

Señor.

JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

REF: Proceso Ejecutivo de menor cuantía de **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H.** contra **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**
Radicación: 11001 4003 001 2021 00458 00

ANA MARIA NARVAEZ CARREÑO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.140.816.785 de Barranquilla y Tarjeta Profesional No. 195.015 del C.S.J. actuando en calidad de apoderada sustituta del **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H. propiedad horizontal identificado con Nit. 901.334.872-8**, domiciliado en Soledad - Atlántico, atentamente y conforme al fallo de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022) emitido por el **JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, el cual ordena:

“PRIMERO: REVOCAR la sentencia del veintidós (22) de noviembre de 2021, conforme a las consideraciones expuestas. En su lugar se ordena seguir adelante la ejecución, conforme al mandamiento de pago librado por el a-quo el 18 de junio de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR que se liquide el crédito conforme a lo normado en el canon 446 del CGP.

TERCERO: Disponer el avalúo y remate de los bienes embargados y los que se llegaren a embargar posteriormente.

CUARTO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada. Como agencias en derecho en esta instancia se fija la suma de \$3.000.000.

QUINTO: En firme la presente providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen para continuar con la actuación.”

Me permito adjuntar **LIQUIDACION DE CREDITO** conforme lo ordenado así:

| CAPITAL | FECHA DE VENCIMIENTO | INTERES | TOTAL |
|----------------|----------------------|----------------|----------------|
| (\$27.574.816) | 31 de octubre 2019 | (\$24.461.918) | (\$52.036.734) |
| (\$10.238.360) | 30 de noviembre 2019 | (\$8.839.015) | (\$19.077.375) |
| (\$749.907) | 31 de enero 2020 | (\$612.092) | (\$1.361.999) |

TOTAL CAPITAL: (\$38.563.082)
TOTAL INTERESES: (\$33.913.025)
TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO: (\$72.476.107)

Igualmente, solicito se ordene la liquidación de costas, con las agencias en Derechos fijadas en cada instancia así:

Agencias en Derecho 1 Instancia: (\$1.800.000)
Agencias en Derecho 2 Instancia: (\$3.000.000)

Se adjunta:

1. Relación detallada de la liquidación de crédito.
2. Relación de intereses expedido por la Superintendencia Financiera.
3. Fallo segunda Instancia.

Agradezco su atención.

Atentamente,


ANA MARIA NARVAEZ CARREÑO
C.C. No 1.140.816.785 de Barranquilla
T.P. No 195.015 del H.C.S. de la J.
Correo electrónico abogadanarvaezc@hotmail.com

| AÑO | CAPITAL | ABONOS | S. CAPITAL | I. MORA MES | N. DIAS | VR. I. MORA | AB. I. MORA | SALDO I. MORA | I. CTE ANUAL |
|--------|---------|--------|------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| sep-19 | - | - | - | 2,415% | 30 | - | - | - | 19,32% |
| oct-19 | - | - | - | 2,388% | 31 | - | - | - | 19,10% |
| nov-19 | - | - | 27.574.816 | 2,379% | 30 | 655.936 | - | 655.936 | 19,03% |
| dic-19 | - | - | 27.574.816 | 2,364% | 31 | 651.800 | - | 1.307.736 | 18,91% |
| ene-20 | - | - | 27.574.816 | 2,346% | 31 | 646.974 | - | 1.954.710 | 18,77% |
| feb-20 | - | - | 27.574.816 | 2,383% | 29 | 656.970 | - | 2.611.680 | 19,06% |
| mar-20 | - | - | 27.574.816 | 2,369% | 31 | 653.178 | - | 3.264.858 | 18,95% |
| abr-20 | - | - | 27.574.816 | 2,336% | 30 | 644.217 | - | 3.909.075 | 18,69% |
| may-20 | - | - | 27.574.816 | 2,274% | 31 | 626.982 | - | 4.536.057 | 18,19% |
| jun-20 | - | - | 27.574.816 | 2,265% | 30 | 624.570 | - | 5.160.627 | 18,12% |
| jul-20 | - | - | 27.574.816 | 2,265% | 31 | 624.570 | - | 5.785.196 | 18,12% |
| ago-20 | - | - | 27.574.816 | 2,286% | 31 | 630.429 | - | 6.415.626 | 18,29% |
| sep-20 | - | - | 27.574.816 | 2,294% | 30 | 632.497 | - | 7.048.123 | 18,35% |
| oct-20 | - | - | 27.574.816 | 2,261% | 31 | 623.536 | - | 7.671.658 | 18,09% |
| nov-20 | - | - | 27.574.816 | 2,230% | 30 | 614.918 | - | 8.286.577 | 17,84% |
| dic-20 | - | - | 27.574.816 | 2,183% | 31 | 601.820 | - | 8.888.397 | 17,46% |
| ene-21 | - | - | 27.574.816 | 2,165% | 31 | 596.995 | - | 9.485.392 | 17,32% |
| feb-21 | - | - | 27.574.816 | 2,193% | 28 | 604.578 | - | 10.089.970 | 17,54% |
| mar-21 | - | - | 27.574.816 | 2,176% | 31 | 600.097 | - | 10.690.067 | 17,41% |
| abr-21 | - | - | 27.574.816 | 2,164% | 30 | 616.538 | - | 11.306.605 | 17,31% |
| may-21 | - | - | 27.574.816 | 2,153% | 31 | 613.333 | - | 11.919.938 | 17,22% |
| jun-21 | - | - | 27.574.816 | 2,151% | 30 | 612.977 | - | 12.532.915 | 17,21% |
| jul-21 | - | - | 27.574.816 | 2,148% | 31 | 611.908 | - | 13.144.823 | 17,18% |
| ago-21 | - | - | 27.574.816 | 2,155% | 31 | 614.045 | - | 13.758.868 | 17,24% |
| sep-21 | - | - | 27.574.816 | 2,149% | 30 | 612.264 | - | 14.371.132 | 17,19% |
| oct-21 | - | - | 27.574.816 | 2,135% | 31 | 608.346 | - | 14.979.479 | 17,08% |
| nov-21 | - | - | 27.574.816 | 2,159% | 30 | 615.114 | - | 15.594.593 | 17,27% |
| dic-21 | - | - | 27.574.816 | 2,183% | 31 | 621.881 | - | 16.216.474 | 17,46% |
| ene-22 | - | - | 27.574.816 | 2,208% | 31 | 629.005 | - | 16.845.478 | 17,66% |
| feb-22 | - | - | 27.574.816 | 2,288% | 28 | 651.800 | - | 17.497.278 | 18,30% |
| mar-22 | - | - | 27.574.816 | 2,288% | 31 | 651.800 | - | 18.149.077 | 18,30% |
| abr-22 | - | - | 27.574.816 | 2,469% | 30 | 703.445 | - | 18.852.523 | 19,75% |
| may-22 | - | - | 27.574.816 | 2,464% | 31 | 702.020 | - | 19.554.543 | 19,71% |
| jun-22 | - | - | 27.574.816 | 2,550% | 30 | 726.596 | - | 20.281.139 | 20,40% |
| jul-22 | - | - | 27.574.816 | 2,660% | 31 | 757.940 | - | 21.039.079 | 21,28% |
| ago-22 | - | - | 27.574.816 | 2,776% | 31 | 791.064 | - | 21.830.143 | 22,21% |
| sep-22 | - | - | 27.574.816 | 2,938% | 30 | 837.011 | - | 22.667.154 | 23,50% |
| oct-22 | - | - | 27.574.816 | 3,076% | 31 | 876.546 | - | 23.543.700 | 24,61% |
| nov-22 | - | - | 27.574.816 | 3,223% | 30 | 918.218 | - | 24.461.918 | 25,78% |
| | | | 27.574.816 | | | 24.461.918 | | 52.036.734 | |

| TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO | |
|-------------------------------------|-------------------|
| CAPITAL ADEUDADO | 27.574.816 |
| INTERESES MORATORIOS | 24.461.918 |
| | - |
| TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO | 52.036.734 |

| AÑO | CAPITAL | ABONOS | S. CAPITAL | I. MORA MES | N. DIAS | VR. I. MORA | AB. I. MORA | SALDO I. MORA | I. CTE ANUAL |
|--------|---------|--------|------------|-------------|---------|-------------|-------------|-------------------|--------------|
| sep-19 | - | - | - | 2,415% | 30 | - | - | - | 19,32% |
| oct-19 | - | - | - | 2,388% | 31 | - | - | - | 19,10% |
| nov-19 | - | - | - | 2,379% | 30 | - | - | - | 19,03% |
| dic-19 | - | - | 10.238.360 | 2,364% | 31 | 242.009 | - | 242.009 | 18,91% |
| ene-20 | - | - | 10.238.360 | 2,346% | 31 | 240.218 | - | 482.227 | 18,77% |
| feb-20 | - | - | 10.238.360 | 2,383% | 29 | 243.929 | - | 726.156 | 19,06% |
| mar-20 | - | - | 10.238.360 | 2,369% | 31 | 242.521 | - | 968.677 | 18,95% |
| abr-20 | - | - | 10.238.360 | 2,336% | 30 | 239.194 | - | 1.207.871 | 18,69% |
| may-20 | - | - | 10.238.360 | 2,274% | 31 | 232.795 | - | 1.440.665 | 18,19% |
| jun-20 | - | - | 10.238.360 | 2,265% | 30 | 231.899 | - | 1.672.564 | 18,12% |
| jul-20 | - | - | 10.238.360 | 2,265% | 31 | 231.899 | - | 1.904.463 | 18,12% |
| ago-20 | - | - | 10.238.360 | 2,286% | 31 | 234.075 | - | 2.138.537 | 18,29% |
| sep-20 | - | - | 10.238.360 | 2,294% | 30 | 234.842 | - | 2.373.380 | 18,35% |
| oct-20 | - | - | 10.238.360 | 2,261% | 31 | 231.515 | - | 2.604.895 | 18,09% |
| nov-20 | - | - | 10.238.360 | 2,230% | 30 | 228.315 | - | 2.833.210 | 17,84% |
| dic-20 | - | - | 10.238.360 | 2,183% | 31 | 223.452 | - | 3.056.662 | 17,46% |
| ene-21 | - | - | 10.238.360 | 2,165% | 31 | 221.660 | - | 3.278.323 | 17,32% |
| feb-21 | - | - | 10.238.360 | 2,193% | 28 | 224.476 | - | 3.502.799 | 17,54% |
| mar-21 | - | - | 10.238.360 | 2,176% | 31 | 222.812 | - | 3.725.611 | 17,41% |
| abr-21 | - | - | 10.238.360 | 2,164% | 30 | 228.917 | - | 3.954.528 | 17,31% |
| may-21 | - | - | 10.238.360 | 2,153% | 31 | 227.727 | - | 4.182.255 | 17,22% |
| jun-21 | - | - | 10.238.360 | 2,151% | 30 | 227.594 | - | 4.409.849 | 17,21% |
| jul-21 | - | - | 10.238.360 | 2,148% | 31 | 227.198 | - | 4.637.047 | 17,18% |
| ago-21 | - | - | 10.238.360 | 2,155% | 31 | 227.991 | - | 4.865.038 | 17,24% |
| sep-21 | - | - | 10.238.360 | 2,149% | 30 | 227.330 | - | 5.092.368 | 17,19% |
| oct-21 | - | - | 10.238.360 | 2,135% | 31 | 225.875 | - | 5.318.244 | 17,08% |
| nov-21 | - | - | 10.238.360 | 2,159% | 30 | 228.388 | - | 5.546.632 | 17,27% |
| dic-21 | - | - | 10.238.360 | 2,183% | 31 | 230.901 | - | 5.777.532 | 17,46% |
| ene-22 | - | - | 10.238.360 | 2,208% | 31 | 233.546 | - | 6.011.078 | 17,66% |
| feb-22 | - | - | 10.238.360 | 2,288% | 28 | 242.009 | - | 6.253.087 | 18,30% |
| mar-22 | - | - | 10.238.360 | 2,288% | 31 | 242.009 | - | 6.495.096 | 18,30% |
| abr-22 | - | - | 10.238.360 | 2,469% | 30 | 261.185 | - | 6.756.281 | 19,75% |
| may-22 | - | - | 10.238.360 | 2,464% | 31 | 260.656 | - | 7.016.937 | 19,71% |
| jun-22 | - | - | 10.238.360 | 2,550% | 30 | 269.781 | - | 7.286.718 | 20,40% |
| jul-22 | - | - | 10.238.360 | 2,660% | 31 | 281.418 | - | 7.568.136 | 21,28% |
| ago-22 | - | - | 10.238.360 | 2,776% | 31 | 293.717 | - | 7.861.853 | 22,21% |
| sep-22 | - | - | 10.238.360 | 2,938% | 30 | 310.777 | - | 8.172.630 | 23,50% |
| oct-22 | - | - | 10.238.360 | 3,076% | 31 | 325.456 | - | 8.498.086 | 24,61% |
| nov-22 | - | - | 10.238.360 | 3,223% | 30 | 340.929 | - | 8.839.015 | 25,78% |
| | | | 10.238.360 | | | 8.839.015 | | 19.077.375 | |

| TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO | |
|-------------------------------------|-------------------|
| CAPITAL ADEUDADO | 10.238.360 |
| INTERESES MORATORIOS | 8.839.015 |
| | - |
| TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO | 19.077.375 |

| AÑO | CAPITAL | ABONOS | S. CAPITAL | I. MORA MES | N. DIAS | VR. I. MORA | AB. I. MORA | SALDO I. MORA | I. CTE ANUAL |
|--------|---------|--------|------------|-------------|---------|-------------|-------------|------------------|--------------|
| sep-19 | - | - | - | 2,415% | 30 | - | - | - | 19,32% |
| oct-19 | - | - | - | 2,388% | 31 | - | - | - | 19,10% |
| nov-19 | - | - | - | 2,379% | 30 | - | - | - | 19,03% |
| dic-19 | - | - | - | 2,364% | 31 | - | - | - | 18,91% |
| ene-20 | - | - | - | 2,346% | 31 | - | - | - | 18,77% |
| feb-20 | - | - | 749.907 | 2,383% | 29 | 17.867 | - | 17.867 | 19,06% |
| mar-20 | - | - | 749.907 | 2,369% | 31 | 17.763 | - | 35.630 | 18,95% |
| abr-20 | - | - | 749.907 | 2,336% | 30 | 17.520 | - | 53.150 | 18,69% |
| may-20 | - | - | 749.907 | 2,274% | 31 | 17.051 | - | 70.201 | 18,19% |
| jun-20 | - | - | 749.907 | 2,265% | 30 | 16.985 | - | 87.186 | 18,12% |
| jul-20 | - | - | 749.907 | 2,265% | 31 | 16.985 | - | 104.171 | 18,12% |
| ago-20 | - | - | 749.907 | 2,286% | 31 | 17.145 | - | 121.316 | 18,29% |
| sep-20 | - | - | 749.907 | 2,294% | 30 | 17.201 | - | 138.517 | 18,35% |
| oct-20 | - | - | 749.907 | 2,261% | 31 | 16.957 | - | 155.474 | 18,09% |
| nov-20 | - | - | 749.907 | 2,230% | 30 | 16.723 | - | 172.197 | 17,84% |
| dic-20 | - | - | 749.907 | 2,183% | 31 | 16.367 | - | 188.564 | 17,46% |
| ene-21 | - | - | 749.907 | 2,165% | 31 | 16.235 | - | 204.800 | 17,32% |
| feb-21 | - | - | 749.907 | 2,193% | 28 | 16.442 | - | 221.241 | 17,54% |
| mar-21 | - | - | 749.907 | 2,176% | 31 | 16.320 | - | 237.561 | 17,41% |
| abr-21 | - | - | 749.907 | 2,164% | 30 | 16.767 | - | 254.328 | 17,31% |
| may-21 | - | - | 749.907 | 2,153% | 31 | 16.680 | - | 271.008 | 17,22% |
| jun-21 | - | - | 749.907 | 2,151% | 30 | 16.670 | - | 287.678 | 17,21% |
| jul-21 | - | - | 749.907 | 2,148% | 31 | 16.641 | - | 304.319 | 17,18% |
| ago-21 | - | - | 749.907 | 2,155% | 31 | 16.699 | - | 321.018 | 17,24% |
| sep-21 | - | - | 749.907 | 2,149% | 30 | 16.651 | - | 337.669 | 17,19% |
| oct-21 | - | - | 749.907 | 2,135% | 31 | 16.544 | - | 354.213 | 17,08% |
| nov-21 | - | - | 749.907 | 2,159% | 30 | 16.728 | - | 370.941 | 17,27% |
| dic-21 | - | - | 749.907 | 2,183% | 31 | 16.912 | - | 387.854 | 17,46% |
| ene-22 | - | - | 749.907 | 2,208% | 31 | 17.106 | - | 404.960 | 17,66% |
| feb-22 | - | - | 749.907 | 2,288% | 28 | 17.726 | - | 422.686 | 18,30% |
| mar-22 | - | - | 749.907 | 2,288% | 31 | 17.726 | - | 440.412 | 18,30% |
| abr-22 | - | - | 749.907 | 2,469% | 30 | 19.130 | - | 459.542 | 19,75% |
| may-22 | - | - | 749.907 | 2,464% | 31 | 19.092 | - | 478.634 | 19,71% |
| jun-22 | - | - | 749.907 | 2,550% | 30 | 19.760 | - | 498.394 | 20,40% |
| jul-22 | - | - | 749.907 | 2,660% | 31 | 20.612 | - | 519.006 | 21,28% |
| ago-22 | - | - | 749.907 | 2,776% | 31 | 21.513 | - | 540.520 | 22,21% |
| sep-22 | - | - | 749.907 | 2,938% | 30 | 22.763 | - | 563.282 | 23,50% |
| oct-22 | - | - | 749.907 | 3,076% | 31 | 23.838 | - | 587.120 | 24,61% |
| nov-22 | - | - | 749.907 | 3,223% | 30 | 24.971 | - | 612.092 | 25,78% |
| | | | 749.907 | | | 612.092 | | 1.361.999 | |

| TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO | |
|-------------------------------------|------------------|
| CAPITAL ADEUDADO | 749.907 |
| INTERESES MORATORIOS | 612.092 |
| | - |
| TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO | 1.361.999 |

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

| | | | | | | |
|------|-----------|----------|-----------|--------|--------|--------|
| 1872 | 27-dic-18 | 1-ene-19 | 31-mar-19 | | 36,65% | |
| 0111 | 31-ene-19 | 1-feb-19 | 28-feb-19 | 19,70% | | |
| 0263 | 28-feb-19 | 1-mar-19 | 31-mar-19 | 19,37% | | |
| 0389 | 29-mar-19 | 1-abr-19 | 30-abr-19 | 19,32% | | |
| 0389 | 29-mar-19 | 1-abr-19 | 30-jun-19 | | 36,89% | |
| 0574 | 30-abr-19 | 1-may-19 | 31-may-19 | 19,34% | | |
| 0697 | 30-may-19 | 1-jun-19 | 30-jun-19 | 19,30% | | |
| 0829 | 28-jun-19 | 1-jul-19 | 31-jul-19 | 19,28% | | |
| 0829 | 28-jun-19 | 1-jul-19 | 30-sep-19 | | 36,76% | |
| 1018 | 31-jul-19 | 1-ago-19 | 31-ago-19 | 19,32% | | |
| 1145 | 30-ago-19 | 1-sep-19 | 30-sep-19 | 19,32% | | |
| 1293 | 30-sep-19 | 1-oct-19 | 31-oct-19 | 19,10% | | |
| 1293 | 30-sep-19 | 1-oct-19 | 31-dic-19 | | 36,56% | |
| 1293 | 30-sep-19 | 1-oct-19 | 30-sep-20 | | | 34,18% |
| 1474 | 30-oct-19 | 1-nov-19 | 30-nov-19 | 19,03% | | |
| 1603 | 29-nov-19 | 1-dic-19 | 31-dic-19 | 18,91% | | |
| 1768 | 27-dic-19 | 1-ene-20 | 31-ene-20 | 18,77% | | |
| 1768 | 27-dic-19 | 1-ene-20 | 31-mar-20 | | 36,53% | |
| 0094 | 30-ene-20 | 1-feb-20 | 29-feb-20 | 19,06% | | |
| 0205 | 27-feb-20 | 1-mar-20 | 31-mar-20 | 18,95% | | |
| 0351 | 27-mar-20 | 1-abr-20 | 30-abr-20 | 18,69% | | |
| 0351 | 27-mar-20 | 1-abr-20 | 30-jun-20 | | 37,05% | |
| 0437 | 30-abr-20 | 1-may-20 | 31-may-20 | 18,19% | | |
| 0505 | 29-may-20 | 1-jun-20 | 30-jun-20 | 18,12% | | |
| 0605 | 30-jun-20 | 1-jul-20 | 31-jul-20 | 18,12% | | |
| 0605 | 30-jun-20 | 1-jul-20 | 30-sep-20 | | 34,16% | |
| 0685 | 31-jul-20 | 1-ago-20 | 31-ago-20 | 18,29% | | |
| 0769 | 28-ago-20 | 1-sep-20 | 30-sep-20 | 18,35% | | |
| 0869 | 30-sep-20 | 1-oct-20 | 31-oct-20 | 18,09% | | |
| 0869 | 30-sep-20 | 1-oct-20 | 31-dic-20 | | 37,72% | |
| 0869 | 30-sep-20 | 1-oct-20 | 30-sep-21 | | | 32,42% |
| 0947 | 29-oct-20 | 1-nov-20 | 30-nov-20 | 17,84% | | |
| 1034 | 26-nov-20 | 1-dic-20 | 31-dic-20 | 17,46% | | |
| 1215 | 30-dic-20 | 1-ene-21 | 31-ene-21 | 17,32% | | |
| 1215 | 30-dic-20 | 1-ene-21 | 31-mar-21 | | 37,72% | |
| 0064 | 29-ene-21 | 1-feb-21 | 28-feb-21 | 17,54% | | |
| 0161 | 26-feb-21 | 1-mar-21 | 31-mar-21 | 17,41% | | |
| 0305 | 31-mar-21 | 1-abr-21 | 30-abr-21 | 17,31% | | |
| 0305 | 31-mar-21 | 1-abr-21 | 30-jun-21 | | 38,42% | |
| 0407 | 30-abr-21 | 1-may-21 | 31-may-21 | 17,22% | | |
| 0509 | 28-may-21 | 1-jun-21 | 30-jun-21 | 17,21% | | |
| 0622 | 30-jun-21 | 1-jul-21 | 31-jul-21 | 17,18% | | |
| 0622 | 30-jun-21 | 1-jul-21 | 30-sep-21 | | 38,14% | |
| 0804 | 30-jul-21 | 1-ago-21 | 31-ago-21 | 17,24% | | |
| 0931 | 30-ago-21 | 1-sep-21 | 30-sep-21 | 17,19% | | |
| 1095 | 30-sep-21 | 1-oct-21 | 31-oct-21 | 17,08% | | |
| 1095 | 30-sep-21 | 1-oct-21 | 31-dic-21 | | 37,36% | |
| 1095 | 30-sep-21 | 1-oct-21 | 30-sep-22 | | | 30,35% |
| 1259 | 29-oct-21 | 1-nov-21 | 30-nov-21 | 17,27% | | |
| 1405 | 30-nov-21 | 1-dic-21 | 31-dic-21 | 17,46% | | |
| 1597 | 30-dic-21 | 1-ene-22 | 31-ene-22 | 17,66% | | |
| 1597 | 30-dic-21 | 1-ene-22 | 31-mar-22 | | 37,47% | |
| 0143 | 28-ene-22 | 1-feb-22 | 28-feb-22 | 18,30% | | |
| 0256 | 25-feb-22 | 1-mar-22 | 31-mar-22 | 18,47% | | |
| 0382 | 31-mar-22 | 1-abr-22 | 30-abr-22 | 19,05% | | |
| 0382 | 31-mar-22 | 1-abr-22 | 30-jun-22 | | 37,97% | |
| 0498 | 29-abr-22 | 1-may-22 | 31-may-22 | 19,71% | | |
| 0617 | 31-may-22 | 1-jun-22 | 30-jun-22 | 20,40% | | |
| 0801 | 30-jun-22 | 1-jul-22 | 31-jul-22 | 21,28% | | |
| 0801 | 30-jun-22 | 1-jul-22 | 30-sep-22 | | 39,47% | |
| 0973 | 29-jul-22 | 1-ago-22 | 31-ago-22 | 22,21% | | |
| 1126 | 31-ago-22 | 1-sep-22 | 30-sep-22 | 23,50% | | |
| 1327 | 29-sep-22 | 1-oct-22 | 31-oct-22 | 24,61% | | |
| 1327 | 29-sep-22 | 1-oct-22 | 31-dic-22 | | 36,95% | |
| 1327 | 29-sep-22 | 1-oct-22 | 30-sep-23 | | | 29,37% |
| 1537 | 28-oct-22 | 1-nov-22 | 30-nov-22 | 25,78% | | |

NOTA: Para efectos probatorios, de conformidad con el artículo 029 del Decreto 19 de 2012, "las entidades legalmente obligadas para el efecto, surtirán el trámite de certificación del interés bancario corriente, la tasa de cambio representativa del mercado, el precio del oro, y demás indicadores macroeconómicos requeridos en procesos administrativos o judiciales, mediante su publicación en su respectiva página web, una vez hayan sido expedidas las respectivas certificaciones. Esta información, así como los datos históricos, mínimo de los últimos diez (10) años, debe mantenerse a disposición del público en la web para consulta permanente. Ninguna autoridad podrá exigir la presentación de estas certificaciones para adelantar procesos o actuaciones ante sus despachos, para lo cual bastará la consulta que se haga a la web de la entidad que certifica."

Expedida en Bogotá D.C.

JULIANA LAGOS CAMARGO
DIRECTORA DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO

Radicación: 110014003001 2021 00458 01
Asunto: RECURSO APELACIÓN SENTENCIA – EJECUTIVO
Demandante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
Demandando: CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D.C. veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Procede este Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, en contra de la sentencia de primera instancia proferida el veintidós (22) de noviembre de 2021, mediante la cual el Juzgado 001 Civil Municipal de Bogotá D.C, resolvió declarar probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada y decretar la terminación del proceso ejecutivo.

I. ANTECEDENTES.

1.1. Síntesis de la demanda *(01Demanda y 13EscritodeSubsanación del 01CuadernoPrimeraInstancia)*

A través de apoderada judicial, el CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H formuló demanda ejecutiva de menor cuantía contra CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A., para que se librara mandamiento de pago por la suma TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y DOS PESOS ML. COL. (\$38.563.082) correspondiente a las diferencia en expensas cobradas en los periodos de AGOSTO de 2019, SEPTIEMBRE de 2019, OCTUBRE de 2019, NOVIEMBRE de 2019, DICIEMBRE de 2019 y ENERO de 2020, conforme a la liquidación real del presupuesto aprobado para la fase provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL “PUERTO CONGA”.

1.2 Hechos de la demanda.

El sustento fáctico de relevancia, se sintetiza así:

- a. El CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H. se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura No. 845 del 10 de abril de 2019 registrado en la Notaria Primera del Círculo de Barranquilla y se encuentra registrado en el libro de personería jurídica tal como lo certifica la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Soledad y mediante resolución No. 003-2020 del 20 de febrero de 2020 dentro de la cual se registró a la suscrita sociedad como administradora y representante Legal del mismo, tal como lo establece la ley 675 de 2001.

- b. La entidad demandada CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. se ejecuta en calidad de constructor y propietario inicial de los inmuebles ubicados en la Carrera 19 No. 44-75 Conjunto Residencial Puerto Conga de Soledad.

- c. Las cuotas de administración fueron canceladas parcialmente por el constructor y administrador inicial CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., identificada con Nit. No. 860.513.493-1, de los periodos de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año 2019 así como el periodo de ENERO 2020 sin cumplir con el requisito de obligatoriedad establecido en los artículos 25 numeral 3 de índices de participación.

- d. El presupuesto con el cual se calcularon las expensas comunes de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H. fue elaborado conforme a la norma por el propietario inicial, CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. el cual asciende a la suma de (\$32.060.169) mensuales, no obstante, teniendo como base dicho presupuesto, la constructora liquidaba las cuotas de administración conforme a los coeficientes solo para los copropietarios de las unidades entregadas, mientras que la Constructora por las unidades de su propiedad solo realizaba un aporte bajo la modalidad de déficit presupuestal

- e. Por lo anterior la constructora debía empezar a cancelar expensas comunes de acuerdo al coeficiente de copropiedad desde 10 de abril de 2019 momento de constitución de reglamento conforme lo dispuesto en la ley 675 de 2001 artículo 25 y no solo desde la entrega definitiva a la nueva administración.

1.3 Contestación de la demanda. *(21ContestacióndeDemanda del 01CuadernoPrimeraInstancia)*

La sociedad demandada se notificó personalmente en debida forma conforme los lineamientos del Decreto 806 de 2020, y mediante apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando como medios exceptivos de mérito: i. La inexistencia de la obligación; ii. El cobro de lo no debido y falta de causa para demandar a Constructora Bolívar S.A.; iii. La presunta obligación del título base de la presente ejecución no es clara- no es expresa, ni exigible; iv. Y pago.

Que las excepciones se fundan en el hecho de que distinto a lo expuesto por la demandante, la Constructora en calidad de propietario inicial y conforme lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal- RPH mediante Escritura Pública número 845 del 10 de abril de 2019 de la Notaria Primera de Barranquilla, especialmente en lo relacionado con el presupuesto provisional que elaboraba el administrador provisional, SERVICIOS RDG-SAS, no estaba obligada al pago de cuotas de administración calculada por coeficiente de propiedad por cada uno de los inmuebles no entregados sino hasta la entrega definitiva que hizo la

administración delegada a los órganos de dirección y administración del Conjunto Residencial Puerto Conga. Así, antes de dicha entrega se había plasmado que los gastos previstos en el presupuesto provisional deberían suplirse con el pago de las cuotas de administración que hacían los propietarios a los cuales se les había entregado sus inmuebles y la diferencia requerida para cumplir con dichas obligaciones (valor de la ejecución del mes), la sufragaba Constructora vía aportes bajo la modalidad de déficit presupuestal.

II. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA. *(50GrabacionAudiencia 22-11-2021 del 01CuadernoPrimeraInstancia)*

El veintidós (22) de noviembre de 2021, el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, profirió fallo de primera instancia declarando probadas las excepciones propuestas por la demandada y decretando la terminación del proceso ejecutivo. En síntesis, el *a quo* fundó su decisión en las siguientes precisiones:

- Que de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 no se puede pretender el pago de expensas comunes por parte de la demandada en su calidad de constructora y administradora, pues dicho cobro solo es factible para los propietarios de las unidades privadas;
- Que si bien razón tenía la parte demandante en que las cuotas ordinarias se basan o determinan por el coeficiente también es

cierto que en el presente asunto no existe acta de asamblea previa alguna aprobada que determinara el valor de las expensas comunes que se pretenden, pues lo incluido en el certificado expedido por parte de la administración actual fue lo que dedujo una vez verificó los gastos necesarios que ocurrieron antes de su gestión y que a su consideración eran unos faltantes a cancelar dentro del presupuesto por la administración provisional;

- Que hubo una extralimitación de las funciones por parte del nuevo administrador al establecer las expensas comunes que consideraban debían pagarse, cuando dicha tarea compete a la asamblea de copropietarios y que como se ha demostrado en el proceso, una vez la asamblea se reunió por primera vez y se fijó el valor de dichas expensas, la Constructora ha venido cancelando las sumas correspondientes a las unidades de las cuales figura como propietaria;
- Que la administración provisional la ejerce el propietario inicial, pero es el en el ejercicio de su carrera quien determina el valor de las expensas comunes por lo que no puede la administración definitiva realizar un mismo ejercicio pues ya se encuentra sometido a la asamblea por lo que reemplazaría sus funciones por lo que no podía el administrador actual determinar retroactivamente un nuevo presupuesto y hacer el citado cobro mediante certificación de deuda;
- Que no se precisa claramente la forma en que se deduce el valor adeudado.

- Tampoco era acreedora la copropiedad en el momento de la causación de las sumas reclamadas pues aunque existía la copropiedad registrada el acreedor era la misma constructora por efecto de la administración provisional que delegó.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN *(06SustentaciónRecurso del 02CuadernoJuz51Ccto.)*

Oportunamente la parte demandante presentó recurso de apelación buscando se revoque la sentencia proferida el veintidós (22) de noviembre de 2021, bajo los siguientes argumentos:

- En ningún momento como lo indicó el Juez de primera instancia la administración definitiva realizó un nuevo presupuesto y lo cobró retroactivamente, el presente proceso se inició por el incumplimiento en el pago del capital de cada cuota de administración en los periodos de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año 2019 así como el periodo de ENERO 2020 correspondientes a la liquidación real del presupuesto aprobado para la fase provisional.
- Que el título ejecutivo del cual se pretende su pago, se dirige a la CONSTRUCTORA BOLIVAR por ser el PROPIETARIO INICIAL y quien designa la administración provisional, teniendo en su poder la aprobación del presupuesto y el cobro del mismo a las unidades privadas, estos cobros de expensas comunes

CONSTRUCTORA BOLIVAR a través de la administración provisional lo ejercían por modalidad de déficit presupuestal a sus unidades privadas y por coeficiente de copropiedad a los inmuebles ya entregados.

- Esta modalidad distinta de cobros es lo que origina la presente litis, en razón que tal como lo indica la ley 675 de 2001 en sus artículos 25 y 29 los cobros por expensas comunes se determinarán con base en el coeficiente de copropiedad determinado en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, sin embargo, la CONSTRUCTORA BOLIVAR ejercía para sus unidades privadas un cobro que denominó déficit presupuestal, el cual no cumplía con el pago de las expensas por coeficientes de copropiedad.
- En el traslado de las excepciones presentada por la demandante se evidencia desde el folio 21 a folio 68 las unidades privadas, el valor de las expensas, los coeficientes de copropiedad y cuales estaban en poder de la constructora en los periodos relacionados, así como los valores que correspondían al pago conforme el coeficiente de copropiedad.
- Es claro que no existe acta de asamblea que apruebe el presupuesto provisional porque este fue elaborado por CONSTRUCTORA BOLIVAR a través de su administrador provisional, SERVICIOS RDG- SAS, y solo la CONSTRUCTORA BOLIVAR por ser el PROPIETARIO INICIAL era quien podía a través de la administración delegada elaborar un presupuesto de

gastos y aprobarlo para el cobro. Sin embargo, por ser el PROPIETARIO INICIAL esto no lo facultaba para elaborar un Reglamento de Propiedad Horizontal que lo exonerara del pago de las expensas comunes de las unidades privadas que continuaban en su poder y de las cuales ya se había registrado en el reglamento su coeficiente

IV. ESCRITO QUE DESCORRE TRASLADO DE LA APELACIÓN. *(07DescorreTrasladoRecurso del 02CuadernoJuz51Ccto.)*

Dentro del término para tal fin, el apoderado de la demandada allegó escrito describiendo traslado de los argumentos expuestos en la apelación de la sentencia. En síntesis, posterior a resumir la situación fáctica, concluye que debe confirmarse la sentencia pues no se logró desvirtuar los siguientes puntos que tuvo en cuenta el *a quo* para edificar su decisión:

- Que Constructora Bolívar, por ser el propietario inicial y constructor del proyecto, no estaba obligado al pago de las expensas comunes o cuotas de administración del proyecto en dicha etapa, las cuales estaban reservadas y a cargo de los propietarios de las unidades privadas conforme al artículo 29 de la ley 675 de 2001.

- Que la certificación de la deuda (titulo) expedida por el administrador del Conjunto, NO correspondía a montos o valores autorizados por la copropiedad mediante acta de asamblea, pues esta, se reunió por primera vez el 21 de diciembre de 2019.
- Que los valores contenidos en la certificación (titulo), los cuales consideraban que Constructora Bolívar adeudaba, se causaron con anterioridad a la designación como representante legal de la copropiedad, no fue durante el ejercicio de su cargo; ante lo cual se verificaba una extralimitación en el ejercicio de sus funciones.
- Que la administradora actual no tenía facultad para recalcular los montos cobrados o dejados de cobrar por la administración provisional, los cuales pretendía cobrar con la certificación base de la presente ejecución.
- La ejecutante no probó que el presupuesto de la administración provisional fuese diferente al de la administración definitiva para determinar ese valor.

V. CONSIDERACIONES

5.1. Competencia.

De conformidad a lo establecido en el artículo 33 del Código General del Proceso, este Juzgado Civil del Circuito es competente para conocer

del recurso de alzada interpuesto dentro del proceso de referencia, por ser el superior jerárquico del Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, autor de la providencia recurrida, por lo que procede a resolver de fondo.

5.2 Problema Jurídico.

La controversia gira en torno a varias precisiones que estimó el *a quo* para declarar probadas las excepciones, sin embargo, la principal a resolver es si la Constructora Bolívar debía cancelar las expensas comunes durante la administración provisional de la propiedad horizontal, tasadas de acuerdo al presupuesto provisional, conforme a lo normado en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, es decir, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio.

De resolverse positivamente el anterior interrogante, deberá disiparse si la actual administración definitiva tiene la facultad para propender mediante el título aquí presentado, dicho reajuste al pago ya efectuado mediante la modalidad de déficit presupuestal establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

5.3 Solución al problema jurídico.

La Corte de manera reiterada¹ ha señalado que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial, en el cual se regula una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, en procura de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Que mediante la Ley 675 de 2001, el Congreso Nacional recogió la legislación existente y unificó lo regulado frente al régimen de propiedad horizontal. Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia C-488 de 2002², afirmó que la Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal que coincide con la modalidad de derecho inmobiliario que fuera prevista en las L. 182 de 1948 y 16 de 1985, y además, amplía considerablemente la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las citadas leyes, siendo ésta nuestro actual régimen de propiedad horizontal.

En efecto, el actual régimen de propiedad horizontal, se impone como un conjunto de normas imperativas por las cuales debe regirse el nacimiento, existencia y extinción de la propiedad horizontal, sin que en ninguna de esas etapas sea viable vulnerar lo en ella dispuesto.

¹ Ver, entre otras, las sentencias C-318/02 M.P.A.B.S., C-408/03 M.P.J.A.R., C-488/02 y C-153/04 M.P.Á.T.G..

² Sentencia de Constitucionalidad nº 488/02 de Corte Constitucional, 26 de Junio de 2002, Magistrado Ponente Alvaro Tafur Galvis.

Tan es así, que en cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, se establece que la misma se hará mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que deberá contener el reglamento de propiedad horizontal, cuyo contenido en ningún caso podrá vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley, 675 de 2001, y, en tal caso, la disposición que así lo haga se entenderá por no escrita.

Por otro lado, la Ley 675 de 2001 reguló lo concerniente a las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados, donde se destaca la de contribuir a las expensas necesarias para la conservación de las zonas comunes, las que de acuerdo con el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, consisten en 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, entendiéndose por esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

Obligación que se encuentra expresamente establecida en el artículo 29 de la ley 675 de 2001 de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 29. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

(...)”

En relación a la obligatoriedad de la contribución de expensas que deben hacer los propietarios de unidades privadas, el citado régimen consagra en su artículo 25 numeral tercero que las mismas se determinarán de acuerdo al coeficiente de copropiedad que necesariamente debe estar señalado en todo reglamento de propiedad horizontal y calculado conforme a la Ley 675 de 2001.

De igual forma, el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 48 reguló lo concerniente al proceso ejecutivo que procura el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, facultando al administrador para la expedición de la certificación que sirva como título ejecutivo. Al respecto señala la norma:

“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. 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 el deudor 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.

(...)”

Establecidos los anteriores parámetros, entrará esta sede a resolver sobre cada uno de los reparos argumentados por el apelante frente a los motivos de la decisión adoptada en primera instancia.

El primer reparo se centra en la obligación que tiene Constructora Bolívar de pagar expensas comunes por los bienes privados de su propiedad.

Si bien, tiene razón el juzgador al señalar que el pago de las expensas solo se puede exigir de los propietarios conforme lo establece el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, con las solidaridades allí establecidas, y por tal razón no se puede pretender dicho pago de la demandada en su calidad de constructora y administradora, también es cierto que la sociedad fue vinculada al proceso en calidad de propietaria inicial, es decir, que el pago de expensas que refiere la demandante se sustenta en la calidad de propietaria de las unidades privadas no entregadas que

ostentaba la Constructora, una vez se registra la escritura publica que constituye la propiedad horizontal y empiezan a regir las obligaciones propias de su funcionamiento.

Estimó el a quo que cierta es la afirmación de la demandante que las cuotas ordinarias se basan o determinan por el coeficiente, sin embargo, en el presente asunto no existe acta de asamblea previa alguna en la que se aprobara y determinara dicho valor.

Frente a este punto, le asiste razón al apelante, pues desde el libelo demandatorio ha sido insistente la demandante en afirmar que el valor que se pretende con la demanda es precisamente derivado de las expensas comunes correspondientes al funcionamiento provisional de la propiedad horizontal antes de la creación de la asamblea y el establecimiento de una administración definitiva que surgiría solo con la enajenación de por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. Por lo tanto, resultaría ilógico exigir que las expensas comunes fijadas para el funcionamiento provisional tuvieran aprobación de una asamblea.

Que al respecto, el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, consagra lo siguiente:

“ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

Así las cosas, es claro que el valor que por expensas se reclama, recae precisamente sobre las expensas que se cobraran durante la administración provisional previo a la entrega definitiva de la administración a los órganos de dirección y administración definitiva de la copropiedad verificada el 30 de enero de dos mil veinte (2020).

La administración se extralimitó en sus funciones al pretender determinar y certificar como título ejecutivo y como valor de expensas lo que consideró se dejó de cobrar en las fechas señaladas, cuando es competencia de la asamblea aprobar dichas sumas de dinero.

En este punto ya se ha avanzado con lo expuesto anteriormente, pues se trata del cobro de un valor tasado por las expensas fijadas en la etapa provisional, es decir, no es dable exigir que dichas expensas sean fijadas por una asamblea cuando el escenario es previo a la creación de dicho órgano.

Refiere el juez de primera instancia que conforme el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, la administración provisional la ejerce el propietario inicial y es a quien le corresponde determinar el valor de las expensas, por lo tanto, no es viable que la administración definitiva realice el mismo ejercicio, pues para ese momento dicha labor ya se encuentra sometida a la asamblea lo que significaría el reemplazo de sus funciones, por lo que no podía el administrador actual determinar retroactivamente un nuevo presupuesto y hacer el citado cobro mediante certificación de deuda considerando que el cobro de expensas de los bienes no entregados por la constructora debió cobrarse por coeficiente y no por déficit presupuestal.

No logra advertirse en ninguna etapa del presente asunto que la demandada refiera el cobro en referencia a un presupuesto distinto a los TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS ML. COL. fijados como presupuesto provisional y sobre el cual, la administración provisional generó los cobros de expensas comunes a los propietarios de unidades entregadas. Tampoco intenta la demandante recalcular el valor de las expensas en la etapa anterior a la administración definitiva, pues claro está que en dicho momento le correspondía a la administración provisional la tarea de determinar el valor de las expensas, como le corresponde a la asamblea, posterior a la entrega definitiva.

Así es que, se recalca que se avizora con claridad que lo pretendido en la demanda se calcula exclusivamente sobre el valor de las expensas

DETERMINADAS por la administración provisional, en base al presupuesto provisional, sin que pueda advertirse de ninguna forma que las pretensiones se basen en un valor de expensas fijadas arbitrariamente por la nueva administración bajo un nuevo presupuesto procurando un cobro retroactivo.

No se precisa claramente la forma en que se deduce el valor adeudado ni como corresponde a cada inmueble si cada inmueble fue propiedad de la constructora entre agosto de 2019 y enero de 2020 ni el coeficiente según fue aplicada la cuota.

Contrario a lo estimado por el *a quo*, revisado el plenario se encuentra que:

- Tanto en las pretensiones de la demanda como en la certificación expedida por el administrador, se relaciona detalladamente las unidades privadas de propiedad de la Constructora Bolívar para cada mes facturado, el mes facturado, y la diferencia en expensas cobradas teniendo en cuenta la modalidad aplicada para el cobro de sus unidades privadas y las unidades entregadas (*Págs 23-42 de 01Demanda.pdf*)
- En el escrito que descorre traslado de las excepciones de mérito se identifican los pagos realizados por las unidades privadas propiedad de la Constructora Bolívar bajo la modalidad de déficit

presupuestal, para cada mes facturado, teniendo en cuenta que las unidades decrecían a medida que se iba efectuando su entrega (*Págs. 5 y 6 del 26EscritoTrasladoExcepciones.pdf*); se relaciona el valor que debió facturarse si se aplicara la modalidad de coeficiente de copropiedad según indica la Ley 675 de 2001; se adjunta la relación de unidades propiedad de la Constructora para cada periodo facturado, su coeficiente de copropiedad y la cuota de expensas que le correspondía (*Págs. 21-68 del 26EscritoTrasladoExcepciones.pdf*); por último, se adjunta la discriminación del presupuesto provisional sobre el cual se tasan las expensas comunes (*Págs. 18 del 26EscritoTrasladoExcepciones.pdf*)

- Cabe mencionar que, en el testimonio rendido por el contador de la copropiedad, el señor MANUEL ENRIQUE CONSUEGRA CASTRILLON, reitera la forma cómo se liquidaron las diferencias pretendidas en la certificación que sirve como título ejecutivo, que corresponden a las tablas adjuntas y asegura que su cobro no significaría sobrepasar el presupuesto provisional, pues precisamente el valor de las expensas se determinan en relación a él.

Si la demandante considera que existe un inadecuado cálculo del presupuesto inicial por parte del administrador provisional el mismo recae sobre su responsabilidad en el ejercicio del cargo y no puede sorprenderse al propietario inicial o posterior bajo la solidaridad que

cuenta la Ley 675 del 2001 al pago de unas expensas que no fueron ni aprobadas por el órgano competente como es la asamblea o por quien se facultad inicialmente determinadas en calidad de constructor y su administración provisional.

Nuevamente incurre en error el *a quo* al malinterpretar lo pretendido por la demandante, pues en ningún momento se ataca con la demanda el cálculo del presupuesto provisional, tan es así, que la administración definitiva continuó trabajando sobre él; el objeto de inconformidad recae exclusivamente sobre la forma en cómo se determinaron el pago de expensas, pues se estableció una diferencia infundada entre propietarios: se liquidaban para las unidades entregadas por coeficiente de copropiedad y para las unidades propiedad de la Constructora bajo la modalidad de déficit presupuestal.

Tampoco era acreedora la copropiedad en el momento de la causación de las sumas reclamadas pues aunque existía la copropiedad registrada el acreedor era la misma constructora por efecto de la administración provisional que delego (...) no era absoluta la facultad que tiene la administración actual de expedir una certificación de deuda cuando el acreedor de los gastos era el mismo constructor a voces del artículo 72 de la ley 675 de 2021 donde la administración provisional persiste mientras el órgano competente es decir la asamblea no elija al administrador del edificio o conjunto.

Distinto a lo estimado por el autor de la providencia, considera esta Despacho que al tenor de lo señalado en el artículo 4° de la Ley 675 de 2001, una vez, mediante la escritura pública No. 845 del 10 de abril de 2019 se sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal, y ésta se inscribió en la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos tal y como se acredita en anotación 5 del respectivo folio de matrícula, surgió la persona jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y en ese medida, resulta erróneo establecer como acreedor de las obligaciones que aquí se reclaman a persona distinta a la misma copropiedad.

No se encuentra acorde a lo normado como se afirma en la sentencia, que previo a la creación de la asamblea y la designación de un administrador definitivo por dicho órgano, fungía como acreedor de las obligaciones de la copropiedad el propietario inicial o administrador provisional, pues para esa época ya se había elevado a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal y se había realizado su registro en la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos, por lo tanto, existía la persona jurídica. La naturaleza del cargo de administrador no varía por la provisionalidad que se desprende de la etapa de ventas en que se encuentra la propiedad horizontal, siendo en cualquier tiempo un representante de la persona jurídica.

En tal sentido, no cabe duda de la facultad que tiene el administrador actual de propender dentro sus funciones de ejecución, conservación,

representación y recaudo, el correcto pago de las expensas comunes que se adeuden a la copropiedad producto de una errónea liquidación, expidiendo la certificación que se exige en el artículo 48 del régimen de propiedad horizontal para invocar el proceso ejecutivo.

Expuestos los anteriores argumentos en relación a los reparos concretos del apelante, debe advertirse que se revocará la sentencia emitida el veintidós (22) de noviembre de 2021 proferida por el Juzgado primero Civil Municipal de Bogotá D.C, atendiendo a que:

- Se expone en el libelo demandatorio y se afirma en la contestación de la demanda por parte de la Constructora, la diferenciación en el cobro de expensas en la administración provisional de la copropiedad, liquidándose de acuerdo a los coeficientes de copropiedad definidos previamente en el reglamento de propiedad horizontal solo para las unidades privadas con propietarios distintos a la Constructora y para esta última bajo la modalidad de “déficit presupuesta”, aspecto por demás, no regulado en la Ley 675 de 2001, que resulta clara en definir la obligatoriedad del pago de expensas, artículo 29, y la forma de determinarlas, artículo 25 numeral 3, sin establecer excepción de ninguna naturaleza como se pretende hacer ver por la demandada cobijada en la provisionalidad de la administración.

- Conforme lo señala la norma ibidem en su artículo 48, al proceso ejecutivo se allegó la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, con la cifra que representa la diferencia entre el valor de las expensas pagadas bajo la modalidad de “déficit presupuestal” y la cifra que debería haberse cancelado por la liquidación ajustada a la Ley determinada por los coeficientes de copropiedad.

- Justificando la anterior cifra, reposa en el plenario la discriminación mes a mes, de las unidades propiedad de la Constructora, y sobre cada una el valor pagado, el valor que debió pagarse, y su respectivo coeficiente de copropiedad, así como el presupuesto provisional base de la determinación de las expensas.

- Que el debate y la defensa se centró básicamente en desestimar la obligación que recaía en la Constructora en su calidad de PROPIETARIA de unidades privadas sin entregar, del pago de expensas comunes en la etapa provisional, aspecto que como ya se ha dicho no se ajusta a la Ley, pues una vez se elevó a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, se establecieron los respectivos coeficientes de copropiedad estos debían determinar las expensas a pagar por TODOS los copropietarios en relación al presupuesto provisional establecido por la administración.

Colorario de lo anterior, se revocará la sentencia censurada, dando lugar a que se siga adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago.

I. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del veintidós (22) de noviembre de 2021, conforme a las consideraciones expuestas. En su lugar se ordena seguir adelante la ejecución, conforme al mandamiento de pago librado por el a-quo el 18 de junio de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR que se liquide el crédito conforme a lo normado en el canon 446 del CGP.

TERCERO: Disponer el avalúo y remate de los bienes embargados y los que se llegaren a embargar posteriormente.

CUARTO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada. Como agencias en derecho en esta instancia se fija la suma de \$3.000.000.

QUINTO: En firme la presente providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen para continuar con la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO SIMOES PIEDRAHITA

JUEZ

Firmado Por:

Carlos Alberto Simoes Piedrahita

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 051

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a263fc62aeb83eefa8c3d654047394e4e91e7b486648399778d45178c58b4852**

Documento generado en 19/10/2022 02:43:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>