SEÑORES.
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA CIVIL-FAMILIA

DR. GUILLERMO RAÚL BOTTÍA BOHORQUEZ
MAGISTRADO SUSTANCIADOR
E.S.D.

CORREOS: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co scf02bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

RAD. ÚNICO. 08001315301220210021101
RAD. INTERNO 44658
REFERENCIA: SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 24 DE MARZO DE 2023 DEL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL LOMAS DE VILLA CAMPESTRE
DEMANDADOS: ALBA CRISTINA PELAEZ CHICA, WEIMAR ANDRES PELAEZ CHICA COMO HEREDEROS DETERMINADOS DE LOS SEÑORES WEIDMAR RODRIGO PELAEZ MONTEALEGRE Y MARIA CRISTINA CHICA COGOLLO

JUAN JOSE MOSCARELLA ZACCARO, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 1014212379 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio con TP 240.822 del C.S.J, con domicilio profesional en Barranquilla, actuando como apoderado especial de los señores ALBA CRISTINA PELAEZ CHICA, mayor de edad, colombiana identificada con cédula de ciudadanía No. 1140886340 con domicilio en Estados Unidos y WEIDMAR ANDRES PELAEZ CHICA, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 1005897595 con domicilio en Barranquilla, en termino, sustento el recurso de apelación, conforme lo siguiente:

I. OPORTUNIDAD:

Mediante auto de fecha siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023), notificado por estado de fecha 8 De Junio De 2023, se ordeno lo siguiente.

De no existir petición de pruebas, córrase el término para alegar de conclusión a la parte apelante por el término de cinco (05) días, en el que deberá sustentar el recurso de apelación, enviando vía e-mail el respectivo memorial.

Al respecto sustento el recurso de apelación en lo siguiente:

II. RAZONES DE SU INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA.

Conforme el artículo 322 CGP, sustento lo siguiente:

1, Respecto a la excepción presentada, denominada INEXISTENCIA DEL TITULO y COBRO DE LO NO DEBIDO O NO JUSTIFICADO, el despacho desconoció completamente los fundamentos presentados, para la procedencia de dicha defensa.

Lo anterior, pese a que fue claro en el proceso, que la propiedad horizontal no contaba con los soportes respectivos para el cobro de las obligaciones demandadas, que quedo evidenciado en el periodo probatorio, donde no solo el accionante manifestó que no contestaba las peticiones presentadas, sino que expuso que NO CONTABA CON LAS ACTAS en las cuales el órgano societario establecía las cuotas de administración.

Por lo tanto, quedo mas que evidenciado, que dichos años cobrados en cuota de administración que no fueron soportados por actas, no deben ser cobrados al accionado, toda vez que no podemos ver el cobro de cuotas de administración mediante un certificado del administrador, como un titulo ejecutivo completo, toda vez que requiere que su cobro se evidencie en los soportes societarios necesarios, en caso que se excepcione dicha situación fáctica.

Toda vez que el despacho, se limito a darle los efectos de un **titulo valor endosado,** donde no se admite ninguna discusión, eliminando cualquier defensa del demandado, quien probo en el proceso, que el cobro de la copropiedad fue arbitrario, sin fundamento, y sin soportes jurídicos y legales para su exigibilidad.

Muestra de esto, fue las respuestas del interrogatorio a la representante legal del demandante, que inicialmente dijo que cobraba las cuotas de administración conforme a metro cuadrado, cuando la norma exige que sea por medio de coeficiente, y adicionalmente desconocía el valor del metro cuadrado o coeficiente de la cuota de administración, mostrando que su cobro es abusivo, sin soporte, y sin respetar la normatividad de propiedad horizontal descrita en la ley 675 de 2001.

En peticiones anteriores, mi mandante solicito en su papel de propietario, lo siguiente:

1. Valor adeudado a la fecha por concepto de cuota de administración e intereses, desglosados respectivamente. 2. Emitir información del total de meses adeudados discriminados mes a mes por concepto de administración de propiedad horizontal. 3. Copia de las actas de asamblea ordinarias y/o extraordinarias, de los últimos 21 años que fijan valores e incrementos por concepto de administración de la propiedad horizontal. 4. Acta de asamblea que nombra a la administradora de la propiedad horizontal. 5. Acta de asamblea que nombra al actual consejo de la copropiedad. 6. Resolución o acto administrativo que aprueba y confirma el nombramiento de la administradora de la propiedad horizontal. 7. Solicitamos nos informen si existen procesos judiciales vigentes iniciados por la copropiedad en contra de los lotes de mis poderdantes, especificando para ello datos de numero de radicado y juzgado que lo recibió. 8. Solicitamos nos informen si existieron procesos judiciales iniciados por la copropiedad en contra de los lotes de mis poderdantes, especificando datos de numero de radicado y juzgado. 9. Solicitamos suministrarnos el valor de los últimos 5 años de las cuotas de administración e intereses, los cuales legalmente se deben cobrar. 10. Agradecemos nos informen cual es la fórmula utilizada por el conjunto para el cálculo y liquidación de intereses realizado por el contador. 11. Copia del contrato de prestación de servicios del contador, donde se identifique entre otros datos, el nombre completo,

numero de cedula, el valor de sus honorarios y número de tarjeta profesional. 12. Copia del contrato de prestación de servicios del abogado, en caso de que se esté adelantando un proceso, donde se identifique entre otros datos, el nombre completo, numero de cedula, el valor de sus honorarios y número de tarjeta profesional. 13. Solicitamos que la contestación a esta petición sea validada y suscrita por el contador de la copropiedad o en su defecto nos suministren las credenciales del contador que esta validando los cobros por concepto de cuota de administración e intereses de mis poderdantes.

Ninguna de estas peticiones fue contestada por la administración del demandante, quien debería contar con toda la documentación en que repose su cobro, por lo que existe duda de la verdadera exigibilidad del cobro de la obligación.

Por lo que debe ser considerado como indicio grave dicha conducta, que busca esconder los documentos públicos a mi mandante, presunción que no fue aplicada por el Juzgado en el primera instancia.

Por consiguiente, ruego al despacho de segunda instancia, que considere este alegato, y modifique la decisión adoptada, en el sentido que no se pueda cobrar la obligación respectiva que no este soportada en actas de asamblea que los aprueba.

2, Respecto a la excepción presentada, denominada PRESCRIPCIÓN, el despacho desconoció completamente los fundamentos presentados, para la procedencia de dicha defensa, lo cual expongo en lo siguiente:

El articulo 2513 del Código civil dispone que "*la prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella".*

Adicionalmente el artículo 2536 código civil dispone que "*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)".*

Por consiguiente, el demandante, exige judicialmente el cobro de una suma exorbitante, en los lotes No. 43 y 44, por cánones de administración presuntamente causados desde el mes de febrero de 2001 hasta la fecha en curso, por consiguiente, es totalmente claro y evidente, **que opera la prescripción descrita en el articulo 2536 de la legislación civil, por la sumas reclamadas.**

Sin embargo, el despacho considero que se había interrumpido la prescripción, con una petición presentada en el año 2020, por una de las herederas de los causantes, por lo que cometió un error en considerar dicho acto como causante de una interrupción de prescripción, y al aplicar dicha figura jurídica al caso concreto.

Resaltando, que la prescripción puede interrumpirse por tres situaciones:

a. Con la presentación de la demanda, expone el articulo lo siguiente:

"La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir

del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado".

b. Requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor.

"El término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez".

c. Adicionalmente, el código civil establece la modalidad de interrupción natural de prescripción, que opera de la siguiente forma:

"Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente".

Por lo que inicialmente, es claro que la prestación de una oferta de pago de un heredero, dentro de un grupo de herederos, no interrumpe el termino para otros herederos, y para si mismo, toda vez que no se puede tomar como una un reconocimiento, una solicitud de estado de cuenta, o una oferta de pago, sin enunciarse expresamente que se reconoce la totalidad de las cuotas cobradas, pues dicha oferta no contemplo términos extintos.

Sin embargo, si dicha interrupción fuera valida o aceptada, dicha prescripción tiene unos efectos **muy particulares, entre los que se encuentra el hecho jurídico de que la interrupción no revive términos que ya se encuentra prescritos, y únicamente reinicia los que aún están vigentes.**

Por consiguiente, si se interrumpió por prescripción, con la oferta presentada por la demandada ALBA PELAEZ CHICA, esta debió operar desde el año 2015 en adelante y no revivir los cánones cobrados desde el año 2001 al 2015.

Por consiguiente, es claro que, para que se pueda reconocer la ocurrencia de una interrupción de la prescripción por reconocimiento de la deuda, los hechos que la interrumpen, que en este caso sería la oferta presentada por ALBA PELAEZ CHICA, deben producirse antes de la consumación del término de prescripción, por consiguiente**, una vez extinto el derecho por prescripción no puede interrumpirse lo que ya está extinto.**

Por lo que el despacho aplico de forma errada y equivocada dicha figura, pues con una reclamación del 2020 por un heredero, revivió cuotas de administración cobradas y exigibles desde el año 2001 hasta el año 2020, lo cual es completamente equivocado y debe ser revocado por el fallador en segunda instancia.

Pues si fuera como el fallador de primera instancia lo reconoce, la simple demanda, que es otra de las formas de interrumpir el termino de prescripción, también reviviría deudas exigibles que se encuentran extintas por prescripción, por lo que no serviría en nada la excepción de prescripción, **y quedaría desestimada en todos los casos judiciales dicha figura.**

Al respecto, el articulo “la prescripción extintiva y la caducidad” de Claudia Fonseca Jaramillo, establece claramente que

“La interrupción de la prescripción, por su parte ocurre cuando existe reconocimiento expreso de la deuda por parte del deudor **antes del vencimiento del plazo extintivo” subraya el apoderado**

Por lo que es claro, que no se puede revivir términos extinguidos por prescripción, con un reconocimiento expreso de la deuda, como hizo el fallador en primera instancia.

Por lo que ruego al despacho de segunda instancia, que proceda a reconocer la excepción de prescripción de los periodo cobrados por el demandante, en el sentido, que prescribe las deudas consideras extintas, desde el año 2001 hasta el año 2015.

Agregando que como la obligaciones secundarias o accesorias, corren la suerte de las principales, cualquier interés moratorio que se quiere reclamar, forjado a raíz de la mora en una obligación prescrita, también deberá ser desechada y no se podría reconocer su cobro, calculo o exigibilidad legal.

PETICIÓN:

Por lo que solicito al despacho, que revoque la decisión adoptada en primera instancia, y declare la prescripción extintiva de las obligaciones cobradas en este tramite ejecutivo, que se hubieran generado por menester de la ley, y no se reconozca obligaciones que no fueron respaldadas y probadas por la presentación de las actas de Asambleas de copropiedad ordenadas en el periodo probatorio.

Atentamente,

JUAN JOSE MOSCARELLA ZACCARO
CC. 1014212379 de Bogotá
TP. 240.822. del C.S.J