

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

SEÑOR

**JUZGADO TREINTA Y TRES(33) DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ –
LOCALIDAD CHAPINERO.**

E.

S.

D.

Ref.: Proceso EJECUTIVO

Demandante: UNIDAD RESIDENCIAL LOS BUNGALOWS

**Demandadas: ILVA YOLANDA ARIAS SAENZ en su
condición de Heredera determinada y BLANCA ILVA SAENZ,
como CONYUJE SUPERSTITE DEL CAUSANTE CARLOS
EDUARDO ARIAS**

RADICADO No. 2019-00247

MYRIAM FONSECA BARRERA, mayor de edad, vecina y domiciliada en Zipaquirá- Cundinamarca, Abogada titulada y en ejercicio, identificada con C.C. No. 39.522.802 de Engativa y T.P. No. 153.615 del C.S. de la J, Actuando en nombre y representación de **BLANCA ILVA SAENZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 20.561.084, expedida en Fusagasugá e **ILVA YOLANDA ARIAS SAENZ**, identificada con C.C. No. 51.590.469, en calidad de Cónyuge sobreviviente la primera del causante CARLOS EDUARDO ARIAS VILLALBA y en calidad de heredera del causante CARLOS EDUARDO ARIAS, Respetuosamente me dirijo al señor Juez, para manifestar :

Que me opongo a las pretensiones, hechos, pruebas y fundamentos de la demandada.

A LOS HECHOS LOS CONTESTO ASI:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Este no es un hecho, pero mis poderdantes tienen la posesión del bien inmueble.

TERCERO: Es parcialmente cierto, respeto que mis poderdantes son los propietarios del inmueble.

CUARTA: No me consta que se pruebe.

QUINTA: No me consta que se pruebe.

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

LAS PRETENSIONES:

Que se denieguen las pretensiones correspondientes a los números del **1** a al numeral **50**, que corresponden cuotas de administración de septiembre del 2015 hasta las cuotas del mes de septiembre del año 2017, toda vez, que la acción ya prescribió conforme lo estipula **el artículo 51 de la Ley 675 de 2001. Esta acción prescribe en 5 años de acuerdo al artículo 2536 del Código Civil.**

Y que se denieguen las cuotas indicadas desde el numeral **51** al numeral **75**, toda vez, que existe un pago que se realizó de más, por un coeficiente que no correspondía al del inmueble caseta No. 20, pago que se realizó hasta el año 2016 y que dicha diferencia asciende a la suma de \$20.638.621.00

EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO

1º.) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION EJECUTIVA DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION, Correspondientes A los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2015, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2016, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, y septiembre del año 2017.

2º.) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION POR COMPENSACION

3º.) LAS QUE SE PRUEBEN DENTRO DEL PROCESO AUN CUANDO CONSTITUYAN PRESUPUESTOS PROCESALES.

**FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA EXCEPCION
PROPUESTAS**

1º.) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION EJECUTIVA DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION

El transcurso del tiempo es un fenómeno mediante el cual extingue derechos y obligaciones y por ende la relación Jurídica fundamental, como sanción al actor o acreedor de no ejercer sus Derechos que le otorga la Ley para hacer validas sus pretensiones consagradas en el

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

titulo valor base de la Acción Ejecutiva y de conformidad al cumplimiento de unos presupuestos preestablecidos en nuestro Código Civil Colombiano y, los que se denominan Medios de Defensa de la Parte Demandada.

Establece el artículo 1625 del Código Civil los diferentes modos de extinguir las obligaciones, entre los cuales se enlista la prescripción. Concordante con lo anterior, el artículo 2512 ibidem señala que la prescripción es tanto un modo de adquirir las cosas ajenas como una forma de extinguir las acciones o derechos durante cierto “lapso de tiempo”

Por su parte, el artículo 2535 de ese mismo Código, establece que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente el paso de cierto tiempo durante el cual no se hayan ejercido las respectivas acciones. Asimismo, también dispone esta norma que “(S)e cuenta el tiempo desde que obligación se haya hecho exigible”

A su vez, el artículo 2536 del código Civil dispone que “(...) la acción ejecutiva prescribe por cinco (5) años(...)”

Para el caso que nos ocupa con las obligaciones derivadas de las cuotas de administración correspondientes a los meses de: **septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2015, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2016, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, y septiembre del año 2017**, el fenómeno de la prescripción ya opero.

Artículo 94. Interrupción de la prescripción, inoperancia de la caducidad y constitución en mora

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.

Pero se da el caso en el presente Proceso que no se cumplieron, toda vez, que **el Mandamiento Ejecutivo de pago le fue notificado a la Demandante desde el día 25 de junio del año 2019, pero no le fue notificado a la demandada esta Providencia dentro del término de un (1) año como lo establece la Ley, y sólo vino a notificar a las demandadas el día 1 de octubre del 2021** por lo cual han transcurrido o transcurrieron mas de **Dos años (2)**, sin notificarse a las demandadas del Mandamiento Ejecutivo de pago, esto es **QUE NO HAY INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCIÓN Y SI PLENA PRUEBA DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

EJECUTIVA, SIN INTERRUPCION LEGAL O NATURAL y por ende Debe declararse **EXTINGUIDO EL DERECHO Y LA OBLIGACIÓN CONTRAIDA EN LAS CUOTAS DE ADMINSITRACION desde el mes de septiembre del año 2015, hasta septiembre del año 2017 DE LA ACCION EJECUTIVA INCOADA** el que lleva implícito las Penas accesorias.

2º.) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION POR COMPENSACION.

Debo manifestar señor juez, que no existe ninguna obligación que adeude mis poderdantes, toda vez, que durante los años del 2001 hasta el mes de agosto del 2015, estas cancelaron cuotas de administración por sumas que no le correspondían por el coeficiente del inmueble, ya que el coeficiente que le corresponde es el 2.4% y durante todos estos años pagaron cuotas de administración igual al de los demás predios con coeficientes mayores.

Hago una relación de las cuotas de administración canceladas de la casa No. 20 – LOS BUNGALOWS, con coeficiente de 2,4%

AÑO	Coeficiente	Incremento	PPTO GASTOS	CTAS COBRADAS	
				Ley 675	Conjunto
2001	2,4	11%	\$ 5.772.000	\$ 138.528	\$ 263.000
2002	2,4	8,4%	\$ 6.210.000	\$ 149.040	\$ 255.000
2003	2,4	4,54%	\$ 6.256.600	\$ 150.158	\$ 255.000
2004	2,4	4,54%	\$ 5.540.500	\$ 132.972	\$ 255.000
2005	2,4	-8,84%	\$ 5.379.167	\$ 129.100	\$ 232.000
2006	2,4		\$ 5.379.167	\$ 129.100	\$ 232.000
2007	2,4	7,6%	\$ 5.379.167	\$ 129.100	\$ 232.000
2008	2,4	15%	\$ 5.379.167	\$ 129.100	\$ 236.000
2009	2,4	8%	\$ 8.652.692	\$ 207.665	\$ 312.000
2010	2,4		\$ 9.887.562	\$ 237.301	\$ 330.000

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA**ABOGADA***Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo*

2011	2,4	4%	\$ 9.291.000	\$ 222.984	\$ 333.840
2012	2,4	5,6%	\$ 9.834.000	\$ 236.016	\$ 354.000
2013	2,4	4%	\$ 10.372.000	\$ 248.928	\$ 373.000
2014	2,4	17%	\$ 11.331.410	\$ 271.954	\$ 428.950
2015	2,4	8,3%	\$ 10.934.609	\$ 262.431	\$ 393.972
2016	2,4	7%	\$ 9.900.000	\$ 237.600	\$ 246.100
2017	2,4			\$ -	
2018	2,4			\$ -	
2019	2,4			\$ -	
2020	2,4			\$ -	
2021	2,4			\$ -	

AÑO	CARGOS POR AÑO		
	LEY 675	CONJUNTO	DIFERENCIA
2001	\$ 1.662.336	\$ 3.156.000	\$ 1.493.664
2002	\$ 1.788.480	\$ 3.060.000	\$ 1.271.520
2003	\$ 1.801.901	\$ 3.060.000	\$ 1.258.099
2004	\$ 1.595.664	\$ 3.060.000	\$ 1.464.336
2005	\$ 1.549.200	\$ 2.784.000	\$ 1.234.800
2006	\$ 1.549.200	\$ 2.784.000	\$ 1.234.800
2007	\$ 1.549.200	\$ 2.784.000	\$ 1.234.800
2008	\$ 1.549.200	\$ 2.832.000	\$ 1.282.800
2009	\$ 2.491.975	\$ 3.744.000	\$ 1.252.025
2010	\$ 2.847.618	\$ 3.960.000	\$ 1.112.382
2011	\$ 2.675.808	\$ 4.006.080	\$ 1.330.272
2012	\$ 2.832.192	\$ 4.248.000	\$ 1.415.808
2013	\$ 2.987.136	\$ 4.476.000	\$ 1.488.864
2014	\$ 3.263.446	\$ 5.147.400	\$ 1.883.954
2015	\$ 3.149.167	\$ 4.727.664	\$ 1.578.497
2016	\$ 2.851.200	\$ 2.953.200	\$ 102.000

Av. Calle 7 No. 20-10 Bloque 24 apto. 203 Hacienda la Quinta- Zipaquirá
(Cundinamarca) WhatsApp: 3203429787/ celular 3222642277

E-mail: myriam.fonseca@hotmail.com

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

2017	\$ -	\$ -	\$ -
2018	\$ -	\$ -	\$ -
2019	\$ -	\$ -	\$ -
2020	\$ -	\$ -	\$ -
2021	\$ -	\$ -	\$ -

\$ 20.638.621

El valor que debe cancelar un propietario de un predio de propiedad horizontal, correspondiente a las cuotas de administración dependiendo de los Coeficientes de copropiedad.

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, este coeficiente es "el índice de **participación porcentual** de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto". A partir de ello, "se define la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio"

Es decir, que, si todos los apartamentos o casas tienen la misma área en metros cuadrados, la cuota será la misma para todos. Sin embargo, si las viviendas tienen diferentes metrajes los coeficientes serán distintos y por ende cambiará el valor de la administración.

El capítulo VII de la **Ley 675 de 2001** establece que estos "se calcularán con base en el **área privada** construida de cada bien de dominio particular, con respecto al **área total** privada **del edificio o conjunto**".

Esto es que mis poderdantes, han cancelado una diferencia de mas de las cuotas de administración correspondientes a los años,2001,2002,2003,2004,2005,2006,2007,2008,2009,2010 ,2011,2012,2013,2014, hasta agosto del año 2015

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

Por lo anterior se evidencia que las demandadas ya han cancelado la totalidad de la obligación contenida en las cuotas de administración.

Y como se demuestra con las consignaciones allegadas de julio y agosto del año 2015, que la cuota que cancelaba era de \$252.000.00 cada una, valor este que no correspondía al Coeficiente del predio.

Y esta demostrado con el Cuadro que allego y que fuera emitido por la demandante, donde estipula " VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION 2017 CON INCREMENTO DEL 7%" y que en dicho cuadro si aparece relacionado las cuotas que le corresponden a cada predio, de acuerdo al Coeficiente así:"(...) casa No. 20 Carlos Arias Coeficiente 2.5% valor cuota \$246.000(..)"; también esta demostrado en la CERTIFICACION DE DEUDA allegada con la demanda, donde se verifica que en el año 2015 la cuota de administración era mayor a la del año 2016, con esto se demuestra que las demandadas en los años anteriores del 2015 hacia atrás, venían pagando sumas que NO CORRESPONDIAN al coeficiente.

PRUEBAS:

Sírvase señor juez, tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

1º.) Sírvase señor Juez tener como pruebas las aportadas por la parte demandante y las actuaciones procesales.

2º.) La Certificación de Deuda, donde se evidencia que en el año 2015, la cuota era superior a la del año 2016.

3º.) EL cuadro donde se especifica el valor de la cuota de administración del año 2017 y aparece cada casa la cuota de administración de acuerdo al coeficiente.

4º. Dos recibos (2) del año 2015, donde se demuestra el valor de 252.000.00 que pagaban las demandadas. Y OCHO (8)

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA

ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

recibos de años anteriores, donde se cancelaba un mayor al que correspondía, sin tener en cuenta el Coeficiente.

5º.) Cuadro en Excel, donde se especifica las cuotas de administración que fueron canceladas por las demandadas y que no correspondían al coeficiente y las diferencias, como el valor adeudado por la Demandante a las demandadas y que asciende a la suma aproximada de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) y que con esta suma estaría cancelada las cuotas de administración aproximadamente a la fecha.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor juez citar al representante legal de la demandante o quien haga sus veces, a fin de que absuelva Interrogatorio de parte que verbalmente le formulare, sobre los hechos y contestación de la demanda.

TESTIMONIOS:

Sírvase señor juez recepcionar testimonio a la señora **SILVIA HERNANDEZ, quien es persona mayor de edad**, vecina y domiciliada en esta ciudad, y quien depondrá sobre como realizo y como se debe determinar una cuota de administración, de acuerdo al coeficiente del inmueble y explicara el cuadro de Excel, donde aparece determinado el valor que las demandas cancelaron y el valor real de cada cuota de acuerdo al coeficiente. Y puede ser notificada por intermedio de la suscrita o al correo: dygsilvia@yahoo.com

OFICIOS:

Sírvase señor oficiar a la **UNIDAD RESIDENCIAL LOS BUNGALOWS**, para que allegue un Estado de cuenta desde el año 2001, hasta el mes de agosto del 2015, donde especifique el valor que le correspondía pagar de la cuota de administración de la casa No. 20, de acuerdo al Coeficiente de esta y **ESPECIFICAR LOS VALORES QUE CANCELARON LAS DEMANDADAS, Y LAS DIFERENCIAS A FAVOR DE ESTAS.**

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA
ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo

PRETENSIONES:

1º.) Solicito al señor Juez, se sirva declarar probada las Excepciones propuestas y ordenar el Levantamiento de las Medidas Cautelares

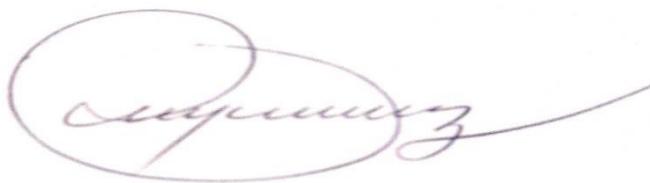
3º.) Sírvase señor juez condenar en Costas a la Parte Demandante.

NOTIFICACIONES:

Las partes en las direcciones señaladas en la Demanda.

La suscrita profesional en la Secretaria de su Despacho o en la : Av. Calle 7 No. 20-10 bloque 24 oficina 203 de Zipaquirá, correo electrónico: myriam.fonseca@hotmail.com, teléfono : 3222642277, Whats. 3203429787

Del señor, Juez, atentamente,



Escaneado con CamScanner

MYRIAM FONSECA BARRERA
C.C. No. 39.522.802 De Engativa
T.P. No. 153.615 del C.S.de la J.

DRA. MYRIAM FONSECA BARRERA
ABOGADA

Asuntos Civiles, Labores, Familia y Administrativo
