

Señor

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

BOGOTA, D.C.

E. S. D.

REF: Radicación 1100131030 12 2019 00547 00

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H.

DEMANDADO: URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.

Asunto: Solicitud para que se ordene al ejecutante prestar caución.

CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en representación de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., con fundamento en lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 599 del Código General del Proceso, con el debido respeto solicito se sirva ordenar que el ejecutante CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., preste caución por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución, para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de las medidas cautelares solicitadas y practicadas.

Son fundamentos de mi petición los siguientes:

El proceso ejecutivo promovido por el CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL de Cajicá, Cundinamarca, tiene como fundamento unas certificaciones expedidas por la Administradora de la propiedad horizontal que, como se ha anunciado en los escritos presentados el 5 de febrero de 2020 y el 25 de septiembre de 2020, no contienen obligaciones realmente existentes, su contenido es falso.

En efecto, no obstante que las certificaciones fueron firmadas por la Administradora y Representante Legal del Condominio y presentadas ante Notario, el contenido económico que reflejan NO EXISTE EN LA CONTABILIDAD DE LA COPROPIEDAD DEMANDANTE.

Esta afirmación, que como bien lo ha sostenido nuestra Corte Constitucional, debe controvertirse dentro del proceso una vez formuladas las excepciones (artículo 443 del C.G.P.), en el presente asunto no ha sido posible porque el expediente entró al despacho del Señor Juez sin que se agotara el término con el que cuenta el ejecutado para proponer sus defensas y para acompañar las pruebas relacionadas con ellas (artículo 442 del C.G.P.).

No obstante, desde ya aporto con el presente escrito la denuncia penal formulada en contra de la señora GEOMACLE TORRES LOZANO, (quien como administradora expidió las FALSAS CERTIFICACIONES que sirven de título ejecutivo), la radicación de la misma y el dictamen pericial con el que se determina la INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN CONTENIDA EN LAS CERTIFICACIONES ELABORADAS POR LA ADMINISTRADORA. La TACHA DE FALSEDAD IDEOLÓGICA a las certificaciones que sirvieron de base a la acción que ya fue anunciada en los escritos del 5 de febrero y del 25 de septiembre, se soporta, entre otras pruebas, en la que adjunto al presente como prueba técnica idónea para demostrarlo. Advierto Señor Juez que estas pruebas serán allegadas en oportunidad, una vez el expediente salga del despacho y se permita a mi representada ejercer su defensa dentro del término señalado para ello.

En Sentencia C-929/07, Magistrado Ponente:Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL, la Corte sostuvo:

*De lo anterior se infiere que **(i)** los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; **(ii)** Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.*

*El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, **lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre***

hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.

En el presente proceso se ejecuta a la propietaria inicial del Condominio; desarrollo urbanístico que se adelantó por etapas. Tanto la Ley 675 de 2001 como el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige para éste, señalan la forma de administrarla, en qué momento y bajo qué condiciones entrega la administración el propietario inicial a la asamblea de copropietarios y cómo se incorporan las etapas.

Este desarrollo urbanístico que fue construido por etapas (2 etapas), tiene en su totalidad 112 Unidades Privadas (bienes de dominio particular) y sin hacer todavía análisis y valoraciones de los elementos probatorios, - es claro que no es el momento para hacerlo-, sí es fácil deducir que el mandamiento de pago se solicitó y decretó para 72 unidades privadas que, repito, sin mayores esfuerzos nos llevan a establecer que se reclama el pago de cuotas de administración por períodos en los que aún no se habían cumplido los requisitos legales para que pudieran hacerlo: (1) no se había construido más del 51% de la copropiedad y (2) no se había enajenado más del 51% de los

coeficientes de copropiedad. Es tan evidente la FALSEDAD IDEOLOGICA en que incurre la administradora del Condominio, que olvidó que el mismo Condominio, por intermedio de quien en ese momento se desempeñaba como administrador y representante legal en cada caso y en la medida en que se fueron enajenando, expidió LOS PAZ Y SALVOS que exige el inciso 4º del artículo 29 de la ley 675 de 2001. Dicha norma reza *“En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad.”*, paz y salvo que se protocolizó en cada una de las escrituras de compraventa .

Al pretender cobrar sobre casas que NI SIQUIERA ESTABAN CONSTRUIDAS, como lo venimos advertirtiéndolo, es muy evidente la ilegalidad del cobro, pues la primera casa de la segunda etapa se entregó en el mes de abril de 2018 y no estaban terminadas las otras casas, estas se fueron terminando para entregarlas según los compromisos adquiridos. Además, están cobrando por una administración que no ejercieron y por servicios que no prestaron, ya que URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. asumió todos los gastos de la segunda etapa durante los meses de Mayo a agosto de 2018.

Revisando los mapas de GOOGLE encontramos uno que corresponde a la fecha 16 de marzo de 2018 (3/16/18), aportados con el escrito presentado el 5 de febrero de 2020, se evidencia que la segunda etapa no estaba construida para esa fecha, es decir 45 días antes del 1º de mayo de 2018, fecha desde la que LA DEMANDANTE pretende con este proceso recaudar cuotas de administración de la totalidad de las casas del conjunto, cuando las de la segunda etapa apenas estaban en construcción y solo se había entregado una de ellas.

A pesar de que el condominio demandante con el proceso pretende lograr el recaudo de unos dineros que no se deben, solicitó medidas cautelares de embargo y secuestro de bienes de propiedad de la demandada.

URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., legítimamente venía y viene ofreciendo en venta las unidades privadas que conforman el Condominio Campestre

Piedra Real de Cajicá y por esa razón, el 17 de enero de 2020 suscribió promesa de compraventa de la CASA 80 con los señores PAULA CATALINA OCHOA Y FRANCOIS BELAVOINE VARELA.

La medida cautelar de embargo sobre la citada casa, se radicó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá hasta el 17 de julio de 2020. Razón por la cual, de buena fé y sin que existiera impedimento legal, en la promesa de contrato de compraventa se pactó como plazo para la celebración del negocio jurídico prometido el 25 de septiembre de 2020.

El vendedor no ha podido cumplir con su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa con la que de cumplimiento a la promesa, porque el bien fue sacado del comercio con la práctica de la medida cautelar, lo que puede implicar para mi representada el pago de una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la venta, que corresponde a \$78.500.000.

Los terceros, los compradores de buena fe de la Casa 80, que tramitaron y obtuvieron la aprobación de créditos para la adquisición de la vivienda, pueden perderlos por la existencia de la medida cautelar. Los créditos que les fueron aprobados pueden perderse por caducidad, lo que los sometería a un nuevo proceso de estudio que con las actuales condiciones puede resultar incierto para sus legítimas expectativas de adquirir vivienda.

Así las cosas, hay terceros afectados con las medidas cautelares.

El valor actual de la ejecución iniciada con certificaciones viciadas de falsedad ideológica, asciende amás de cuatrocientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$450.000.000,00).

SOLICITUD:

Respetuosamente solicito al Señor Juez se sirva dar aplicación a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 599 del Código General del Proceso y:

1. Ordenar al ejecutante prestar caución por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución, para responder por los perjuicios que se llegaren a causar con su práctica. Sírvase señalar el monto de la caución que debe prestar el Condominio demandante.
2. Conceder a la parte ejecutante un término perentorio de quince (15) días para prestar la caución, contados a partir del día siguiente a la notificación del auto que la ordene, so pena de que se levanten las medidas.

PRUEBAS:

Sírvase tener como pruebas las siguientes:

1. La actuación obrante dentro del proceso.
2. Las pruebas aportadas con la solicitud para que se imprima trámite al proceso. ((1) Certificado de tradición de la casa 80 del Condominio Campestre Piedra Real de Cajicá, Nro. Matrícula 176-169824, de fecha 19 de marzo de 2020. (2.) Certificado de tradición de la casa 80 del Condominio Campestre Piedra Real de Cajicá, Nro. Matrícula 176-169824, de fecha 18 de septiembre de 2020. (3.) Promesa de compraventa suscrita sobre la casa 80 del Condominio Campestre Piedra Real de Cajicá. (4.) Otrosi a la promesa de venta de la casa 80 del Condominio Campestre Piedra Real de Cajicá.)
3. La denuncia penal formulada en contra de la administradora del Condominio (Se identifican los archivos con el 5.A., 5.B., 5.C., 5D. Y 5.E).
4. El dictamen pericial y sus anexos, rendido por firma de auditorías AUDILATINA S.A.S. sobre las certificaciones aportadas como títulos ejecutivos, que en las conclusiones se resalta (se identifica con los archivos 6.A., 6.B., 6.C. y 6.D):

“...que los certificados de obligaciones a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA SAS emitidos por el representante legal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL PH, para accionar una demanda judicial versan sobre acreencias inexistentes, no tienen un verdadero respaldo contable de conformidad con el marco técnico aplicable, como tampoco lo están conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No 1521 del 29 de Junio de 2017 de la Notaría 5ª de Bogotá, en especial con los artículos 38 y 67 que están vigentes”.

5. Las cartas de aprobación de los créditos otorgados por DAVIVIENDA a favor de PAULA CATALINA OCHOA Y FRANCOIS BELAVOINE VARELA. (archivos 7.A., 7.B. Y 7.C.).
6. Liquidación para determinar el valor actual de la ejecución. Liquidación item por item del mandamiento ejecutivo, a 31 de octubre de 2020 (corresponde a los archivos adjuntos 8.A., 8.B., 8.C. Y 8.D en excel).

Señor Juez,

Atentamente,



CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES

C.C No. 20.470.524 de Chía

T.P. No. 34.381 del Consejo Superior de la Judicatura

clarastellamontaneztorres@outlook.com

clarastellamontaneztorres@gmail.com