o descuido del acreedor, es así que la Administración del Condominio EL LAGO no realizó dichos cobros dentro del término permitido por la Ley y pretenden recuperar ese pago con mi clienta quien informó a la Administradora desconocer la existencia de las mismas. Teniendo claro que Cuando se trata de un título valor, el artículo 784 del código de comercio señala la prescripción como una de las excepciones contra la acción cambiaria.

SEGUNDA: INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 2021: Como se puede verificar por el Despacho, el apoderado de la parte demandante, remite correo electrónico en el cual se adjunta archivo que contiene documento de notificación en el cual la dirección de correo electrónica del Juzgado NO CORRESPONDE la verdadera, o que hace incurrir en error al demandado y puede afectar de forma directa la contestación y la oposición que se debe hacer de la demanda, la dirección que se indica en el documento es jprmalcombita@cendoj.ramajudicial.gov.co, cuando la dirección del despacho judicial no es esta.

SOLICITUDES Y PRETENSIONES DEL RECURSO DE RESPOSICIÓN Y DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

PRINCIPALES.

PRIMERO: Sírvase señor Juez Revocar en su integridad la decisión por medio del cual se decidió librar mandamiento de pago en contra de la señora **OMAIRA DE JESÚS CRUZ SANABRIA** contenida en el auto de fecha 26 de agosto de 2021, por las razones expuestas en la contestación de la demanda ejecutiva impetrada por el **CONDominio EL LAGO**.

SEGUNDO: Sírvase condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante, en razón de la temeridad de las pretensiones incoadas en contra de la señora **OMAIRA DE JESÚS CRUZ SANABRIA**.

TERCERO: Sírvase levantar la medida cautelar de **EMBARGO Y SECUESTRO** del bien inmueble identificado con folio de matrícula No 070-99658 pertenecientes a la demandada **OMAIRA CRUZ SANABRIA**.

CUARTO: Ordenar a la parte demandante **PRESTAR CAUCIÓN** para precaver eventuales perjuicios derivados de la aplicación de la medida cautelar de embargo, por el monto equivalente al diez por ciento del total de la medida cautelar impuesta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son fundamentos de derecho de la presente contestación los siguientes Artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, Título preliminar del código general del proceso y Artículos 621, 626, 641, 772, 773, 774 784 numerales 1, 2, 3, 4, 7 y 12, 842 del código del comercio.

PRUEBAS

Las pruebas enunciadas a continuación tienen como fin sustentar las excepciones de mérito y previas propuestas frente al mandamiento ejecutivo de pago librado a favor del demandante, siendo necesarias, pertinentes y útiles para la resolución del proceso de la referencia.

PRIMERO: DOCUMENTALES APORTADAS:

- ✓ Copia simple de la Escritura Pública No 1113 de fecha 9 de julio de 2018.
- ✓ Copia simple de paz y salvo de fecha 6 de julio de 2018.
- ✓ Comprobantes de pago de cuotas de administración año 2019 y 2020 del lote No 77.
- ✓ Poder otorgado por la señora Omaira Cruz Sanabria.

SEGUNDO: TESTIMONIALES SOLICITADAS.

Sírvase señor juez decretar y practicar el interrogatorio de la señora OMAIRA DE JESÚS CRUZ SANABRIA y el testimonio de la señora: CLAUDIA ESPERANZA PULIDO en calidad de Administradora del Condominio EL LAGO, a quien pueden citar al celular 3105500249 y 3202331769.

ANEXOS

- Los enunciados en el acápite de pruebas.
- Escrito de medidas cautelares.

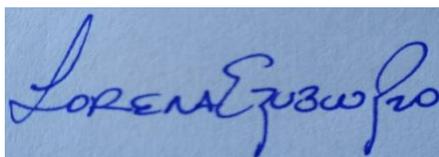
NOTIFICACIONES

La suscrita recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la Calle 23 No 15 A 47, Barrio Popular de la ciudad de Tunja o en la dirección de correo electrónico: lorenarubio2904@hotmail.com. Celular: 3108262869.

La demandada recibirá notificaciones al correo electrónico ingomairacruz@yahoo.es o al celular 3105700622.

Del Señor Juez,

Atentamente,



LORENA ELIZABETH RUBIO REYES
C.C. No 33.376.592 de Tunja.
T.P. No 230.994 del C.S. de la J.