Combita, 6 de Abril de 2021

Señor (a):
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE COMBITA

Proceso: Ejecutivo Singular No. 2019-0339
Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO
Demandado: JUAN CARLOS GARCIA
Asunto: EXCEPCIONES DE MÉRITO

JAVIER HUMBERTO FUENTES ORTEGA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Tunja, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado del señor JUAN CARLOS GARCIA, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Tunja, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, allegó contestación de la demanda y excepciones de mérito, en los siguientes términos:

I. RENUNCIA A TERMINOS

Respetuosamente manifiesto que renuncio al término restante que dispone la parte demandada para allegar la contestación de la demanda.

II. TRASLADO A LA CONTRAPARTE

Manifiesto que copia del presente escrito se allego a la contraparte al correo: ellagoph@gmail.com y ofdr63@gmail.com

III. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Respecto de los hechos de la demanda manifestamos que nos atenemos a lo que resulte probado, además, conforme se sustenta en las excepciones, se encuentra prescrita la acción ejecutiva de las certificaciones de deuda que constituyen título ejecutivo conforme al Art. 422 del CGP.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION EJECUTIVA

1-. El CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO, mediante apoderado, instauró ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Combita, demanda ejecutiva en contra del señor JUAN CARLOS GARCIA, como propietario del lote No 8 identificado con matrícula inmobiliaria No 070-99589 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Tunja, para obtener el pago de unas cuotas ordinarias , extraordinarias de administración y multas por inasistencia de las asambleas celebradas por la junta administrador correspondiente a vigencias 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

2-. El Juzgado Promiscuo Municipal de Combita, mediante providencia del 13 de febrero de 2020, libró mandamiento de pago en favor del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO y en contra del señor JUAN CARLOS GARCIA, por los rubros que se indican en la demanda, decisión que fue notificada a mi prohijado el 16 de marzo del año en curso, encontrándome en términos para presentar el escrito de excepciones.

3-. La figura de la prescripción esta definida en el artículo 2512 del código civil en donde se dice que la misma es un modo de adquirir cosas ajenas, o de extinguir acciones y

derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto laso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

4.- El artículo 422 del C.G.P. dispone: *"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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. Laconfesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."*

La pretensión de cumplimiento forzado de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor requiere, pues, de la existencia de un título que la contenga. En tal documento debe constar cada uno de los elementos, con la determinación del acreedor y el deudor, así como el objeto. La exigibilidad implica que la obligación no esté sometida a plazo o condición.

Ahora bien, tratándose de certificados expedidos por administradores de propiedades horizontales, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, es la ley la que otorga a estos el carácter de títulos ejecutivos. En efecto, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 dispone que: *"En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que eldeudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo delos mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

En el caso que nos ocupa, la parte ejecutante aportó el certificado de deuda expedido por el represente legal y administrador de la propiedad horizontal, que es suficiente como título ejecutivo, conforme a las disposiciones legales. En éste se cobran las cuotas de administración desde mayo de 2005 hasta la actualidad. Los requisitos formales y sustanciales del título ejecutivo no fueron objeto de reparos por la parte demandada.

El artículo 1625 del Código Civil la prescripción es una de las formas de extinguir las obligaciones. El artículo 2535 *ib.* dispone que ocurre la prescripción si no se ha ejercido la acción durante el término establecido por la ley y la parte interesada la excepciona. El tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible.

Tratándose de la acción ejecutiva, el artículo 2536 del Código Civil prevé que *"prescribe por cinco (5) años"*. La acción ejecutiva para el cobro de expensas comunes derivadas de un régimen de propiedad horizontal no cuenta con un término especial de prescripción, por lo que es aplicable a esta el plazo prescriptivo general regulado en el citado artículo 2536.Ahora bien, la prescripción puede interrumpirse civil o naturalmente, de conformidad con el artículo 2539 del Código Civil. Sobre esta institución, la jurisprudencia ha explicado: *"Puede darse el caso de que sucedan ciertos hechos que impidan que la prescripción siga su curso natural y se consolide. En efecto, cuando se sale del silencio, se produce entonces el fenómeno jurídico de la interrupción de la prescripción. Este puede tener lugar, bien por causa del deudor, en cuyo caso la interrupción es natural, ora por causa del acreedor, en cuyo evento la interrupción es civil. Así lo pone de manifiesto la ley cuando expresa que la interrupción en la prescripción extintiva puede ser natural o civil, y que se está en presencia de laprimera "por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente", y que*

ocurre la segunda, "por la demanda judicial" del acreedor (art. 2539 C.C.). Por consiguiente, si el deudor reconoce la obligación, si efectúa abonos a la deuda, si pide plazos, si ofrece garantías como la fianza o la hipoteca, etc., se produce la interrupción natural, por causa del deudor; en cambio si el acreedor rompe su inactividad y silencio entablando una demanda de cobro contra el deudor, se produce la interrupción civil, por causa del acreedor" (C.S.J., Sent. 25 de agosto de 1975, M.P. Alberto Ospina Botero).

La interrupción civil de la prescripción está regulada por el artículo 94 del C.G.P.
Según la norma, la interrupción civil ocurre con la presentación de la demanda, siempre y cuando el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año, este último contado a partir del día siguiente al de la notificación del mandamiento de pago al demandante. De no lograrse la notificación del demandado en ese término, la interrupción civil ocurre el día en que se logre la notificación de éste.

La interrupción civil de la prescripción ocurrió el 16 de marzo de 2021, fecha en la que fue notificada el mandamiento de pago al demandado. La interrupción civil de la prescripción no ocurrió con la presentación de la demanda, porque la parte demandante no logró notificar al demandado del mandamiento de pago dentro del año siguiente a cuando la fue notificada a ella lamisma providencia, por estado, , conforme al artículo 94 del C.G.P.

Por consiguiente, se encuentran prescritas las cuotas de administración generadas a partir del mes de septiembre de 2012 hasta el 16 del mes de marzo de 2016, por cuanto transcurrieron más de 5 años desde su exigibilidad, sin interrupción, de conformidad con el artículo 2536 del C.C.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Entiéndase por cobro de lo no debido cuando no se realiza el hecho generador de una obligación clara expresa y actualmente exigible, el pago que se realice por tal concepto constituye pago de lo no debido pues adolece de una cusa legal cuya obligación no ha nacido a la vida jurídica o se encuentra extinguida. El caso que nos ocupa conforma al acta de entendimiento celebrada en el municipio de combita el día 21 de febrero de 2018 entre el señor MAURICIO ALEJANDRO DE LA MASA VARGAS y en su momento el presidente del concejo de administración HUGO FERNANDO SUAREZ FIGUEROA llegaron a un acuerdo respecto a la compra de cartera respecto a la unidad identificado como lote numero 8 identificado catastralmente con el numero 15204000100010589000 y con matrícula inmobiliaria número 070- 99589 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de la ciudad de Tunja con un área aproximada de 656, 93 metros por un valor $18.398.546 correspondientes a capital multa e intereses adeudados por el propietario de dicho inmueble, dicho acto quedo plasmado en el acta mencionada la cual anexo en el presente escrito de excepciones, o por lo anterior queda demostrado que las obligaciones respecto a las deudas de administración de propiedad horizontal del lote numero 8 ya mencionado se llevo a cabo una compra de cartera entre el señor Hugo Fernando Suarez Figueroa como presidente del concejo de administración del condominio Campestre el lago y el señor ALEJANDRO DE LA MASA VARGAS, sin que exista titularidad por parte del demandante para ser exigible dicha obligación pues como queda demostrado la cartera fue comprada por un tercero.

Por lo anterior o solicito respetuosamente su señoría que sean acogidas las anteriores excepciones a favor de mi poderdante y en consecuencia sean declaradas probadas por el despacho.

DECLARACIONES Y CONDENAS

Primera: Declarar probada la excepción de prescripción, respecto de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas y otros conceptos de los meses de septiembre de 2012 al 16 de marzo de 2016, junto con sus intereses moratorios.

Segunda: Declarar probada la excepción de cobro de lo no debido.

Tercera: Ordenar el levantamiento y cancelación de las medidas cautelares.

Cuarta: Condenar a la parte demandante en Costas

IV. PRUEBAS

Documentales:

-. Los documentos que obran en el expediente.
-. Acta de entendimiento del 21 de febrero de 2018

Testimoniales:

Solcito se decrete el testimonio de los señores MAURICIO ALEJANDRO DE LA MASA VARGAS y HUGO FERNANDO SUAREZ FIGUEROA, mayores de edad, domiciliados en el municipio de Combita, Condominio Campestre el lago Km 2.5 vía Tunja – Paipa, para que declaren sobre los hechos de la demanda y la ccontestación.

V. NOTIFICACIONES

-. Mi poderdante JUAN CARLOS GARCIA podrá ser notificado en el pasaje de Vargas de la ciudad de Tunja, calle 19ª No 10-83 y correo electrónico dayyanafernandag@gmail.com
- La parte actora en la dirección indicada en la demanda.
-. El suscrito apoderado del demandado, en la secretaría del juzgado o en el pasaje de Vargas interior uno oficina 203 de la ciudad de Tunja, correo electrónico: javifusa1@gmail.com.

Del Señor Juez, atentamente,

JAVIER HUMBERTO FUENTES
C.C. 7163840 de Tunja.
T.P. 130879 del C. S de la J.

CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO P.H.

NIT. 900.550.128-8

Personería Jurídica Resolución No. 0492 del 29 de agosto de 2012 expedida por la Alcaldía Municipal de Cómbita – Boyacá

Para la presente los vehículos ya mencionados se reciben como ya se dijo anteriormente en préstamo por la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000.oo) M/CTE**, para que el Condominio Campestre el Lago P.H., cancele al ex trabajador señor **LUIS ADRIANO CORTES MARTÍNEZ** lo adeudado por concepto de Honorarios por Prestación de Servicios y Prestaciones Sociales.

Por lo aquí expuesto, el condominio le adeuda al señor **DE LA MASA VARGAS** la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000.oo) M/CTE.**

Es voluntad del propietario arriba enunciado autorizar al condominio el cruce de cuentas por la obligación adeudada para ser abonada al pago de cuotas de administración que a 10 de septiembre de 2018 adeuden las Unidades No. 01, 02 y 03 y por la compra de cartera que la Unidad No. 08 adeude al 10 de enero de 2018, asi:

UNIDAD 01		
FECHA DE PAGO CUOTA DE ADMIISTRACION	**CONCEPTO**	**VALOR CUOTA**
10 de enero de 2017	CUOTA ENERO	200,000
10 de febrero de 2017	CUOTA FEBRERO	200,000
10 de marzo de 2017	CUOTA MARZO	200,000
10 de abril de 2017	CUOTA ABRIL	200,000
10 de mayo de 2017	CUOTA MAYO	200,000
10 de junio de 2017	CUOTA JUNIO	200,000
10 de julio de 2017	CUOTA JULIO	200,000
10 de agosto de 2017	CUOTA AGOSTO	200,000
10 de septiembre de 2017	CUOTA SEPTIEMBRE	200,000
10 de octubre de 2017	CUOTA OCTUBRE	200,000
10 de noviembre de 2017	CUOTA NOVIEMBRE	200,000
10 de diciembre de 2017	CUOTA DICIEMBRE	200,000
10 de enero de 2018	CUOTA ENERO	212,000
10 de febrero de 2018	CUOTA FEBRERO	212,000

CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO P.H.

NIT. 900.770.1[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
10 [illegible] 2015	CUOTA MARZO	212,000
10 [illegible] de 2015	CUOTA ABRIL	212,000
10 de mayo de 2015	CUOTA MAYO	212,000
10 de junio de 2015	CUOTA JUNIO	212,000
10 de julio de 2015	CUOTA JULIO	212,000
10 de agosto de 2015	CUOTA AGOSTO	212,000
10 de septiembre de 2015	CUOTA SEPTIEMBRE	212,000
TOTAL ADEUDADO UNIDAD 01		**4,308,000**

UNIDAD 02

FECHA DE PAGO CUOTA DE ADMIISTRACION	CONCEPTO	VALOR CUOTA
10 de enero de 2017	CUOTA ENERO	146,000
10 de febrero de 2017	CUOTA FEBRERO	146,000
10 de marzo de 2017	CUOTA MARZO	146,000
10 de abril de 2017	CUOTA ABRIL	146,000
10 de mayo de 2017	CUOTA MAYO	146,000
10 de junio de 2017	CUOTA JUNIO	146,000
10 de julio de 2017	CUOTA JULIO	146,000
10 de agosto de 2017	CUOTA AGOSTO	146,000
10 de septiembre de 2017	[illegible]	146,000
10 de octubre de 2017	[illegible]	146,000
10 de noviembre de 2017	CUOTA NOVIEMBRE	146,000
10 de diciembre de 2017	CUOTA DICIEMBRE	146,000
10 de enero de 2018	CUOTA ENERO	155,000
10 de febrero de 2018	CUOTA FEBRERO	155,000

CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO P.H.

NIT. 900.550.128-8

[illegible] Municipal de Combita – Boyac

10 de marzo de 2018	CUOTA MARZO	155,000
10 de abril de 2018	CUOTA ABRIL	155,000
10 de mayo de 2018	CUOTA MAYO	155,000
10 de junio de 2018	CUOTA JUNIO	155,000
10 de julio de 2018	CUOTA JULIO	155,000
10 de agosto de 2018	CUOTA AGOSTO	155,000
10 de septiembre de 2018	CUOTA SEPTIEMBRE	155,000
TOTAL ADEUDADO UNIDAD 02		**3,147,000**

UNIDAD 03

FECHA DE PAGO CUOTA DE ADMIISTRACION	CONCEPTO	VALOR CUOTA
10 de enero de 2017	CUOTA ENERO	143,000
10 de febrero de 2017	CUOTA FEBRERO	143,000
10 de marzo de 2017	CUOTA MARZO	143,000
10 de abril de 2017	CUOTA ABRIL	143,000
10 de mayo de 2017	CUOTA MAYO	143,000
10 de junio de 2017	CUOTA JUNIO	143,000
10 de julio de 2017	CUOTA JULIO	143,000
10 de agosto de 2017	CUOTA AGOSTO	143,000
10 de septiembre de 2017	CUOTA SEPTIEMBRE	143,000
10 de octubre de 2017	CUOTA OCTUBRE	143,000
10 de noviembre de 2017	CUOTA NOVIEMBRE	143,000
10 de diciembre de 2017	CUOTA DICIEMBRE	143,000
10 de enero de 2018	CUOTA ENERO	152,000
10 de febrero de 2018	CUOTA FEBRERO	152,000

CONDOMINIO CAMPESTRE

EL LAGO P.H.

NIT. 900.550.126-6

[illegible] Municipal de Cómbita – Boyacá

10 de marzo de 2018	CUOTA MARZO	152,000
10 de abril de 2018	CUOTA ABRIL	152,000
10 de mayo de 2018	CUOTA MAYO	152,000
10 de junio de 2018	CUOTA JUNIO	152,000
10 de julio de 2018	CUOTA JULIO	152,000
10 de agosto de 2018	CUOTA AGOSTO	152,000
10 de septiembre de 2018	CUOTA SEPTIEMBRE	152,000
TOTAL ADEUDADO UNIDAD 03		**3,084,000**

MPRA DE CARTERA UNIDAD No. 08, identificado catastralmente con el No 010000100010569000 y matrícula inmobiliaria No. 070 – 99589, con un área [illegible] de 656,93 metros, por valor de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($18.398.456.00 CTE, correspondiente a Capital, Multas e Intereses adeudados.

LOR TOTAL DEL TITULO VALOR: DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA KHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($18.398.456.00) M/CTE.

LOR TOTAL DEL PRECIO DE COMPRA: DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y S MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS ($10.363.404.00) M/CTE.

TOTAL ADEUDADO UNIDAD 01	**4,308,000**
TOTAL ADEUDADO UNIDAD 02	**3,147,000**
TOTAL ADEUDADO UNIDAD 03	**3,084,000**
VALOR TOTAL DEL PRECIO DE COMPRA DE CARTERA UNIDAD No. 08	**10,363,404**
TOTAL DE CRUSE DE CUENTAS	**$20.902.404**

CONDOMINIO CAMPESTRE

EL LAGO P.H.

NIT. 900.360.186-8

[illegible] Municipal de Cómbita

[illegible] con el contenido [illegible]

URICIO ALEJANDRO DE LA MASA VARGAS
No. 416.061

GO FERNANDO SUAREZ FIGUEROA
No. 7.169.637
[illegible]
[illegible]