

Anserma, 4 de marzo de 2021

Señores,

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE ANSERMA

Anserma, Caldas

PROCESO: EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA
DEMANDANDE: CONDOMINIO CAMPESTRE VALLE DEL RISARALDA PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDADA: LUZ HELENA MONTOYA VILLA
RADICADO: 17042408900120200004300
ASUNTO: EXCEPCIONES

Cordial saludo,

FRANCISCO JAVIER RIVERA GIRALDO, mayor de edad y vecino de Maizales, identificado con cédula de ciudadanía No. 75.090.198 y Tarjeta Profesional No. 144.277 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **LUZ HELENA MONTOYA VILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.313.742, por medio del presente me permito formular excepciones en contra de las pretensiones ejecutivas planteadas por la parte demandante, en este caso, CONDOMINIO CAMPESTRE VALLE DEL RISARALDA PROPIEDAD HORIZONTAL, como sigue a continuación:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS:

Frente al hecho **PRIMERO**: Es cierto.

Frente al hecho **SEGUNDO**: Si bien es cierto que los bienes descritos aparecen como parte del Condominio dentro de la escritura pública de propiedad horizontal y escritura pública de adquisición, no se encuentran al interior del cerramiento perteneciente al Condominio. El Condominio actualmente cuenta con un cerramiento que define sus confines, y que deja completamente por fuera los inmuebles de mi poderdante (los referidos en el hecho 1.1. de la demanda. A mi cliente ni siquiera le resulta posible ingresar a sus predios por la entrada del Condominio; asimismo, a mi cliente la administración del condominio no le presta ningún tipo de servicio, entiéndase por esto que a mi cliente no se le presta servicio de vigilancia, limpieza, iluminación, o modo algún de mantenimiento. En síntesis, la administración no le presta ningún servicio o beneficio.

Nótese incluso que, en el escrito de la demanda, la representación de Condominio se abstiene de hacer referencia a los servicios que el condominio le presta a los predios de mi representada o el acceso que esta tiene a los bienes comunes del Condominio, pues en realidad, ni en la actualidad, ni

en el pasado han prestado servicio alguno, tampoco tiene acceso mi representada a los bienes comunes pertenecientes al condominio.

Frente al hecho **TERCERO**: No consta, la señora LUZ HELENA jamás ha tenido acceso a los documentos propios de la contabilidad de la Propiedad Horizontal. Tan es así que nunca ha sido citada ni ha hecho parte de las Asambleas llevadas a cabo en el Conjunto.

También procede mencionar que el cobro de las cuotas de administración tiene por sustento unos servicios que se prestan en relación con los bienes comunes que conforman la propiedad, y no el mero hecho de que el inmueble haga parte del condominio, razón por la cual, se puede afirmar sin asomo de duda que la administración del Condominio no presta ningún servicio a mi representada; asimismo que mi representada no tiene acceso al disfrute de los bienes comunes esenciales y no esenciales, pues sus predios se encuentran por fuera del cerramiento perimetral del Condominio.

Tal es el aislamiento de los predios de mi representada que incluso no puede ella acceder a sus predios por las vías del conjunto, sino que debe acceder por una vía en mal estado que ella misma debe mantener con su propio peculio y sin que la administración del conjunto preste la más mínima colaboración.

Procede incluso anotar que los predios de mi representada han sido afectados por la inadecuada disposición de residuos sólidos y escombros provenientes de obras realizadas en el condominio.

Frente al hecho **CUARTO**: Si bien es cierto que los inmuebles en el título hacen parte del Condominio, también lo es que la administración del conjunto nunca le ha prestado servicios a mi poderdante, ni mi poderdante tiene acceso a los bienes comunes del Condominio. Mi representada ha tenido que asumir de su cuenta y riesgo todo el mantenimiento de sus inmuebles dado que la administración nunca le ha prestado los servicios que le ofrece a los demás copropietarios. Lo anterior tiene un sentido lógico, y es que los inmuebles de mi poderdante no hacen parte se encuentran al interior del cerramiento del conjunto, y que fuera de estos confines el condominio no presta ninguna clase de servicio. Los predios de mi representada se encuentran completamente excluidos de la delimitación de la propiedad horizontal.

Frente al hecho **QUINTO**: No consta. La señora LUZ HELENA nunca ha sido citada o convocada a las Asambleas, razón por la cual jamás ha asistido a las mismas y por lo que no tiene conocimiento alguno respecto a cuotas extraordinarias aprobadas.

Al respecto conviene que se aclare para que se recaudó esa cuota extraordinaria, y si es que mi representada se vio beneficiada de modo alguno con la obra o las obras realizadas con el dinero de la cuota extraordinaria.

Frente al hecho **SEXTO**: No consta. La señora LUZ HELENA nunca ha sido citada o convocada a las Asambleas, razón por la cual jamás ha asistido a las mismas y por lo que no tiene conocimiento alguno respecto a cuotas extraordinarias aprobadas.

Al respecto conviene que se aclare para que se recaudó esa cuota extraordinaria, y si es que mi representada se vio beneficiada de modo alguno con la obra o las obras realizadas con el dinero de la cuota extraordinaria.

Frente al hecho **SÉPTIMO**: No consta. La administración nunca ha prestado los servicios a mi poderdante por lo que ella no tenía conocimiento de las deudas, ni menos de la supuesta forma de pago.

Frente al hecho **OCTAVO**: No consta. La administración nunca ha prestado los servicios a mi poderdante por lo que ella no tenía conocimiento de las deudas, ni menos del supuesto interés causado.

Frente al hecho **NOVENO**: Es cierto por disposición de la Ley 675 de 2001.

Frente al hecho **DÉCIMO**: No consta. La administración nunca ha prestado los servicios a mi poderdante por lo que ella no tenía conocimiento de las deudas, ni menos de la supuesta forma de pago.

También procede mencionar que tal como se ilustrará más adelante, en la realidad fáctica los lotes de mi representada si se encuentran excluidos, pues la malla perimetral que define los confines reales del condómino, dejan completamente por fuera los predios de mi representada, razón por la cual se puede afirmar que para efectos de cobrar las cuotas de administración el demandante considera que los predios de mi representada hacen parte del Condominio, pero para efectos de prestar el servicio, se ha ocupado de excluirlos por completo e incluso dejarlos fuera de los confines del Condominio, situación que limita con la mala fe de quien en este caso actúa como demandante, pues se abstrae por completo de mencionar que el mismo se ha ocupado de generar una exclusión fáctica o física de los lotes de mi representada, pero espera recaudar la totalidad de las cuotas de administración y las cuotas extraordinarias, como si en la realidad mi representada tuviera acceso a los servicios de los cuales en realidad se encuentra privada, situación que la administración del Condominio conoce de sobra.

Frente al hecho **DÉCIMO PRIMERO**: Es cierto.

II. EXCEPCIONES

En principio se trata de un conjunto de pretensiones que se sustentan en una representación parcial e incompleta de la realidad, pues para efectos de hacer parecer legítimo un derecho, la parte

demandante presenta y magnifica unos hechos que le resultarían favorables, pero se abstiene por completo de mencionar otra clase de situaciones que, aunque le constan y ella misma ha configurado, no le resultan favorables a sus pretensiones.

Se procede entonces a aludir a las razones de derecho que tienen el potencial de demostrar que las pretensiones de la parte demandante son ilegítimas.

PRESCRIPCIÓN

Sin que de manera alguna se entienda como aceptación de las pretensiones de la acción, desde ya solicito al despacho que en el evento en el que mi cliente resulte vencida en el proceso, proceda a declarar la prescripción sobre las cuotas de administración y/o cuotas extraordinarias afectadas con dicha figura.

MALA FE

Se ha dicho, por cierto, con buen criterio, que el objetivo primordial de la mala fe, es la consecución de un fin injusto o ilegal, utilizando medios aparentemente patrocinados por la justicia o por la ley, pero que implican una revelación amañada e incompleta de la realidad, habida consideración de que quien obra de mala fe, sabe y tiene conciencia plena de que ejecuta una acción sin derecho, cuyas consecuencias han de ser perjudiciales para aquel contra quien se dirige.

Por lo anterior considera el suscrito que el demandante obra de mala fe en cuanto al cobro de unas sumas de dinero que en realidad no se tiene la carga de ser canceladas. Me explico; en primera medida y pese al título que lo menciona, en realidad los inmuebles de propiedad de la señora LUZ HELENA no perciben ningún tipo de beneficio de la administración del Condominio Campestre Valle del Risaralda, toda vez que están físicamente excluidos respecto de los confines del Condómino; tienen entrada, cercamiento y suministro de servicios públicos totalmente independientes en relación con el Condominio. Mi poderdante nunca ha sido citada a Asambleas ordinarias y/o extraordinarias; nunca ha tenido acceso a las actas derivadas de dichas Asambleas; no se hace beneficiaria ni comparte ninguna área común del Condominio; además, la propiedad horizontal no le ha prestado ni le presta los servicios propios de la administración de la unidad.

Debe entenderse que conforme lo establece el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, las expensas comunes necesarias, son las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Por su parte las expensas comunes no necesarias también resultan obligatorias cuando son legalmente aprobadas.

No obstante, lo mencionado en el párrafo anterior, debe observarse que lo que da lugar al cobro de la cuota de administración no es el mero hecho de pertenecer a una copropiedad, sino unos gastos

denominados expensas comunes que se encuentran destinadas a la prestación de un conjunto de servicios. Ahora bien, si un copropietario se encuentra físicamente excluido de dichos servicios, no tiene ningún sentido que se pretenda obligarlo a sufragar expensas que tienen como destino unos servicios de los cuales él no puede beneficiarse.

En la imagen siguiente se demarca con una línea roja los confines del Condominio evidenciándose que los predios de mi representada se encuentran por completo en la zona exterior del Condominio.



Imagen tomada de Google Earth el día 4 de marzo de 2021, la cual corresponde a la ubicación del Condominio Campestre Valle del Risaralda en jurisdicción de Anserma, Caldas.

No puede pasarse por alto que mi representada además de no tener acceso a esos bienes comunes y servicios que se han venido mencionando, viene siendo víctima de perturbaciones a sus predios por parte del en este caso demandante, situación que se concreciona con la disposición inadecuada de residuos sólidos y escombros provenientes del Condominio, situación que podrá constatarse en una inspección judicial y que me permito recrear en video anexo el cual fue tomado por el suscrito en los predios que pertenecen a mi representada el día 13 de enero de 2020 (Anexo 1). Se avizora entonces que mi representada en vez de beneficiarse de servicios prestados por la administración del Condominio, viene siendo víctima de conductas inapropiadas que deriva en la perturbación al goce pacífico de los derechos reales que ostenta sobre los predios en cuestión.

Como conclusión, la parte demandante a partir de la supresión de hechos relevantes dentro de este proceso, ha omitido un conjunto de derechos que habrían de originarse en servicios a los cuales mi

representada no tiene acceso como consecuencia de acciones exclusivamente imputables a quien en este caso obra como demandante.

Así pues, la parte demandante pretende que la Administración de Justicia obligue a mi representada a pagar unas expensas utilizadas para sufragar el mantenimiento de unos bienes comunes y la prestación de unos servicios de los cuales ella se encuentra completamente excluida.

GENÉRICA

Todas las excepciones que el Juzgador deba declarar probadas, aun de oficio, para el caso de encontrar acreditados los hechos que las configuren, de conformidad con lo previsto al efecto por el artículo 282 del Código General del Proceso.

III. PRUEBAS

DOCUMENTAL

Video que demuestra las perturbaciones sufridas por mi representada.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al Despacho se sirva ordenar la comparecencia del señor GABRIEL CANO RUIZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 24.313.742 quien actúa en calidad de Administrador del CONDOMINIO CAMPESTRE VALLE DEL RISARALDA, propiedad horizontal identificada con el NIT. 810004953-0 para que rinda interrogatorio de parte ante el Juzgado.

INSPECCIÓN OCULAR

Solicito al Despacho se sirva realizar una inspección ocular al CONDOMINIO CAMPESTRE VALLE DEL RISARALDA con el fin de que se constate de primera mano que los predios de mi representada se encuentran físicamente excluidos del Condominio, que no perciben el goce de los servicios prestados por el conjunto ni de los bienes comunes y que se constate las perturbaciones a la propiedad que vienen realizadas por parte de la administración del Condominio.

IV. ANEXOS

- Poder para actuar.

V. NOTIFICACIONES

En la Carrera 23C No. 62-72 Edificio Pranha Oficina 911 Manizales, Caldas, teléfono 300 208 8890 y en el buzón de correo: cumanday@hotmail.com

Del señor juez,



FRANCISCO JAVIER RIVERA GIRALDO
C.C. 75.090.198
T.P. 144.277 del C.S.J.

Señora Juez

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Anserma Caldas



Radicación: 17042-40-89-001-2020-00043-00

Ejecutivo de Condominio Campestre Valle del Risaralda P.H. versus Luz Helena Montoya Villa

Luz Helena Montoya Villa, de mayoría, domiciliada en Manizales Caldas, en calidad de ejecutada

MANIFIESTO

Apodero en jus al abogado Francisco Javier Rivera G. para que me represente en este proceso, con facultades de comprometer, conciliar, desistir, disponer, novar, obligar, optar, recibir, renunciar, requerir, sustituir, tachar, transar et alius

Atentamente,

Acepto

A handwritten signature in blue ink that reads "Luz Helena Montoya Villa".

Luz Helena Montoya Villa
C.C 24.313.742 - Apoderante

A handwritten signature in blue ink that reads "Francisco Rivera G".

Francisco Javier Rivera G

Anserma Caldas 02 de marzo de 2021

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Decreto 2142 de 1972 y Decreto 2148 de 1993

202 Helena Montoya Calle
24313746 Mandates



Se declara que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en el que con esta firma me comprometo con sus contenidos en mi presencia. En constancia. Fecha:

02 MAR 2024

Helena Montoya

[Handwritten signature]



ESCRITO DE EXCEPCIONES - PROCESO 17-04240-89-001-2020-00043-0

Francisco Rivera <cumanday@hotmail.com>

Jue 04/03/2021 14:26

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Anserma <j01prmpalanserma@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** caruga.3@hotmail.com <caruga.3@hotmail.com>; Abogados Calvo Puerta <calvopuertaabogados@gmail.com> 3 archivos adjuntos (14 MB)

Excepciones LUZ HELENA MONTOYA VILLA.pdf; PODER signed.pdf; WhatsApp Video 2020-01-13 at 16.42.15.mp4;

Buenas tardes.

Francisco Javier Rivera Giraldo actuando en calidad de apoderado de la señora LUZ HELENA MONTOYA VILLA, por medio del presente me permito adjuntar escrito de EXCEPCIONES al mandamiento de pago librado por este Despacho a través del Auto No. 305 del 29 de julio de 2020 derivado del proceso que se identifica a continuación:

PROCESO: Ejecutivo**DEMANDANTE:** Condominio Campestre Valle del Risaralda, propiedad horizontal representada por Gabriel Cano Ruiz.**DEMANDADA:** Luz Helena Montoya Villa**RADICADO:** 17-04240-89-001-2020-00043-0

Datos de contacto:

Dirección: Carrera 23C No. 62-72 Edificio Pranha Oficina 911 Manizales, Caldas.

Celular: 300 208 8890

Buzón de correo: cumanday@hotmail.com

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER RIVERA GIRALDO.**APODERADO****C.C. 75.090.198.****T.P. 144.277 del C.S.J.******POR FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO****