

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA No. 105**

RADICACIÓN: 760013103004-2022-00212-00

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

I. ASUNTO

Proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso ejecutivo que adelanta el CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORE COUNTRY CLUB en contra de la sociedad CONSTRUIMUEBLES S.A.S.

II. SITESIS DEL LITIGIO

2.1. Hechos y pretensiones de la demanda inicial.

Pretende el Conjunto Residencial Arbore Country Club, el recaudo de las cuotas de administración causadas y no pagadas por parte de la sociedad CONSTRUIMUEBLES S.A.S., quien fungía como propietaria de los inmuebles objeto de cobro dentro del actual proceso, para el momento en que se constituyeron en mora.

Los inmuebles son los siguientes:

- Por la manzana 1 las casas 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23.
- Por la manzana 2 las casas 1, 4, 5, 7, 12, 13, 14, 15, 28 y 31.
- Por la manzana 3 las casas 17 y 30.
- Por la manzana 5 la casa 1.
- Por la manzana 6 las casas 2, 3, 5 y 8.
- Por la manzana 7 las casas 1, 2, 3, 7, 9, 12, 14, 15, 17, 18, 19 y 20.
- Por la manzana 8 las casas 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16 y 18.
- Por la manzana 9 las casas 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8.

Funda tales pretensiones en que la referida demandada no ha pagado las expensas comunes necesarias de administración, manifestando que siendo la sociedad que construyó la copropiedad, era su obligación asumir las cuotas de administración como propietario de los mismos hasta tanto fueran entregados a los propietarios definitivos (venta). En ese sentido, señalando el valor de las cuotas de administración pendientes para cada uno de los inmuebles y los años pendientes de pago, así como los intereses causados desde la fecha en que fueron causadas las obligaciones, requiere que se efectúe el pago total de la obligación pendiente.

Reitera también que, en razón a un desorden llevado a cabo en los estados financieros, no fueron ejecutadas las sumas de dinero previo a la presente demanda, pues tuvieron que efectuar una reconstrucción de los certificados de deuda. Finalmente, tasan el valor total de sus pretensiones por **capital e intereses** en \$200.248.410 pesos.

2.2. Oposición.

La sociedad demandada CONSTRUIMUEBLES SAS propuso como excepciones de mérito: *“pago de la obligación al acreedor por parte de un tercero, cobro de lo no debido, pago conforme al reglamento de propiedad horizontal, nulidad de pleno derecho del título ejecutivo prueba ilícita contenida en los títulos ejecutivos por presunto trámite ilegal en la modificación de los estados*

financieros, violación del principio de buena fe y falta de requisito esencial del título ejecutivo falta de firma del representante legal”, apoyada en la anterior defensa pretende ser exonerada del pago de las obligaciones allí contenidas y solicitadas por la parte demandante.

2.3. Trámite del proceso.

El proceso surtió el trámite legalmente establecido, agotándose cada una de sus etapas en debida forma.

La presente demanda fue objeto de reparto al Juzgado de Circuito desde el 01 de septiembre de 2023, en el entendido que fue rechazada por parte del Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí en razón a la cuantía del mismo; avocando el conocimiento el Despacho procede a librar el mandamiento de pago mediante Auto No. 757 del 21 de octubre de 2022.

Habiéndose efectuado la respectiva notificación, la parte demandada contestó la demanda dentro del término legal en la forma indicada líneas atrás.

El **08 de agosto de 2023** el Despacho se constituyó en audiencia pública con el fin de llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., en la diligencia se agotó la etapa de conciliación, la cual se declaró fracasada y se procedió a agotar los interrogatorios de las siguientes personas:

- Mauricio Eugenio Giraldo – Representante legal de Construinmuebles SAS.
- Lina Marcela León – Representante legal del Conjunto Residencial Arbore Country Club.

Habiendo culminado los interrogatorios, se procedió al saneamiento del proceso, no fueron presentadas excepciones previas y conforme a ello **se fijó el litigio**. En la misma diligencia, se procedió con el decreto de pruebas bajo los siguientes términos:

- PRUEBAS PARTE DEMANDANTE:
 - Documentales: Se tienen como pruebas documentales las que fueron aportadas con el escrito de demanda.
- PRUEBAS PARTE DEMANDADA:
 - Documentales: Se tienen como pruebas documentales las que fueron aportadas con el escrito de demanda.
 - Testimoniales: Se decretó la recepción de los testimonios de los señores John Andrés Yaya, Francisco Góngora, Claudia Villamarín, Milton Ramírez, Mario Quintero, Omar Martínez, José Luis Camarra y Martín Caicedo.
 - Oficio: Se libren los oficios a cada uno de los propietarios que hizo alusión la parte demandada en la contestación de la demanda, para que se pronuncien sobre los derechos de petición que fueron realizada por Construinmuebles SAS a cada uno de ellos.
 - Dictamen Pericial: Se decretó el dictamen pericial para que un experto en ciencias contables rinda certificación sobre los estados financieros del Conjunto Residencial Arbore Country Club.

El **27 de noviembre de 2023**, se dio apertura a la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento, procediendo a recibir los testimonios decretados así:

- Francisco Andrés Góngora – Administrador provisional del conjunto residencial demandante, designado por la constructora para el año 2017.
- John Andrés Serna Muñoz – Arquitecto encargado de la ejecución del proyecto Conjunto Residencial Arbore Country Club.

En la misma diligencia fue rendido el informe y se procedió con la recepción del testimonio del perito Ricardo Muriel, donde se efectuaron las consultas y aclaraciones correspondientes al dictamen que

fue aportado por escrito al expediente. Culminada la recepción de los testimonios, la parte demandada desiste del testimonio de los demás testigos señalados en el decreto de pruebas, así como de los oficios que habrían de enviarse a los propietarios señalados en la contestación de la demanda, para que se pueda dar por finalizada la etapa probatoria.

En virtud de lo anterior se dio traslado a los apoderados para que alegaran de conclusión en la misma diligencia, fijando como fecha para dictar el fallo el día **13 de marzo de 2024**.

Cumplida la fecha y hora para llevarse a cabo la diligencia, previo a dar continuidad a la misma para agotar los trámites pendientes de la audiencia que trata el artículo 373 del C.G.P., la Juzgadora efectúa control de legalidad y en procuras de evitar incurrir en la nulidad procesal de que trata el artículo 133 numeral 7, se procede a escuchar nuevamente los alegatos de conclusión y se dicta el sentido del fallo.

III. CONSIDERACIONES

Al examinar los denominados presupuestos procesales, es claro que aquí se encuentran presentes y no se hallan actuaciones u omisiones que ameriten la declaratoria de nulidad en el proceso.

En cuanto atañe al presupuesto material de la legitimación en la causa tanto activa como pasiva en este evento no acusa ninguna deficiencia, pues son partes en el proceso quienes son la administración de la copropiedad demandante y la constructora.

Entrando en materia, debe empezar este despacho por decir que el propósito del proceso ejecutivo es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que debe constar en documento que cumpla con las exigencias que dicta la ley. Por ello, para que proceda la acción ejecutiva es menester que exista un título ejecutivo del cual se derive una obligación clara, expresa y exigible, al respecto, el Código General del Proceso en su artículo 422 señala: ***“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley”***.

Ahora bien, tratándose del título ejecutivo derivado por el cobro de expensas comunes necesarias dentro del régimen de propiedad horizontal, también llamadas cuotas de administración, debemos remitirnos a la normatividad específica que determina los presupuestos bajo los cuales se puede dar inicio a una acción ejecutiva.

Inicialmente procede el Despacho a hacer referencia al artículo 29 de la Ley 675 de 2001 el cual establece: ***“ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. 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.***

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. (...)

En virtud de lo expuesto, se verifica en primer momento que la Ley ha determinado a quienes les corresponde como obligación ineludible efectuar el pago de las expensas comunes cuando hacen parte sus bienes privados del régimen de propiedad horizontal, en ese sentido, la norma no efectúa

una distinción respecto al tipo de propietario, es decir, no exonera si su calidad es la de constructor o promotor del proyecto una vez la copropiedad empiece a funcionar, quien ostente la calidad de propietario es quien deberá efectuar el pago de la obligación estipulada en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

En ese sentido, la misma Ley en su artículo 5 parágrafo 1 determina respecto al contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal que: *“En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”*; aduciendo así que cualquier estipulación en contrario que pueda tener un reglamento de propiedad horizontal constituido donde pudiese establecerse, por ejemplo, que el constructor mientras figure como propietario no deberá efectuar el pago de las expensas comunes necesarias, tal manifestación se tendrá por no escrita. Con lo anterior, la norma busca blindar a las nuevas personas propietarias para que no existan arbitrariedades respecto a favorecer a un propietario en detrimento de los demás, independiente de su condición.

Por otro lado, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 indica el procedimiento ejecutivo que debe llevar a cabo la propiedad horizontal contra los propietarios que se encuentre en mora en el pago de las expensas comunes necesarias, estipulando lo siguiente: *“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.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

Conforme a lo expuesto, sin mayores requisitos formales, el proceso ejecutivo por parte de una propiedad horizontal se podrá dar inicio con la presentación del título ejecutivo, es decir la certificación emitida por el administrador.

IV. CASO CONCRETO.

En el presente asunto se trae como título ejecutivo, visible en el archivo 011AnexosTítulos del cuaderno 01CuadernoPrincipal del expediente virtual, las certificaciones de deuda provenientes de quien fungía como administrador de la Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Arbore Country Club, esto conforme se pudo verificar en los interrogatorios de parte donde tanto la parte demandante como demandada señalaron que el señor Milton Yesid Ramírez efectivamente fue representante legal de la copropiedad, así como en las actas No. 20 y 21 celebradas por el consejo de administración en noviembre y diciembre de 2021, las cuales fueron aportadas por la parte demandada, que obran dentro de los documentos aportados con la contestación de la demanda (archivo 6Acta21Diciembre30FINAL y 6Acta No. 20 Final Nov 18 2021 del archivo Drive aportado en el correo de contestación)¹

Entonces, revisadas las referidas certificaciones se observa que las mismas cumplen con las exigencias tanto del artículo 422 del CGP como los artículo 79 y 48 de la Ley 675 de 2001.

Por lo expuesto, encontrándonos ante un trámite ejecutivo, destaca el maestro Devis Echandía que: “1) La carga de la prueba en los procesos ejecutivos y similares. (...) Al demandado le corresponde

¹https://drive.google.com/drive/folders/1wT8VTj42_AGzoU6GuE3DYZBO7cVTKnJ

la carga de probar los hechos que sirven de supuestos a las normas legales en que fundamenta sus excepciones. (...)”²

Tratándose de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de la demandada y a favor de la demandante, determinado el mérito ejecutivo del título base de la ejecución, corresponde evaluar las excepciones de mérito propuestas por la demandada.

Respecto a la excepción denominada PAGO DE LA OBLIGACION AL ACREEDOR POR PARTE DE UN TERCERO, el Despacho procede a analizar que en el caso particular, no se configura el fenómeno que se estipula en el artículo 1630 del Código Civil, puesto que la parte demandada pretende que los pagos que se efectuaron por parte de otros copropietarios se apliquen a los pagos que se dejaron de percibir por parte de CONSTRUINMUEBLES como propietaria de los inmuebles que se encontraban pendientes de entrega a los nuevos propietarios para la fecha en que se empezó a generar el cobro de las cuotas de administración; en ese sentido, no puede alegar la parte demandada que el pago fue efectuado por terceros y que son éstos terceros quienes deben ejecutar el cobro de las sumas que pagaron, cuando las contribuciones que se entregaron a la copropiedad no suplen de ningún modo las que los deudores morosos hayan dejado de pagar, si bien las copropiedades conforme a la normatividad colombiana son entidades sin ánimo de lucro³ que no pueden ostentar ganancias de ningún tipo, los aportes que se hayan efectuado en razón a las expensas aportadas por los copropietarios por un mayor valor, -pues se resalta, no se ha acreditado en el plenario que fuera un acto voluntario de los nuevos propietarios con el fin de pagar deuda por administración anterior a la entrega que les hicieron a ellos de cada inmueble-, no implica que se pueda hacer una compensación entre aquellos que dejaron de pagar y se encuentran en mora, toda vez que las cifras que hayan sido efectuadas como aportes adicionales podrán constituirse a favor de un fondo de imprevistos (art. 35 Ley 675 de 2001) o hacer efectivas inversiones adicionales a favor de la copropiedad que no implican que dichos valores sean tomados como pago a las cuotas de los propietarios en mora.

Despachada desfavorablemente la primera excepción, se tiene que respecto al COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO CONFORME AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que alegan los demandados, en razón a lo estipulado en el artículo 35 del Reglamento de Propiedad Horizontal suscrito mediante escritura pública No. 5598 del 22 de noviembre de 2017, la parte demandada no logró acreditar, siendo su deber hacerlo, que la copropiedad estuviera efectuando un cobro indebido de las cuotas de administración efectuadas a partir de la entrega de los inmuebles completamente construidos, toda vez que no aportó certificación alguna que permitiera determinar y probar dentro del actual trámite, la fecha específica a partir de la cual el inmueble fue totalmente construido y se daría inicio al cobro de las expensas comunes, conforme lo señala el reglamento de propiedad horizontal, en ese sentido, la excepción que reclama la demandada no podrá ser favorable totalmente a sus pretensiones pues las certificaciones de pago aportadas con la contestación de la demanda, dan cuenta de los pagos de expensas comunes efectuados por inmuebles que no son objeto del actual proceso ejecutivo, no siendo útil dicha prueba para certificar el cumplimiento de su obligación.

En razón a lo anterior, de acuerdo con los soportes de entrega de inmuebles aportados también con la contestación de la demanda (archivo 3FORMATO ARBORE y archivo 3Formatos entrega de casas a Gerencia aportadas en el Drive del correo de contestación), lo aportado por la parte demandada permite determinar las fechas aproximadas en que fueron entregados los inmuebles con construcción total de algunas de las viviendas correspondientes a la segunda etapa del conjunto residencial, esto en razón a que el testigo “John Andres Yaya” arquitecto que desarrolló el proyecto manifestó en su testimonio que *“la primera etapa se inició como en el 2015 y se fue cerrando*

²TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA UNITARIA CIVIL- FAMILIA - DISTRITO DE PEREIRA, SC-0026-2023 del 15 de junio de 2023.

³Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

finalizando 2017 o iniciando ya 2018 que estábamos construyendo la segunda etapa, y la segunda etapa si recuerdo que 2018 y 2020 o 2021 ya quedó culminada” (Hora 2:29:43 de la audiencia del 27 de noviembre de 2023), conforme a ello, se tiene que todas las actas de entregas aportadas corresponden a la segunda etapa del proyecto. Es por ello que no puede la copropiedad, respecto de tales inmuebles efectuar el cobro por la totalidad de los valores señalados en las certificaciones aportadas como título ejecutivo, pues el CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORE COUNTRY CLUB alega que las viviendas en su totalidad fueron entregadas con construcción completa en enero de 2018 (para la primera etapa) y en enero de 2019 (para la segunda etapa), existiendo documentación que permite validar la fecha a partir de la cual se empieza a efectuar el cobro de las expensas comunes al propietario CONSTRUINMUEBLES SAS, de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal (artículo 35).

Los inmuebles respecto de los cuales figura acta de entrega del inmueble terminado serán indicados más adelante en la TABLA B.

Así mismo, conforme a los soportes de pago aportados por la parte demandada (Folio 1 a 3 archivo 10SOPORTES DE PAGO ,ADMON ARBORE del archivo Drive correo de contestación de la demanda), algunos de los inmuebles que fueron objeto de certificación por parte de la administración para el cobro de los saldos en mora, cuentan con abonos efectuados por CONSTRUINMUEBLES SAS el 30 de noviembre de 2020, pagos que no se relacionan dentro de los certificados emitidos por la administración, no pudiéndose generar el cobro por la totalidad de lo allí estipulado, en tanto la parte demandante no alegó que dichos pagos no fueran efectuados o que desconociera los mismos, es por ello que los valores relacionados a continuación, habrán de tenerse en cuenta al momento de efectuar el cobro del capital para cada uno de los inmuebles relacionados más adelante en la TABLA B.

Por otro lado, las excepciones denominadas NULIDAD DE PLENO DERECHO DEL TITULO EJECUTIVO PRUEBA ILICITA CONTENIDA EN LOS TITULOS EJECUTIVOS POR PRESUNTO TRAMITE ILEGAL EN LA MODIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS y VIOLACION DEL PRINCIPIO DE BUENA FE, tratándose de un proceso ejecutivo dentro del cual se verificó la existencia del título correspondiente, la parte demandada no logró acreditar que la parte demandante haya efectuado un movimiento contrario a derecho, si bien con el dictamen pericial aportado se determinó que existen irregularidades en los estados financieros (folios 23 a 25 del archivo 32DictamenPericialSolicitudRemitirOficios del expediente digital), los cuales ostentan desde el año 2017, en el mismo no se determinó de forma puntual, para cada uno de los inmuebles objeto del proceso, cuales eran esas cifras que contrariaban el correcto manejo financiero, pues únicamente hace referencia cinco inmuebles a modo de “ejemplo” donde se visualiza, que en algunos de ellos el saldo por cuotas de administración se encuentra en \$0 a la fecha de evaluación del perito.

No obstante, conforme al certificado de deuda emitido para el mismo título, la suma no está en cero, en otros por el contrario se verifica que la suma que se adeuda en capital al momento de la evaluación del perito es mayor a lo informado al despacho con el certificado de deuda, no siendo esto posible en tanto, como bien lo afirmaron las partes, para el año 2022 ya había sido efectuada la entrega de la totalidad de los inmuebles, situación que se puede verificar también con las fechas de entrega de los inmuebles objeto del presente proceso, las cuales fueron señaladas por la copropiedad en los certificados de deuda, estableciendo como año límite el 2021. Lo anterior no implica necesariamente que el inmueble no adeude una suma sobre valores anteriores, entendiéndose que hubo un cambio de propietario, el perito en su dictamen no determina si hubo una variación en el estado de cuenta de cada uno de los inmuebles cuando se hizo la entrega y protocolización a los nuevos propietarios, así, es impreciso determinar que el estado de cuenta actualizado para los inmuebles objeto del proceso, cuentan con el cambio de propietario.

Se indica también a la parte demandada que, el hecho de haberse completado el recaudo de la totalidad del presupuesto para cada anualidad a partir de 2017, no implica que los pagos no deban ser efectuados por quien los debe, pues los valores adicionales que se pudieran recaudar por el pago de otros propietarios, no compensan las expensas comunes que debe asumir CONSTRUINMUEBLES SAS ni significa que la deuda fue extinguida, aun más cuando no se

acredita que los propietarios de cada inmueble pretendieron realizar un pago a favor de un tercero, en este caso, de lo causado con antelación a que cada uno de aquellos recibiera el inmueble.

Así mismo, no está de más indicar que las imprecisiones en la contabilidad y estados financieros llevados por la copropiedad, aunque puedan tener consecuencias de distinta índole para la administración de la misma, no son suficiente prueba de que recibieron los pagos por parte de la constructora por concepto de administración de los inmuebles que ya estaban construidos y para entrega, como bien si pudo la parte demandada acreditar que hizo entrega de la administración del conjunto con suficiente claridad y exactitud en sus estados contables y financieros y sin deuda alguna por lo menos de su parte y lo adeudado por los actuales propietarios de los inmuebles.

Se despacha desfavorablemente la excepción quinta que la demandada ha denominado FALTA DE REQUISITO ESCENCIAL DEL TITULO EJECUTIVO FALTA DE FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL pues los certificados de deuda emitidos, si bien no se encontraban firmados por la señora Lina Marcela León Silva quien ostentaba la calidad de representante legal a la fecha de presentación de la demanda, para el momento que fueron actualizados, esto es enero de 2022, se puede inferir que el señor Milton Yesid Ramírez Nova representaba al Conjunto Residencial aquí demandante, toda vez que la señora Lina León, conforme se verifica en el Certificado emitido por la Secretaría de Gobierno del Municipio de Jamundí (folio 1 archivo 003Anexo1 del expediente digital) y la Resolución No. 092 del 33-49-70 (folio 2 a 3 archivo 003Anexo1 del expediente digital) asumió la representación legal del Arbore Country Club a partir del 17 de mayo de 2022. Se reitera que ninguna de las partes desconoció al señor Milton Yesid Ramírez Nova como administrador de la copropiedad cuando se efectuaron los interrogatorios de parte, incluso, con la documentación aportada por la parte demandada, se tiene que él participó en reuniones del consejo de administración para finales del año 2021, cercano al momento en que se considera fueron actualizados los certificados de deuda presentados en el actual proceso ejecutivo.

Aunado a lo anterior, la oportunidad procesal con la que contaba la parte demandante para alegar las formalidades del título ejecutivo era a través de un recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, conforme lo señala el inciso 2 del artículo 430 del C.G.P., pero dentro del proceso actual, si bien la parte demandante interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago, éste no se fundamentó en atacar las formalidades del título ejecutivo, sino en que no había sido la parte demandada notificada de dicho proveído, señala textualmente el apoderado en el recurso: *“hasta la fecha no hemos sido notificados del proceso ni mucho menos contamos con el traslado de la demanda; como se indicó antes, teniendo conocimiento del proceso, nos dimos cuenta de que por estado del 25 de octubre de 2022 se notificó auto que libró mandamiento de pago situación que vulnera el derecho a la defensa que le asiste a CONSTRUINMUEBLES S.A.S, pues tal y como se expuso en memorial anterior CONSTRUINMUEBLES S.A.S no es propietaria de los inmuebles y además cuenta con pruebas que acreditan la existencia de pago de las cuotas de administración que hoy se pretenden cobrar”*.

Por lo anterior, en el entendido que la sentencia no es el escenario adecuado procesalmente para efectuar la contradicción de las formalidades del título ejecutivo, es claro que la última excepción denominada FALTA DE REQUISITO ESCENCIAL DEL TITULO EJECUTIVO FALTA DE FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL no tiene lugar a prosperar, lo anterior conforme lo establece la segunda parte del inciso 2 artículo 430 del C.G.P.

Agotado el estudio de todas y cada una de las excepciones de fondo propuestas por la parte demandante, el Despacho procede a determinar cómo se ordenará seguir adelante la ejecución, aclarando para algunas de las pretensiones de los inmuebles no se encuentran acorde con los cobros que señaló la parte demandante en los certificados de deuda, así:

Respecto a los siguientes inmuebles, se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago, en tanto no sufrieron modificaciones (TABLA A):

	MANZANA	CASA	DESDE	HASTA (FECHA DE ENTREGA A NUEVO PROPIETARIO)	CAPITAL
1	1	1	01/01/2018	14/09/2019	\$ 2.316.758
2	1	2	01/01/2018	10/07/2018	\$ 720.214
3	1	4	01/01/2018	18/08/2018	\$ 884.257
4	1	5	01/01/2018	17/08/2018	\$ 856.902
5	1	7	01/01/2018	9/06/2018	\$ 602.705
6	1	8	01/01/2018	5/05/2018	\$ 473.825
7	1	10	01/01/2018	25/04/2018	\$ 435.527
8	1	11	01/01/2018	25/04/2018	\$ 433.884
9	1	12	01/01/2018	11/08/2018	\$ 837.723
10	1	13	01/01/2018	25/11/2018	\$ 1.231.945
11	1	14	01/01/2018	17/05/2018	\$ 519.312
12	1	15	01/01/2018	17/03/2018	\$ 291.575
13	1	16	01/01/2018	5/05/2018	\$ 473.747
14	1	17	01/01/2018	25/05/2018	\$ 553.428
15	1	18	01/01/2018	25/04/2018	\$ 439.710
16	1	19	01/01/2018	19/05/2018	\$ 526.893
17	1	20	01/01/2018	2/06/2018	\$ 573.481
18	1	21	01/01/2018	16/08/2018	\$ 520.936
19	1	22	01/01/2018	13/05/2018	\$ 504.150
20	1	23	01/01/2018	1/07/2018	\$ 2.047.505
21	2	4	01/01/2018	17/02/2018	\$ 178.158
22	2	1	01/01/2018	13/04/2018	\$ 389.821
23	2	5	01/01/2018	1/12/2018	\$ 1.249.492
24	2	7	01/01/2018	15/03/2018	\$ 231.227
25	2	12	01/01/2018	24/02/2018	\$ 204.692
26	2	13	01/01/2018	6/02/2018	\$ 136.462
27	2	14	01/01/2018	5/02/2018	\$ 132.671
28	2	15	01/01/2018	30/05/2018	\$ 568.590
29	2	28	01/01/2018	20/11/2018	\$ 1.212.992
30	2	31	01/01/2018	24/02/2018	\$ 204.692
31	3	17	01/01/2018	24/03/2018	\$ 317.912
32	3	30	01/01/2018	4/05/2018	\$ 468.088
33	5	1	01/01/2018	21/04/2018	\$ 541.838
34	9	3	01/01/2019	19/02/2019	\$ 260.147

A continuación, un resumen del valor pendiente de pago:

OBLIGACIÓN	ABONOS	CAPITAL TOTAL TABLA A
\$ 21.341.259	\$ -	\$ 21.341.259

Frente a los inmuebles relacionados a continuación, se señalará para cada uno de ellos el valor en capital a cobrarse, el concepto de cobro por cuotas de administración, es decir el período a partir del cual se empiezan a causar, en tanto fueron demostradas unas fechas de entrega de los inmuebles diferentes a las relacionadas en las pretensiones de la demanda, así como abonos posteriores.

El cuadro que se relaciona a continuación respecto de los inmuebles, será aportado como documento adjunto a la sentencia para mayor claridad y verificación de los datos allí contenidos. (TABLA B)

TABLA B									
MZ	CASA	FECHA SEÑALADA EN TÍTULO EJECUTIVO	FEHCA DE FINALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (INICIO COBRO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN)	FECHA DE ENTREGA AL NUEVO PROPIETARIO (FINALIZA COBRO)	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PENDIENTES	VALOR UNITARIO	CAPITAL CUOTAS ADMON	ABONOS	TOTAL CAPITAL
6	2	01/01/2019	30/04/2021	9/08/2021	30 al 30 de abril 2021	\$ 6.587	\$ 658.667	\$ -	\$ 658.667
					01 de mayo al 31 de julio de 2021	\$ 592.800			
					01 al 09 de agosto 2021	\$ 59.280			
6	3	01/01/2019	17/07/2020	11/11/2020	17 al 31 de julio de 2020	\$ 94.096	\$ 653.134	\$ -	\$ 653.134
					01 de agosto al 31 de octubre de 2020	\$ 498.153			
					01 al 11 de noviembre de 2020	\$ 60.885			
6	5	01/01/2019	21/05/2021	24/07/2021	21 al 31 de mayo de 2021	\$ 65.867	\$ 421.547	\$ -	\$ 421.547
					01 al 30 de junio de 2021	\$ 197.600			
					01 al 24 de julio de 2021	\$ 158.080			
6	8	01/01/2019	18/12/2020	6/02/2021	18 al 31 de diciembre de 2020	\$ 71.955	\$ 270.216	\$ -	\$ 270.216
					01 al 31 de enero de 2021	\$ 166.051			
					01 al 06 de febrero de 2021	\$ 32.210			
7	1	01/01/2019	21/08/2020	24/10/2020	21 al 31 de agosto de 2020	\$ 56.278	\$ 360.179	\$ 265.330	\$ 94.849
					1 al 30 septiembre de 2020	\$ 168.834			
					01 al 24 de octubre de 2020	\$ 135.067			
7	2	01/01/2019	11/04/2020	10/07/2020	11 al 30 de abril de 2020	\$ 112.556	\$ 1.013.004	\$ -	\$ 1.013.004
					01 de mayo al 30 de junio de 2020	\$ 844.170			
					01 al 07 de julio de 2020	\$ 56.278			
7	7	01/01/2019	4/04/2020	27/06/2020	04 al 30 de abril de 2020	\$ 143.911	\$ 459.408	\$ -	\$ 459.408
					01 al 31 de mayo de 2020	\$ 166.051			
					01 al 27 de junio de 2020	\$ 149.446			
7	9	01/01/2019	11/07/2020	21/07/2021	11 al 31 de julio de 2020	\$ 110.701	\$ 2.170.229	\$ 265.330	\$ 1.904.899
					01 de agosto al 31 de diciembre de 2020	\$ 830.255			
					01 de enero al 31 de marzo de 2021	\$ 498.153			
					01 de abril al 30 de junio de 2021	\$ 592.800			
					01 al 21 de julio de 2021	\$ 138.320			

760013103004-2022-00212-01
 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORE COUNTRY CLUB VS CONSTRUINMUEBLES S.A.S.
 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

7	12	01/01/2019	5/06/2021	3/07/2021	05 al 30 de junio de 2021	\$ 164.667	\$ 184.427	\$ 265.330	-\$ 80.903
					01 al 03 de julio de 2021	\$ 19.760			
7	14	01/01/2019	16/07/2021	24/08/2021	16 al 30 de julio de 2021	\$ 92.213	\$ 250.293	\$ 265.330	-\$ 15.037
					01 al 24 de agosto de 2021	\$ 158.080			
7	15	01/01/2019	15/08/2020	28/11/2020	15 al 31 de agosto de 2020	\$ 83.026	\$ 570.108	\$ 265.330	\$ 304.778
					01 de septiembre al 31 de octubre de 2020	\$ 332.102			
					01 al 28 de noviembre de 2020	\$ 154.981			
7	17	01/01/2019	25/07/2020	7/11/2020	25 al 31 de julio de 2020	\$ 27.675	\$ 564.573	\$ 265.330	\$ 299.243
					01 de agosto al 31 de octubre de 2020	\$ 498.153			
					01 al 07 de noviembre de 2020	\$ 38.745			
7	18	01/01/2019	12/11/2021	18/01/2022	12 al 30 de noviembre de 2021	\$ 118.560	\$ 434.720	\$ 265.330	\$ 169.390
					01 al 31 de diciembre de 2021	\$ 197.600			
					01 al 18 de enero de 2022	\$ 118.560			
7	19	01/01/2019	17/09/2021	26/11/2021	17 al 30 de septiembre de 2021	\$ 85.627	\$ 454.480	\$ 265.330	\$ 189.150
					01 al 31 de octubre de 2021	\$ 197.600			
					01 al 26 de noviembre de 2021	\$ 171.253			
7	20	01/01/2019	11/09/2020	6/01/2021	11 al 30 septiembre de 2020	\$ 105.166	\$ 636.529	\$ 265.330	\$ 371.199
					01 de octubre al 31 de diciembre de 2020	\$ 498.153			
					01 al 06 de enero de 2021	\$ 33.210			
8	2	01/01/2019	18/10/2019	6/02/2020	18 al 31 de octubre de 2019	\$ 71.955	\$ 603.319	\$ -	\$ 603.319
					01 de noviembre al 31 de diciembre de 2019	\$ 332.102			
					01 al 31 de enero de 2020	\$ 166.051			
					01 al 06 de febrero de 2020	\$ 33.210			
8	3	01/01/2019	15/05/2021	20/09/2021	15 al 31 de mayo de 2021	\$ 98.800	\$ 823.333	\$ -	\$ 823.333
					01 de junio al 31 de agosto de 2021	\$ 592.800			
					01 al 20 de septiembre de 2021	\$ 131.733			
8	4	01/01/2019	16/07/2021	22/10/2021	16 al 31 de julio de 2021	\$ 98.800	\$ 638.907	\$ -	\$ 638.907
					01 de agosto al 30 de septiembre de 2021	\$ 395.200			
					01 al 22 de octubre de 2021	\$ 144.907			
8	5	01/01/2019	16/08/2019	20/12/2019	16 al 31 de agosto de 2019	\$ 83.026	\$ 691.879	\$ -	\$ 691.879
					01 de septiembre al 30 de noviembre de 2019	\$ 498.153			
					01 al 20 de diciembre de 2019	\$ 110.701			

760013103004-2022-00212-01
 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORE COUNTRY CLUB VS CONSTRUI NMUEBLES S.A.S.
 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

8	6	01/01/2019	26/03/2021	20/08/2021	26 al 31 de marzo de 2021	\$ 22.140	\$ 944.273	\$ -	\$ 944.273
					01 de abril al 31 de julio de 2021	\$ 790.400			
					01 al 20 de agosto de 2021	\$ 131.733			
8	7	01/01/2019	22/02/2019	21/06/2019	22 al 28 de febrero de 2019	\$ 33.210	\$ 647.599	\$ -	\$ 647.599
					01 de marzo al 31 de mayo de 2019	\$ 498.153			
					01 al 21 de junio de 2019	\$ 116.236			
8	11	01/01/2019	14/12/2018	23/01/2019	14 al 31 de diciembre de 2018	\$ 113.247	\$ 242.686	\$ -	\$ 242.686
					01 al 23 de enero de 2019	\$ 129.439			
8	12	01/01/2019	22/02/2019	8/04/2019	22 al 28 de febrero de 2019	\$ 33.210	\$ 243.541	\$ -	\$ 243.541
					01 al 31 de marzo de 2019	\$ 166.051			
					01 al 08 de abril de 2019	\$ 44.280			
8	13	01/01/2019	18/01/2019	1/03/2019	18 al 31 de enero de 2019	\$ 66.420	\$ 238.006	\$ -	\$ 238.006
					01 al 28 de febrero de 2019	\$ 166.051			
					01 al 01 de marzo de 2019	\$ 5.535			
8	15	01/01/2019	22/01/2021	29/07/2021	22 al 31 de enero de 2021	\$ 44.280	\$ 1.160.196	\$ -	\$ 1.160.196
					01 de febrero al 31 de marzo de 2021	\$ 332.102			
					01 de abril al 30 de junio de 2021	\$ 592.800			
					01 al 29 de julio de 2021	\$ 191.013			
8	16	01/01/2019	7/02/2020	1/07/2020	07 al 28 de febrero de 2020	\$ 116.236	\$ 619.924	\$ -	\$ 619.924
					01 de marzo al 31 de mayo de 2020	\$ 498.153			
					01 al 01 de julio de 2020	\$ 5.535			
8	18	01/01/2019	20/03/2020	26/09/2020	20 al 31 de marzo de 2020	\$ 55.350	\$ 1.029.516	\$ -	\$ 1.029.516
					01 de abril de al 31 de agosto de 2020	\$ 830.255			
					01 al 26 de septiembre de 2020	\$ 143.911			
9	1	01/01/2019	20/09/2019	23/12/2019	20 al 30 de septiembre de 2019	\$ 56.278	\$ 523.385	\$ -	\$ 523.385
					01 de octubre al 30 de noviembre de 2019	\$ 337.668			
					01 al 23 de diciembre de 2019	\$ 129.439			

9	2	01/01/2019	16/08/2019	17/12/2019	16 al 31 de agosto de 2019	\$ 83.026	\$ 675.274	\$ -	\$ 675.274
					01 de septiembre al 30 de noviembre de 2019	\$ 498.153			
					01 al 17 de diciembre de 2019	\$ 94.096			
9	6	01/01/2019	15/12/2019	23/12/2019	15 al 23 de diciembre de 2019	\$ 49.815	\$ 49.815	\$ -	\$ 49.815
9	7	01/01/2019	25/12/2019	25/03/2021	25 al 31 de diciembre de 2019	\$ 27.675	\$ 2.490.765	\$ -	\$ 2.490.765
					01 de enero al 31 de diciembre de 2020	\$ 1.992.612			
					01 de enero al 28 de febrero de 2021	\$ 332.102			
					01 al 25 de marzo de 2021	\$ 138.376			
9	8	01/01/2019	24/09/2019	2/11/2019	24 al 30 de septiembre de 2019	\$ 33.210	\$ 210.331	\$ -	\$ 210.331
					01 al 31 de octubre de 2019	\$ 166.051			
					01 al 02 de noviembre de 2019	\$ 11.070			

En la TABLA B, se pueden verificar aquellos inmuebles que fueron objeto de modificación en su capital para continuar adelante con la ejecución de los mismos, para mayor claridad, se relacionan las fechas desde las cuales la parte demandante relacionó el cobro de las cuotas de administración, la fecha real de entrega del inmueble construido, siendo ésta la fecha señalada en las actas de entrega que fueron aportadas como pruebas por la parte demandada y los períodos para los cuales se causan las cuotas de administración, basándonos en los valores que determinó la copropiedad como expensas comunes para cada uno de ellos dentro de los certificados de deuda. En el mismo documento se podrá verificar el valor a cobrar por capital antes del abono que fue efectuado en noviembre de 2020 para algunos de ellos y finalmente, identificado con color VERDE el capital definitivo que se generó para cada uno de los inmuebles con los cuales CONSTRUINMUEBLES SAS tiene saldos pendientes por pago de expensas comunes, generándose un total en capital para tales inmuebles como se visualiza a continuación:

OBLIGACIÓN	ABONOS	CAPITAL TOTAL TABLA B
\$ 20.934.265	\$ 2.387.970	\$ 18.546.295

Conforme a lo anterior, al efectuarse la sumatoria de los valores pendientes en capital relacionados en la TABLA A y en la TABLA B, la ejecución se ordenará sobre la totalidad de los saldos pendientes, así:

CAPITAL TABLA A	CAPITAL TABLA B	TOTAL
\$ 21.341.259	\$ 18.546.295	\$ 39.887.554

Procederemos a analizar ahora algunos inmuebles que fueron relacionados en las pretensiones de la demanda de los cuales se encontraron inconsistencias respecto a la fecha en la que se dio inicio por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORE COUNTRY CLUB a la demandada de las cuotas de administración y la fecha en la se debía dar inicio al cobro efectivo de las mismas en razón a la fecha en la que fueron entregados completamente construidos los inmuebles (TABLA C):

TABLA C					
MZ	CASA	FECHA SEÑALADA EN TÍTULO EJECUTIVO	FEHCA DE FINALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (INICIO COBRO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN)	FECHA DE ENTREGA AL NUEVO PROPIETARIO (FINALIZA COBRO)	ACTA DE ENTREGA
7	3	01/01/2019	27/08/2021	19/08/2021	Acta entrega, folio 33 del archivo nombrado 3FORMATO ARBORE de la contestación de la demanda
8	8	01/01/2019	24/04/2020	27/06/2020	Acta entrega, folio 22 del archivo nombrado 3FORMATO ARBORE de la contestación de la demanda
9	5	01/01/2019	15/12/2019	1/02/2019	Acta entrega, folio 3 del archivo nombrado 3FORMATO ARBORE de la contestación de la demanda

Se visualiza entonces que, respecto a las expensas comunes en mora de los inmuebles relacionados en la TABLA C, no existe actualmente un valor pendiente de pago que deba ejecutarse contra la parte demandada, por lo que habrán de despacharse desfavorables las pretensiones sobre los mismos.

Ahora, le corresponde al Despacho verificar 2 certificados de deuda pertenecientes a las **CASAS 9 Y 10 de la MANZANA 9** del Conjunto Residencial Arbore Country Club, objeto del presente procesos, respecto de los cuales no existe pretensión alguna relacionada en el escrito de la demanda. En el entendido que dentro del auto No. 757 de fecha 21 de octubre de 2022 mediante el cual fue librado el mandamiento de pago y en su numeral 1.1 se señaló el pago “1.1.- Por las sumas de dinero **relacionadas en el acápite de pretensiones de la demanda**, las cuales se dan por reproducidas en este proveído, correspondientes a los capitales contenidos en las certificaciones de deuda allí señaladas (...)”; es por ello que, no habiéndose relacionado por parte de demandante en las pretensiones el cobro de los inmuebles señalados y no habiendo interpuesto recurso alguno respecto al mandamiento de pago, siendo ésta la oportunidad procesal para efectuar contradicción respecto al mismo, aun cuando se encuentran aportados de los certificados de deuda de aquellos, frente a tales obligaciones no fue efectuada orden alguna, sin que le corresponda a éste Despacho resolver respecto a tal situación.

Finalmente, en cuanto a las apreciaciones sobre aspectos procesales, debe dejar sentado el despacho que los mismos debieron alegarse en las oportunidades procesales pertinentes, bajo los mecanismos ordinarios de defensa en el proceso, de no haberse alegado, cualquier irregularidad procesal queda saneada (par. Art. 133 CGP).

Bajo las anteriores precisiones, se observa que la demandante cobró algunas expensas que no le correspondía pagar a CONSTRUINMUEBLES SAS, ya que las fechas en que se causaron ésta no había hecho entrega de los inmuebles construidos en su totalidad, las cuales se tendrán como probadas parcialmente como cobro de lo no debido dando lugar a modificar el mandamiento de pago librado.

Por lo aquí expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **PARCIALMENTE PROBADA** la excepción de **COBRO DE LO NO DEBIDO**, y declarar **NO PROBADAS** las demás excepciones de mérito formuladas por la sociedad **CONSTRUINMUEBLES SAS**, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se modifica el mandamiento de pago y **SE ORDENA SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN**, por el valor total de **\$39.887.554**, conforme los conceptos de cada una de las cuotas de administración relacionadas en la Tabla A y la Tabla B, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal vigente, desde la fecha en que se hicieron exigibles cada una de las cuotas de administración, conforme a los certificados de deuda (Tabla A) y las aclaraciones realizadas en el presente proveído respecto a las fechas de causación (Tabla B), hasta que se verifique el pago total de las mismas.

TERCERO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito conforme a lo previsto en el artículo 446 del C. G. del P y los lineamientos antes esbozados.


CUARTO. ORDENAR el levantamiento del embargo y secuestro de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliaria Nos. 370-972620, 370-972621 y 370-972627 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, las cuales fueron decretadas mediante autos Nos. 357 del 21 de octubre de 2022 y 403 del 21 de noviembre de 2022, en tanto fue aclarado por la parte demandante que los mismos ya no son de propiedad de la sociedad demandada.

QUINTO: ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que se llegaren a embargar y secuestrar con ocasión del presente trámite, con el objeto de que con su producto se pague la obligación.

SEXTO: CONDENAR en costas de la presente acción a ambas partes. La demandada en un 80% y la demandante en un 20%. Líquidense teniendo como agencias en derecho la suma de \$3.500.000,00.

SÉPTIMO. EJECUTORIADA la presente providencia, se ordena enviar el proceso a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL – REPARTO – de Cali, tal como lo dispone el artículo 8° del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 25 de septiembre de 2013. Déjese anotada su salida y cancelada la radicación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


ESTEPHANY BOWERS HERNANDEZ
Juez

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **050** DE HOY **20 MAR 2024**
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE
ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria

TABLA B

MZ	CASA	FECHA SEÑALADA EN TÍTULO EJECUTIVO	FEHCA DE FINALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (INICIO COBRO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN)	FECHA DE ENTREGA AL NUEVO PROPIETARIO (FINALIZA COBRO)	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PENDIENTES	VALOR UNITARIO	CAPITAL CUOTAS ADMON	ABONOS	TOTAL CAPITAL
6	2	01/01/2019	30/04/2021	9/08/2021	30 al 30 de abril 2021	\$ 6.587	\$ 658.667	\$ -	\$ 658.667
					01 de mayo al 31 de julio de 2021	\$ 592.800			
					01 al 09 de agosto 2021	\$ 59.280			
6	3	01/01/2019	17/07/2020	11/11/2020	17 al 31 de julio de 2020	\$ 94.096	\$ 653.134	\$ -	\$ 653.134
					01 de agosto al 31 de octubre de 2020	\$ 498.153			
					01 al 11 de noviembre de 2020	\$ 60.885			
6	5	01/01/2019	21/05/2021	24/07/2021	21 al 31 de mayo de 2021	\$ 65.867	\$ 421.547	\$ -	\$ 421.547
					01 al 30 de junio de 2021	\$ 197.600			
					01 al 24 de julio de 2021	\$ 158.080			
6	8	01/01/2019	18/12/2020	6/02/2021	18 al 31 de diciembre de 2020	\$ 71.955	\$ 270.216	\$ -	\$ 270.216

					01 al 31 de enero de 2021	\$ 166.051			
					01 al 06 de febrero de 2021	\$ 32.210			
7	1	01/01/2019	21/08/2020	24/10/2020	21 al 31 de agosto de 2020	\$ 56.278	\$ 360.179	\$ 265.330	\$ 94.849
					1 al 30 septiembre de 2020	\$ 168.834			
					01 al 24 de octubre de 2020	\$ 135.067			
7	2	01/01/2019	11/04/2020	10/07/2020	11 al 30 de abril de 2020	\$ 112.556	\$ 1.013.004	\$ -	\$ 1.013.004
					01 de mayo al 30 de junio de 2020	\$ 844.170			
					01 al 07 de julio de 2020	\$ 56.278			
7	7	01/01/2019	4/04/2020	27/06/2020	04 al 30 de abril de 2020	\$ 143.911	\$ 459.408	\$ -	\$ 459.408
					01 al 31 de mayo de 2020	\$ 166.051			
					01 al 27 de junio de 2020	\$ 149.446			
7	9	01/01/2019	11/07/2020	21/07/2021	11 al 31 de julio de 2020	\$ 110.701	\$ 2.170.229	\$ 265.330	\$ 1.904.899
					01 de agosto al 31 de diciembre de 2020	\$ 830.255			

					01 de enero al 31 de marzo de 2021	\$ 498.153			
					01 de abril al 30 de junio de 2021	\$ 592.800			
					01 al 21 de julio de 2021	\$ 138.320			
7	12	01/01/2019	5/06/2021	3/07/2021	05 al 30 de junio de 2021	\$ 164.667	\$ 184.427	\$ 265.330	-\$ 80.903
					01 al 03 de julio de 2021	\$ 19.760			
7	14	01/01/2019	16/07/2021	24/08/2021	16 al 30 de julio de 2021	\$ 92.213	\$ 250.293	\$ 265.330	-\$ 15.037
					01 al 24 de agosto de 2021	\$ 158.080			
7	15	01/01/2019	15/08/2020	28/11/2020	15 al 31 de agosto de 2020	\$ 83.026	\$ 570.108	\$ 265.330	\$ 304.778
					01 de septiembre al 31 de octubre de 2020	\$ 332.102			
					01 al 28 de noviembre de 2020	\$ 154.981			
7	17	01/01/2019	25/07/2020	7/11/2020	25 al 31 de julio de 2020	\$ 27.675	\$ 564.573	\$ 265.330	\$ 299.243
					01 de agosto al 31 de octubre de 2020	\$ 498.153			
					01 al 07 de noviembre de 2020	\$ 38.745			

7	18	01/01/2019	12/11/2021	18/01/2022	12 al 30 de noviembre de 2021	\$ 118.560	\$ 434.720	\$ 265.330	\$ 169.390
					01 al 31 de diciembre de 2021	\$ 197.600			
					01 al 18 de enero de 2022	\$ 118.560			
7	19	01/01/2019	17/09/2021	26/11/2021	17 al 30 de septiembre de 2021	\$ 85.627	\$ 454.480	\$ 265.330	\$ 189.150
					01 al 31 de octubre 2021	\$ 197.600			
					01 al 26 de noviembre de 2021	\$ 171.253			
7	20	01/01/2019	11/09/2020	6/01/2021	11 al 30 septiembre de 2020	\$ 105.166	\$ 636.529	\$ 265.330	\$ 371.199
					01 de octubre al 31 de diciembre de 2020	\$ 498.153			
					01 al 06 de enero de 2021	\$ 33.210			
8	2	01/01/2019	18/10/2019	6/02/2020	18 al 31 de octubre de 2019	\$ 71.955	\$ 603.319	\$ -	\$ 603.319
					01 de noviembre al 31 de diciembre de 2019	\$ 332.102			
					01 al 31 de enero de 2020	\$ 166.051			
					01 al 06 de febrero de 2020	\$ 33.210			

8	3	01/01/2019	15/05/2021	20/09/2021	15 al 31 de mayo de 2021	\$ 98.800	\$ 823.333	\$ -	\$ 823.333
					01 de junio al 31 de agosto de 2021	\$ 592.800			
					01 al 20 de septiembre de 2021	\$ 131.733			
8	4	01/01/2019	16/07/2021	22/10/2021	16 al 31 de julio de 2021	\$ 98.800	\$ 638.907	\$ -	\$ 638.907
					01 de agosto al 30 de septiembre de 2021	\$ 395.200			
					01 al 22 de octubre de 2021	\$ 144.907			
8	5	01/01/2019	16/08/2019	20/12/2019	16 al 31 de agosto de 2019	\$ 83.026	\$ 691.879	\$ -	\$ 691.879
					01 de septiembre al 30 de noviembre de 2019	\$ 498.153			
					01 al 20 de diciembre de 2019	\$ 110.701			
8	6	01/01/2019	26/03/2021	20/08/2021	26 al 31 de marzo de 2021	\$ 22.140	\$ 944.273	\$ -	\$ 944.273
					01 de abril al 31 de julio de 2021	\$ 790.400			
					01 al 20 de agosto de 2021	\$ 131.733			
8	7	01/01/2019	22/02/2019	21/06/2019	22 al 28 de febrero de 2019	\$ 33.210	\$ 647.599	\$ -	\$ 647.599

					01 de marzo al 31 de mayo de 2019	\$ 498.153			
					01 al 21 de junio de 2019	\$ 116.236			
8	11	01/01/2019	14/12/2018	23/01/2019	14 al 31 de diciembre de 2018	\$ 113.247	\$ 242.686	\$ -	\$ 242.686
					01 al 23 de enero de 2019	\$ 129.439			
8	12	01/01/2019	22/02/2019	8/04/2019	22 al 28 de febrero de 2019	\$ 33.210	\$ 243.541	\$ -	\$ 243.541
					01 al 31 de marzo de 2019	\$ 166.051			
					01 al 08 de abril de 2019	\$ 44.280			
8	13	01/01/2019	18/01/2019	1/03/2019	18 al 31 de enero de 2019	\$ 66.420	\$ 238.006	\$ -	\$ 238.006
					01 al 28 de febrero de 2019	\$ 166.051			
					01 al 01 de marzo de 2019	\$ 5.535			
8	15	01/01/2019	22/01/2021	29/07/2021	22 al 31 de enero de 2021	\$ 44.280	\$ 1.160.196	\$ -	\$ 1.160.196
					01 de febrero al 31 de marzo de 2021	\$ 332.102			
					01 de abril al 30 de junio de 2021	\$ 592.800			

					01 al 29 de julio de 2021	\$ 191.013			
8	16	01/01/2019	7/02/2020	1/07/2020	07 al 28 de febrero de 2020	\$ 116.236	\$ 619.924	\$ -	\$ 619.924
					01 de marzo al 31 de mayo de 2020	\$ 498.153			
					01 al 01 de julio de 2020	\$ 5.535			
8	18	01/01/2019	20/03/2020	26/09/2020	20 al 31 de marzo de 2020	\$ 55.350	\$ 1.029.516	\$ -	\$ 1.029.516
					01 de abril de al 31 de agosto de 2020	\$ 830.255			
					01 al 26 de septiembre de 2020	\$ 143.911			
9	1	01/01/2019	20/09/2019	23/12/2019	20 al 30 de septiembre de 2019	\$ 56.278	\$ 523.385	\$ -	\$ 523.385
					01 de octubre al 30 de noviembre de 2019	\$ 337.668			
					01 al 23 de diciembre de 2019	\$ 129.439			
9	2	01/01/2019	16/08/2019	17/12/2019	16 al 31 de agosto de 2019	\$ 83.026	\$ 675.274	\$ -	\$ 675.274
					01 de septiembre al 30 de noviembre de 2019	\$ 498.153			

					01 al 17 de diciembre de 2019	\$ 94.096			
9	6	01/01/2019	15/12/2019	23/12/2019	15 al 23 de diciembre de 2019	\$ 49.815	\$ 49.815	\$ -	\$ 49.815
9	7	01/01/2019	25/12/2019	25/03/2021	25 al 31 de diciembre de 2019	\$ 27.675	\$ 2.490.765	\$ -	\$ 2.490.765
					01 de enero al 31 de diciembre de 2020	\$ 1.992.612			
					01 de enero al 28 de febrero de 2021	\$ 332.102			
					01 al 25 de marzo de 2021	\$ 138.376			
9	8	01/01/2019	24/09/2019	2/11/2019	24 al 30 de septiembre de 2019	\$ 33.210	\$ 210.331	\$ -	\$ 210.331
					01 al 31 de octubre de 2019	\$ 166.051			
					01 al 02 de noviembre de 2019	\$ 11.070			