

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA)
E.S.D.

**REF.: CONTESTACION DE LA DEMANDA
PROCESO VERBAL SUMARIO – DECLARATIVO
DE MONROY Y PARDO ABOGADOS CONSULTORES S.A.S
CONTRA CONJUNTO RESIDENCIAL LA ARBOLEDA P.H.
PROCESO 253074003004-2023-00245-00**

DAVID DE JESÚS ALDANA GÓMEZ, mayor , vecino y residente en Bogotá D.C., Abogado en Ejercicio, identificado Civil y Profesionalmente como aparece bajo mi correspondiente firma, obrando en condición de Apoderado judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL LA ARBOLEDA P.H., de acuerdo al poder conferido por la Señora **LUZ MARINA CASTRO TORO**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.072.960.706 de Anapoima (Cundinamarca), quien obra en calidad de representante legal del conjunto, conforme al certificado allegado por la actora con la demanda, por medio de este escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, me permito contestar la demanda de la referencia, desde ya oponiéndome a todas y a cada una de las pretensiones de la parte actora.

I. A LOS HECHOS

Al hecho primero: Es cierto

Frente a este hecho aclaro que el contrato fue firmado por la señora ALEJANDRA PATRICIA PUENTES POVEDA, quien fungía como administradora para ese entonces, tanto del conjunto la arboleda como de otros conjuntos LOS ANGELES Y LA CAMPIÑA a donde también se suscribieron contratos por parte de los demandantes a instancia de la citada señora, se demostrara que el interés que tenía la señora ALEJANDRA PUENTES como administradora para la firma del contrato, no atendía el interés del conjunto RESIDENCIAL LA ARBOLEDA, sino a beneficiar a los demandantes económicamente, valiéndose de su posición como administradora a través de la firma de contratos leoninos, absolutamente amarrados, que pretendían delegar las funciones de cobro pre jurídico de las expensas y cuotas comunes de administración a través de un tercero en contravía de lo expresado en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, escritura 1982 del 19 de Diciembre de 2017, corrida en la Notaria Segunda de Girardot, documento en donde claramente se indica en el clausulado correspondiente, el procedimiento para el cobro pre jurídico y jurídico de las expensas comunes que

deben cancelar los copropietarios (Artículo 20 y 21), el contratista como profesional del derecho debió antes de elaborar el contrato unilateral leonino, revisar el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto para pactar la realidad jurídica conforme al mismo y la Ley 675 de 2001, que establece la importancia del reglamento como regla obligatoria de la copropiedad.

Al hecho segundo: Es parcialmente cierto.

Como se dijo en la respuesta al hecho primero, la cláusula resaltada hace parte de un contrato leonino, en virtud del cual la administradora se presta para que los demandantes impongan condiciones ventajosas y abusivas que le retiran el control de la cartera a la copropiedad, lo cual pretendía permitir que los demandantes accedieran a información económica sensible y privilegiada que no está relacionada con la labor jurídica que se pretendía contratar, siendo la función de conocimiento de gestión bancaria exclusiva para los órganos de administración de la copropiedad.

Solicitar los demandantes los movimientos bancarios de la copropiedad, no es de recibo ya que lo pactado en esta cláusula evidencia una cláusula abusiva, respecto a los términos para el cobro de cartera contemplados en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de la copropiedad escritura 1982 del 19 de Diciembre de 2017, corrida en la Notaria segunda del circulo de Girardot

Al hecho tercero: Es parcialmente cierto.

Solicito tener en cuenta lo manifestado en el hecho segundo sobre el carácter leonino y abusivo de las cláusulas del contrato aportado como materia declarativa de la presente acción.

Sobre la cláusula penal en particular, se hace referencia a una suma exagerada y desproporcionada que afecta el presupuesto ajustado con el que cuenta la copropiedad para su funcionamiento, la suma de dinero solicitada beneficia injustificadamente al demandante el cual no desarrollo ninguna actividad o gestión en beneficio del conjunto, ya que no se adelantó el cobro de cartera como objeto del contrato y razón de ser del mismo.

Al hecho cuarto: Es cierto

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y a cada una de ellas por carecer estas de fundamentos facticos y legales para invocar el Derecho reclamado.

Frente a la primera pretensión, no se vislumbra el incumplimiento por parte de mi representado

En cuanto a la pretensión segunda, me opongo dado que para el cobro de la cláusula penal es necesario que se demuestre el incumplimiento contractual alegado lo cual no ha ocurrido en el presente proceso.

El cobro de la cláusula penal debe estar precedido de una acción judicial diferente, en la que se declare el incumplimiento momento a partir del cual el documento que presta merito ejecutivo, no sería el contrato, sino la sentencia judicial que decrete el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento.

Frente a la tercera pretensión, me opongo por cuanto no es procedente la condena en costas en la presente acción

III. EXCEPCIONES DE FONDO

1. GENERICA:

Se propone como excepción «genérica», para que sea reconocida «cualquier excepción de fondo con base en hechos que resultaren probados en el proceso, todo ello con fundamento en lo dispuesto en el artículo 282 del C. G del P. sin la necesidad de invocarla expresamente, ya que categóricamente se ha de reconocer la excepción de oficio.

ARTICULO 282. (C.G.P.) En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia. Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

2. INEFICACIA DEL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS POR CLAUSULAS ABUSIVAS EN EL MARCO DEL DERECHO DE CONSUMO.

Según el Artículo 42 de la Ley 1480 de 2011 son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor, frente a las cuales la Ley establece que en caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno

derecho. Teniendo en cuenta que el contrato de marras es un contrato de consumo cuyo objeto es la prestación de servicios profesionales, se observa que las condiciones pactadas fueron determinadas totalmente por el demandante en su beneficio particular, abusando de su posición dominante y valiéndose del concurso de la otrora administradora del conjunto quien accedió sin mayores reparos a las condiciones desventajosas establecidas por el demandante.

En efecto si se observa con mediana dedicación el contrato, el formato está elaborado en papelería del contratante, razón más que suficiente para determinar la unilateralidad de lo manifestado, reglamentariamente todo contrato que elabore el conjunto debe estar impreso en papelería oficial de la arboleda, en consecuencia la administradora no discutió ninguna de las cláusulas contractuales, en su lugar acepto lo expresado.

Entre las cláusulas abusivas incorporadas por el demandante se encuentra la posibilidad de reclamar una clausula penal desproporcionada, la cual es obligatoria sin necesidad de desplegarse actividad alguna por parte del demandante, así como el parágrafo de la cláusula quinta que constituye una cláusula de renovación automática que es ineficaz de pleno derecho de conformidad con el numeral 14 del artículo 43 de la Ley 1480.

Adicionalmente, el contrato que nos ocupa plantea una situación de desequilibrio entre las partes que más allá de limitarse al cobro jurídico de las obligaciones, le otorga al demandante un control absoluto de la cartera y de los movimientos bancarios en contravía de lo que establece el reglamento de propiedad horizontal.

3. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

No existe incumplimiento en el presente contrato ya que el numeral primero de la cláusula tercera establece que el cobro de la cartera morosa, se efectuara cuando **“el contratante lo solicite”**. De lo anterior se entiende que las obligaciones del contratista se pueden cumplir una vez sea requerido por el contratante lo cual aún no ha ocurrido por decisión de los órganos de administración de la copropiedad, especialmente de la asamblea General.

El despacho debe tener en cuenta que el numeral tercero de la cláusula cuarta del contrato establece que se le entregara al contratista los saldos **“de la cartera encomendada”** de lo cual se entiende que la copropiedad se reservaba el derecho a establecer los procesos que debía adelantar el contratista y no consistía en entrega automática los mismos, como tampoco una delegación absoluta de las funciones de la administración en el cobro de cartera tanto pre jurídica como jurídica.

Debe tenerse en cuenta por parte de su señoría, que el incumplimiento reclamado no se ha generado en razón a que la contraprestación por los servicios jurídicos dependía de la entrega de la cartera y su gestión ante los correspondientes

deudores, tal y como lo establece el parágrafo de la cláusula cuarta del contrato (OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE)

De acuerdo con lo anterior, aunque la parte que represento ha manifestado su voluntad de iniciar la entrega de la cartera para satisfacer el objeto contractual, las propuestas realizadas no satisfacen la pretensión económica del demandante, quien sin hesitación alguna busca el pago de una clausula penal exagerada sin incurrir en ninguna gestión.

4. CONTRATO DERIVADO DEL ABUSO DEL DERECHO

Debe tenerse en cuenta de que quien fungió como administradora de la copropiedad, abuso de su condición al momento de celebrar el contrato, pues acepto sin ningún tipo de restricción las condiciones desventajosas establecidas por el demandante, prestándose a que su contraparte se beneficiara ilegítimamente de lo convenido, lo cual es más evidente si se tiene en cuenta que ella contrató los mismos servicios en otras copropiedades que administraba bajo las mismas condiciones leoninas.

En igual sentido los demandantes abusaron del derecho al fijar unilateralmente las condiciones contractuales desfavorables a sabiendas de la contradicción existente entre el contrato y el reglamento de propiedad horizontal, el cual contempla un procedimiento específico para el cobro de cartera.

VII. PRUEBAS Y ANEXOS

Aporto las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto LA ARBOLEDA, escritura 1982 del 19 de Diciembre de 2017 corrida en la Notaria Segunda de Girardot.
2. Poder a mi favor

Solicito se decreten las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor Juez, citar y hacer comparecer al representante legal de la demandante **MONROY Y PARDO ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**, para que absuelva interrogatorio de parte que le formulare en la audiencia programada por el despacho.

TESTIMONIALES:

Sírvase Señor Juez, citar a las siguientes personas, a través del suscrito abogado, todas mayores de edad, copropietarios y contador del conjunto LA ARBOLEDA, a quienes les consta los pormenores del cobro de cartera y su recuperación, así como también la unilateralidad del contrato materia de este proceso.

CLARA LINARES
EDGAR PRADA
RAFAEL ARDILA
LUIS HERNESTO RODRIGUEZ

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la secretaría del Juzgado o a través de mi correo electrónico daldana_gomez@hotmail.com, teléfono 3108097148

Mi poderdante a través del suscrito, o al correo electrónico conjunto.arboleda.girardot@gmail.com ; teléfono 3204000827.

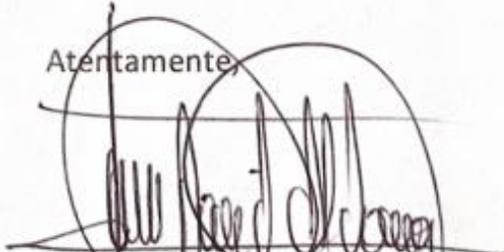
La sociedad demandante en las direcciones aportadas en el acápite correspondiente de la demanda.

ANEXOS:

Los documentos señalados como pruebas

Del Señor Juez,

Atertamente,



DAVID DE JESUS ALDANA GOMEZ
C.C. 19.480.068 de Bogotá
T.P. 106.521 del C. S. de la J.
Tel. 3108097148