

<REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno

REF: EJECUTIVO de CONDOMINIO  
CAMPESTRE PIEDRA REAL H.P. contra  
URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.  
RADICACIÓN: 11001310301220190054700

Procede el juzgado a pronunciar el fallo que en derecho corresponda en el proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:**

**DEMANDA:** CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL H.P., actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda ejecutiva contra **URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.**, para que se le ordenara pagarle las siguientes cantidades:

***RESPECTO DE LA CASA No. 1.***

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$100.000	31/07/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 2.***

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$483.333	31/05/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 3.***

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$200.000	31/07/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 4.***

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$16.667	31/08/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 5.***

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$255.000	31/05/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 6.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$210.000	31/05/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 7.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$285.000	31/08/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 8.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$185.000	31/07/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 9.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$210.000	31/05/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 10.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$450.000	31/05/2018
\$420.000	30/06/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 11.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$450.000	31/05/2018
\$240.000	30/06/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 12.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$450.000	31/05/2018
\$240.000	30/06/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 13.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$400.000	31/05/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 14.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018

\$500.000	30/06/2018
\$300.000	31/07/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 15.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 16.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$50.000	30/06/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 17.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$466.667	31/05/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 18.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$16.667	30/11/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 20.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018

\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$406.333	30/04/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 21.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$400.000	28/02/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 22.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$450.000	30/09/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 23.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 24.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$50.000	31/10/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 25.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$50.000	30/11/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 26.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$16.667	31/01/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 27.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$433.333	30/09/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 28.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 29.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019

\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 30.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 31.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$466.667	30/06/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 33.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$133.333	30/11/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 34.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018

\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 35.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 36.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 37.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018

\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 38.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 39.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$200.000	31/07/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 40.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 41.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$150.000	31/05/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 42.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$66.667	31/10/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 50.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 51.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$333.333	31/03/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 52.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019

\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 53.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 54.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 55.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018

\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 56.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 57.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 58.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018

\$500.000	31/08/2018
-----------	------------

**RESPECTO DE LA CASA No. 77.**

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$100.000	30/06/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 79.**

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$433.333	31/07/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 80.**

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 81.**

VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION	FECHA VENCIMIENTO
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 82.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 83.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 84.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019

\$500.000	31/07/2019
-----------	------------

**RESPECTO DE LA CASA No. 85.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 87.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 94.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$450.000	28/02/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 96.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019

\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

***RESPECTO DE LA CASA No. 101.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$233.333	30/06/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 102.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$483.333	31/07/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 103.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$333.333	31/12/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 104.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$266.667	31/08/2018

***RESPECTO DE LA CASA No. 105.***

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019

\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 106.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 107.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019
\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 108.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$500.000	31/10/2018
\$500.000	30/11/2018
\$500.000	31/12/2018
\$500.000	31/01/2019

\$500.000	28/02/2019
\$500.000	31/03/2019
\$500.000	30/04/2019
\$500.000	31/05/2019
\$500.000	30/06/2019
\$500.000	31/07/2019

**RESPECTO DE LA CASA No. 109.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$150.000	31/08/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 110.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$66.667	31/10/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 111.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$500.000	31/05/2018
\$500.000	30/06/2018
\$500.000	31/07/2018
\$500.000	31/08/2018
\$500.000	30/09/2018
\$483.333	31/10/2018

**RESPECTO DE LA CASA No. 112.**

<b>VALOR CUOTA DE ADMINISTRACION</b>	<b>FECHA VENCIMIENTO</b>
\$383.333	31/05/2018

Así como por los intereses de mora sobre dichas cuotas desde el día siguiente a sus respectivos vencimientos, a las tasas vigentes autorizadas mes a mes, equivalente a una y media veces del interés bancario corriente, conforme el art. 30 de la Ley 675 de 2001, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

**MANDAMIENTO DE PAGO:** Reunidos los requisitos contemplados en el artículo 422 del C.G.P., en concordancia con el art. 48 de la Ley 675 de 2001, el Juzgado mediante auto fechado 2 de septiembre de 2019 (fl. 98 a 116 cd-1, tomo I), libró mandamiento de pago en la forma antes solicitada.

**NOTIFICACION Y EXCEPCIONES:** La sociedad demandada se notificó por aviso, quien dentro del término concedido para ello contestó formulando como medios exceptivos los que denominó "**INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, COBRO DE LO NO DEBIDO, FALSEDAD IDEOLOGICA**

**DEL TÍTULO EJECUTIVO, ILEGALIDAD DEL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES Y MALA FE Y/O TEMERIDAD DE LA ACCIÓN CAMBIARIA**" (correo electrónico del 25/09/2020).

Escrito que fue adicionado vía correo electrónico el 30 de noviembre de 2020, formulando además de las mencionadas excepciones de mérito, las de "**PAGO DE LO NO DEBIDO y COMPENSACIÓN POR PAGO PARCIAL**".

La parte demandante dentro del término otorgado para ello recorrió el traslado del escrito exceptivo (*correo electrónico del 26 de octubre de 2021*).

Mediante auto adiado 23 de abril de 2021 el despacho en aplicación a lo dispuesto en el art. 121 del C.G.P. prorrogó la competencia para proferir la decisión de instancia en este asunto.

**AUDIENCIA INICIAL DEL ART. 372 DEL C.G.P.:** La misma se celebró el día 18 de noviembre de 2021, desarrollándose las siguientes etapas: **CONCILIACION:** Se declaró fracasada, pues las partes no llegaron a ningún acuerdo (minuto 2:14 primera parte audiencia); **INTERROGATORIO** a los representantes legales de la demandante y demandada (minuto 26:36 primera parte audiencia), **FIJACIÓN DEL LITIGIO:** se realizó la fijación del litigio indicándose los hechos que se aceptaron, los que no lo fueron y que serán materia de prueba en el proceso (minuto 01:10 segunda parte audiencia); **MEDIDAS DE SANEAMIENTO:** No hubo lugar a ello, toda vez que no se observó vicio procesal alguno (minuto 8:24 segunda parte audiencia); **RECAUDO PROBATORIO:** se decretaron las pruebas del proceso: documentales obrantes en el expediente, interrogatorio a las partes, testimonios y dictamen pericial, igualmente se aceptó el desistimiento presentado por la apoderada de la demandada respecto de la testigo EMMA SAMIENTO.

**AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO ART. 373 DEL C.G.P.:** Fue celebrada el 18 de noviembre de 2019, en donde se practicaron las pruebas decretadas.

**ALEGACIONES:** En la referida audiencia las partes hicieron uso de ese término (minuto 1:45:25 segunda parte audiencia).

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el art. 120 del C.G.P., el despacho dispuso dictar la sentencia de instancia en forma escrita, por tal razón ingresó el expediente al despacho para dictar la providencia que correspondiente.

### **CONSIDERACIONES**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

### **TÍTULO EJECUTIVO:**

Se acompañó con la demanda ejecutiva certificaciones expedidas por quien funge como administradora de la copropiedad demandante, contentivas

de las cuotas de administración que son objeto de ejecución, las cuales, incorpora una obligación clara, expresa y exigible a favor de la demandante y en contra de la demandada.

Es clara al mostrar los elementos obligacionales: Acreedora la ejecutante como copropiedad, deudor la demandada como propietario de unos inmuebles que ubicados en el condominio demandante; prestaciones la de pagar unas cuotas de administración; y vínculo obligatorio conforme al cual, a esas prestaciones quedaron ligados los sujetos reseñados.

Es expresa al contener la manifestación de la administradora de la copropiedad de existir las obligaciones a cargo de la demandada, conforme la facultad que le otorga el art. 48 de la Ley 675 de 2001; y exigible por estar de plazo vencido las cuotas de administración ejecutadas.

En esas condiciones, los documentos aportados son título ejecutivo conforme al artículo 422 del C.G.P.

### **CASO CONCRETO:**

Analizado el mérito ejecutivo del documento aportado como base de ejecución (*certificaciones expedidas por la administradora de la copropiedad*) debe examinarse ahora si la defensa de la parte demandada es suficiente para infirmar ese mérito, bien por haber probado que el título no presta mérito ejecutivo o la obligación no nació, o bien, porque ha sido extinguida por algún medio legal.

Lo anterior, por cuanto de conformidad con el artículo 430 del C.G.P., al demandante le basta acompañar con la demanda un título ejecutivo para que proceda librar mandamiento de pago.

Cumplido ello, los artículos 440 y 443 numeral 4 *Ibíd*em imponen a la pasiva la carga de proponer excepciones y demostrar los hechos fundamento de estas, pues de no presentar alguna conforme al primer normativo, o no prosperar la que se proponga según el segundo artículo, se dicta sentencia de seguir adelante la ejecución.

### **EXCEPCIONES:**

La demandada dentro del término legal, por intermedio de apoderada judicial, propuso como excepciones de fondo las que denominó "***INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, COBRO DE LO NO DEBIDO, FALSEDAD IDEOLOGICA DEL TITULO EJECUTIVO, ILEGALIDAD DEL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES, MALA FE Y/O TEMERIDAD DE LA ACCION CAMBIARIA, PAGO DE LO NO DEBIDO y COMPENSACION POR PAGO PARCIAL***".

Procede el despacho a analizar los mencionados medios exceptivos, comenzando por las de **INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, COBRO DE LO NO DEBIDO e ILEGALIDAD DEL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES.**

Argumenta el extremo pasivo dicha excepción afirmando que las obligaciones acá ejecutadas no tienen ningún soporte jurídico ni fáctico, toda vez que al expedirse las certificaciones base de ejecución no se tuvo en cuenta por parte de la copropiedad demandante lo estipulado en las cláusulas 38 y 67 del reglamento de propiedad horizontal, el que es ley para las partes, siendo de obligatorio cumplimiento.

Aduce que el CONDOMINIO PIEDRA REAL es un proyecto urbanístico construido en dos etapas, la primera conformada por 52 casas, de la 43 a la 78 y de la 85 a la 100, y la segunda etapa, por 60 casas, de la 1 a la 42, de la 79 a la 84 y de la 101 a la 112, siendo la constructora demandante la propietaria inicial, encontrándose reglado el pago de las expensas comunes en el reglamento de propiedad horizontal, razón por la cual, no ha realizado el pago de las cuotas ejecutadas pues según el reglamento para el momento en que se están cobrando no existía la obligación a su cargo.

Refiere que la obligación que se prende ejecutar está sujeta a condiciones y plazos como lo establece el párrafo primero de la cláusula 38 del reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que las casas no se construyeron al mismo tiempo, por lo que como constructora incluyó dicha cláusula, pues sería injusto que respecto de casas no construidas o en etapa de construcción se pague cuota de administración en los mismos términos de la viviendas terminadas y entregadas.

Afirma que para mayo de 2018 no había recibido la demandante el 100% de las zonas comunes de las dos etapas, lo que ocurrió el 4 de julio de 2019, entregándose la primera casa de la segunda etapa en abril de 2018, sin que se encontraran terminadas las demás viviendas, es decir que, para el 1º de mayo de 2018, fecha desde la cual la demandante pretende el cobro de las cuotas de administración de la todas las casas, aun no se habían construido la totalidad de las viviendas de la segunda etapa.

Sostiene que URBANIZACIÓN LINDARAJA asumió la administración de la segunda etapa del proyecto junto con sus gastos hasta el 31 de agosto de 2018, cuando se llegó al 51% de las casas vendidas y entregadas en la segunda etapa, pretendiendo la demandante el cobro de cuotas de administración de casas que no se habían construido o terminado de construir, ni se habían vendido y entregado, como es el caso de las casas 50 a 58, 77, 85, 87, 94 y 96.

Dice que, por lo anterior, inició el pago de las cuotas de administración sobre las casas no vendidas desde el 1º de octubre de 2019, ello teniendo en cuenta que las zonas comunes se dieron por recibidas por parte del Condominio demandante el 4 de julio de 2019, sumado a ello, la asamblea de integración de las dos etapas se llevó a cabo el 31 de marzo de 2019, cumpliéndose los seis meses de que trata el art. 38 del reglamento de propiedad horizontal, el 30 de septiembre de 2019.

En el sub-lite se aportaron 72 certificaciones expedidas por la administradora del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL, mediante las cuales certifica que la URBANIZADORA LINDARAJAS S.A.S. al 31 de julio de 2019 le adeuda a dicha copropiedad expensas ordinarias respecto de unas casas de su propiedad (fls. 3 a 74 cd-1, tomo I).

Revisado el reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL, el cual fue elevado a escritura pública No. 1521 del 29 de junio de 2017, se observa que URBANIZACIÓN LINDARAJA S.A.S. actuó en calidad de constructora y propietaria inicial (fls. 157 a 219 cd-1, tomo i).

El inciso 3º, art. 3º de la Ley 675 de 2001 preceptúa que el reglamento de propiedad horizontal es el "**...Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal**".

Según definición del referido art. 3° el **propietario inicial** es el *“Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal”*.

El inciso 1°, art. 7° idem prevé *“Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional”*.

Igualmente, el art. 24 de la referida ley dispone *“Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad...”*.

Por su parte, el párrafo del art. 4° de la Ley 675 de 2001 señala 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”*.

Conforme se señaló en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandante, escritura pública No. 1521 del 29 de junio de 2017, URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. actuó como constructora del proyecto y propietaria inicial.

Según se consignó en la cláusula 25 del referido reglamento (fl. 192 vto cd-1, tomo i) la entrega de los bienes comunes de las etapas al CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL, se haría efectiva por parte de la constructora, supeditada a la construcción de la respectiva etapa y/o previa entrega del 51% de las unidades privadas que integraran la etapa.

En el artículo 35 del reglamento de propiedad horizontal, se estipuló *“Los propietarios de los bienes de dominio privado del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL, estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”* (fl. 200 cd-1, tomo 1).

En el párrafo primero de la aludida cláusula se dispuso *“Sobre aquellos inmuebles que la Sociedad Propietaria Inicial aún no hubiere entregado para su ocupación por parte de terceros, no hubiere enajenado a título de venta, o no hayan concluido totalmente en su construcción, no se cobrarán expensas por parte del administrador provisional o definitivo, sino una vez cumplidos seis (6) meses a partir de la fecha en la cual se lleve a cabo la Asamblea General de Propietarios que consolide las dos (2) Etapas de Construcción y Propiedad Horizontal, siempre y cuando se haya hecho entrega y recibido por parte de la Copropiedad del 100% de los Bienes Comunes de las dos (2) Etapas del Condominio. Por los motivos anteriores, sobre estos inmuebles no se podrán detener derechos de uso y goce sobre zonas y bienes comunes esenciales y no esenciales, instrucciones que así dará el administrador provisional o definitivo al personal de vigilancia, y tampoco podrán tenerse derecho a voto en la primera Asamblea de propietarios”*. (subraya el despacho).

Según dicha cláusula para que opere el cobro de expensas comunes a cargo de la sociedad URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., respecto de inmuebles que no hubiere entregado o enajenado, o no haya concluido totalmente en su construcción, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- (i) La entrega y recibido por parte de la copropiedad del 100% de los bienes comunes de las dos etapas del condominio y,
- (ii) Cumplidos seis (6) meses a partir de la fecha en la cual se lleve a cabo la Asamblea General de Propietarios, que consolide las dos (2) etapas de construcción y propiedad horizontal.

La demandada aportó una serie de instrumentos públicos que dan cuenta de compraventas efectuadas por parte de la URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., sobre viviendas del condominio demandante, respecto de las cuales se están cobrando las cuotas de administración acá ejecutadas, así:

- Escritura Publica No. 2186 del 14 de agosto de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 7** a JOSE ALFONSO PARDO MORALES Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169751 (fls. 224 a 226 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 3506 del 26 de noviembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 33** a NUBIA PUENTES TORRES, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169777 (fls. 230 a 232 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 2340 del 24 de agosto de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 58** a JAIR MINA MINA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169802 (fls. 233 a 235 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 3598 del 3 de diciembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 25** a BANCO DAVIVIENDA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169769 (fls. 236 a 238 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1356 del 26 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 23** a BANCOLOMBIA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169767 (fls. 239 a 241 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 2078 del 3 de agosto de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 4** a LORENA ANDREA CASTELLANOS TORRES Y OTRO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169748 (fls. 242 a 244 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1293 del 19 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 77** a ANA CECILIA MEDINA ROA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169821 (fls. 245 a 247 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1344 del 24 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 13** a BANCOLOMBIA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169757 (fls. 248 a 250 cd-1, tomo i).

- Escritura Publica No. 1403 del 30 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 17** a EFRAIN ALBERTO CUENCA MOSQUERA Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169761 (fls. 251 a 253 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1405 del 30 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 112** a JOSE LUIS HERNANDE SERRANO Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169854 (fls. 254 a 256 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1417 del 31 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 02** a DAVID EDUARDO PEÑA WILCHES Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169746 (fls. 257 a 259 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1434 del 1° de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 87** a BANCOLOMBIA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169831 (fls. 260 a 262 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1463 del 5 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 16** a MILENA SOFIA GOMEZ PEREZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169760 (fls. 263 a 265 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1501 del 8 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 101** a GUSTAVO ENRIQUE MEJIA AYALA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169845 (fls. 266 a 268 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1567 del 18 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 12** a DANIEL IGNACIO LOPEZ GONZALEZ Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169756 (fls. 269 a 271 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1568 del 18 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 11** a DAVID FRANCISCO PACHON GONZALEZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169755 (fls. 272 a 274 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1598 del 21 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 31** a GERMAN ALBERTO JARAMILLO ANGEL, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169775 (fls. 275 a 277 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1705 del 30 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 01** a JAVIER ORLANDO PINEDA DURAN, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169745 (fls. 278 a 280 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1753 del 7 de julio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 8** a BANCO DAVIVIENDA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169752 (fls. 281 a 283 cd-1, tomo i).

- Escritura Publica No. 2325 del 24 de agosto de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 22** a MIGUEL ANGEL BAUTISTA FORERO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169766 (fls. 284 a 286 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1893 del 18 de julio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 14** a BEATRIZ ZAPATA ORTIZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169758 (fls. 287 a 289 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 2198 del 15 de agosto de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 104** a ESTEBAN SEPULVEDA VILLAMIZAR, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169848 (fls. 290 a 292 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 1837 del 14 de julio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 03** a LEONARDO ROCHA COBADELA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169747 (fls. 296 a 298 cd-1, tomo i).
- Escritura Publica No. 2415 del 30 de agosto de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 42** a BETSY LUZ MARTINEZ GOMEZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169786 (fls. 1 a 3 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 2585 del 13 de septiembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 111** a MIGUEL ARTURO OLARTE TORRES, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169856 (fls. 4 a 6 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 2586 del 13 de septiembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 110** a PATRICIA PINZON DE OLARTE, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169855 (fls. 7 a 9 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 2682 del 21 de septiembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 27** a WILLIAM ABELLO URUEÑA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169771 (fls. 10 a 12 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3276 del 7 de noviembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 109** a MARTHA RUTH FLAUTERO ROMERO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169853 (fls. 13 a 15 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3077 del 22 de octubre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 18** a JAIRO MANUEL GOMEZ CARRASCAL, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169762 (fls. 16 a 18 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1261 del 16 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 09** a FREDY GIOVANNY WILCHES LOPEZ Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169753 (fls. 19 a 21 cd-1, tomo II).

- Escritura Publica No. 1219 del 11 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 41** a NATALIA SOTELO HERNANDEZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169785 (fls. 34 a 36 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1237 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 05** a LUZ ADIELA BELTRAN LOPEZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169749 (fls. 37 a 39 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1255 del 16 de mayo de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 06** a JUAN ANDRES SANCHEZ CRISTANCHO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169750 (fls. 40 a 42 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1807 del 12 de julio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 39** a BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169783 (fls. 41 a 45 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1635 del 23 de junio de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 10** a JOSE HUMBERTO TINJACA GARCIA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169754 (fls. 46 a 49 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3811 del 17 de diciembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 103** a CARLOS JAVIER CADAVID MORALES, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169847 (fls. 53 a 55 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3941 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 37** a NUBIA PUENTES TORRES, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169781 (fls. 56 a 58 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3233 del 31 de octubre de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 36** a ALVARO DE JESUS COTE RESTREPO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169780 (fls. 60 a 61 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3561 del 7 de diciembre de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 24** a CHRIS STEPHANIE MARTINEZ PEÑA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169768 (fls. 62 a 64 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 0490 del 2 de marzo de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 26** a BANCOLOMBIA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169770 (fls. 65 a 67 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 235 del 8 de febrero de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 102** a DIANA PATRICIA VALBUENA MATEUS, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169846 (fls. 68 a 71 cd-1, tomo II).

- Escritura Publica No. 0360 del 20 de febrero de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 94** a MAURICIO GOMEZ MARTINEZ Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169839 (fls. 72 a 74 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 0531 del 7 de marzo de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 21** a JOSE JAVIER GIL LOPEZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169765 (fls. 75 a 77 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 0678 del 21 de marzo de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 51** a MARTHA TORRES ZAPATA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169795 (fls. 78 a 80 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 0991 del 16 de abril de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 40** a BANCO DAVIVIENDA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169784 (fls. 81 a 83 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1557 del 1° de junio de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 81** a LILIET GONZALEZ BEJARANO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169825 (fls. 81 a 82 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1790 del 25 de junio de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 52** a MARIA PAULINA ESTEBAN CALDAS, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169796 (fls. 88 a 90 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 2060 del 16 de julio de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 96** a BANCO DAVIVIENDA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169838 (fls. 91 a 93 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3043 del 11 de octubre de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 50** a SERGIO ANDRES GUTIERREZ ROJAS, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169794 (fls. 44 a 46 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 3499 del 2 de diciembre de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 38** a WILLIAM BAUSTISTA ANGEL Y OTRA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169782 (fls. 95 a 100 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 1038 del 24 de abril de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 20** a ISMAEL BECERRA GONZALEZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169764 (fls. 104 a 106 cd-1, tomo II).
- Escritura Publica No. 2672 del 7 de septiembre de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 82** a CATALINA VEGA PRADA Y OTRO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169826 (fls. 107 a 109 cd-1, tomo II).

- Escritura Publica No. 2878 del 27 de septiembre de 2019 de la Notaría 5° de Bogotá, mediante la cual le transfirió el derecho de dominio sobre la **casa No. 30** a BANCOLOMBIA, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-169774 (fls. 110 a 112 cd-1, tomo II).
- Promesa de compraventa respecto de la casa 80 del Condominio Campestre Piedra Real de fecha 27 de febrero de 2020, como prometedora vendedora la ejecutada y como prometedora compradora PAULA CATALINA OCHOA HOYOS Y OTRO, junto con el "otro si" (*archivo 09DenunciaPenalAnexosPruebas*).

Igualmente, a folios 212 a 217 la ejecutada aportó el documento "Acta de Revisión y Recibo de Bienes Comunes – Edificación Comunal – Club House", de fecha 4 de julio de 2019, en la cual se consignó "**SE ENTREGA OFICIALMENTE LA ZONA COMUN A LA COPROPIEDAD**", documento que no fue desconocido ni desvirtuado por la demandante.

Ello se ratifica con la misiva del 22 de enero de 2020 obrante a folio 222 cd-1, tomo II, donde la copropiedad demandante le informa a la sociedad ejecutada que se encuentra a paz y salvo respecto a la entrega de las zonas comunes de la copropiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, como lo establece el art. 24 de la Ley 675 de 2001 "**Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes**", es decir, que la condición de haberse entregado el 100% de los bienes comunes de las dos etapas al condominio para que nazca la obligación de la constructora y propietaria inicial de pagar cuotas de administración, no resulta contraria a lo señalado por la referida normatividad.

En ese sentido, **una** de las condiciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal para que proceda el cobro de expensas comunes a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., conforme el parágrafo primero de la cláusula 35 del reglamento de propiedad horizontal y la norma antes trascrita, se cumplió, por un lado, el 4 de julio de 2019 con la entrega y recibido por parte de la copropiedad del 100% de los bienes comunes del condominio, y por otro, por la presunción contemplada en la anotada normatividad.

Obsérvese que los bienes comunes son la parte del conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular (art. 3° Ley 675 de 2001).

Téngase en cuenta que, para abril de 2018, época en que se reunieron los copropietarios de la etapa 1, aún no se había realizado la entrega del 51% de los bienes privados, ya que como se consignó en dicha asamblea a esa fecha solamente se habían entregado por parte de la constructora 37 casas de la primera etapa, de las 112 que conforman el condominio.

En relación a la **otra** condición, es decir, que se llevara a cabo la Asamblea General de Propietarios que consolide las dos (2) etapas de construcción y propiedad horizontal, está se cumplió el **30 de marzo de 2019**, según da cuenta el acta vista a folios 43 a 66 cd-1, tomo III, en la que se

integraron las dos etapas del condominio, pues fue allí donde se fijó el coeficiente correspondiente a cada unidad.

Nótese que contrario a lo afirmado por la parte actora, el acta de la "PRIMERA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL", que se realizó el 12 de abril de 2018 y que obra a folios 218 a 221 cd-1, tomo II, no integró las dos etapas como lo dispone la referida cláusula, solamente se reunieron los copropietarios de la etapa 1, momento para el cual, según se consignó en dicha acta la constructora había entregado solamente 37 casas de esa primera etapa (fl. 221 cd-1, tomo ii).

Obsérvese que la demandante no acreditó que la Asamblea General de Propietarios que consolidó las dos etapas hubiese acontecido en fecha anterior al 30 de marzo de 2019, pues como se advirtió fue en ésta donde se dio dicha condición.

La misma circunstancia se presenta con el acta No. 002 de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios efectuada el 15 de mayo de 2018, solamente lo fue con los propietarios de la etapa 1 (*adosada al escrito mediante el cual se descorrió traslado a las excepciones*).

Empero, frente a la cláusula contenida en el párrafo del art. 35 del reglamento de propiedad horizontal, de otorgarse la constructora un término de **seis (6) meses** posteriores a la realización de la Asamblea General de Propietarios que consolide las dos (2) etapas de construcción y propiedad horizontal, para que la constructora efectuó el pago de las expensas comunes sobre bienes que no hubiese "entregado, vendido o no hubiere concluida su construcción", dicha disposición resulta ser ventajosa para URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. en perjuicio de la copropiedad, lo que no se compadece con lo dispuesto en el art. 1º de la Ley 675 de 2001, según el cual el reglamento de propiedad horizontal debe respetar la solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

Nótese que fue el constructor URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. quien creó el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandante, motivo por el cual, el estipular a su favor un término de seis (6) meses posteriores a la asamblea que integrara las dos (2) etapas del condominio para el pago de las cuotas de administración a su cargo, ello resulta ser una cláusula "abusiva", pues no propende por la igualdad de los copropietarios al otorgarse a mutuo propio ese lapso para no contribuir con las expensas comunes, como si lo han hecho los demás propietarios, siendo además, una de sus obligaciones como lo dispone el art. 29 de la Ley 675 de 2001.

Téngase en cuenta que la razón de ser de la contribución a las expensas comunes causadas por la administración a cargo de los propietarios y/o tenedores de los bienes privados, es garantizar la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes (art. 29 de la Ley 675 de 2001), razón por la cual, independientemente que la constructora hubiese vendido o no la totalidad de los bienes que conforman la copropiedad, en todo caso, tiene la obligación de contribuir en el pago de dichas expensas, pues se ve beneficiada en los servicios de vigilancia, aseo, etc. que presta la administración respecto de las viviendas de su propiedad.

Sobre este punto el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO mediante concepto No. 2017EE0042591 del 9 de mayo de 2017 precisó "**Es importante en este punto, mencionar la obligatoriedad del pago de las expensas**

***comunes así el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, así también, todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal (inclusive el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes causadas por la administración (...) En conclusión y de acuerdo a lo anunciado en líneas anteriores, el propietario inicial (constructor) debe contribuir con las cuotas de administración de acuerdo al coeficiente que tenga en su poder, el cual irá variando, a medida que los bienes que conforman ese coeficiente, sean enajenados por el constructor"***.

En la Asamblea General de Propietarios llevada a cabo el 30 de marzo de 2019 que consolidó las dos etapas del condominio, se establecieron los coeficientes definitivos para cada una de las 112 casas que lo conforma, incluidas las de propiedad de la acá demandada, teniendo voz y voto en las decisiones adoptadas en dicha reunión, motivo por el cual, es desde dicha data que la URBANIZACIÓN LINDARAJA debe contribuir con las expensas comunes, pues desde allí ya hacía parte de las unidades que integran la copropiedad viéndose beneficiada con los servicios que presta la administración como vigilancia, aseo, conservación de zonas comunes, entre otros.

El inciso 1º, art. 7º de La Ley 675 de 2001 que señala lo relacionado con los coeficientes, prevé que los consignados en el régimen de propiedad horizontal tendrán el carácter de provisionales, por su parte, los numerales 2º y 3º del art. 25 ídem establecen que el coeficiente determinara, entre otros, "***el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios"*** y "***el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes..."***", para el presente caso, fue en la referida asamblea que se determinó el coeficiente que le correspondía a cada unidad a efectos de participar en dicha asamblea y de determinar el porcentaje de su contribución frente a las expensas comunes, razón por la cual, es desde dicha fecha (**30 de marzo de 2021**) que surge a cargo de la ejecutada la obligación del pago de las cuotas de administración sobre las unidades de su propiedad.

El representante legal de la demandada **URBANIZACIÓN LINDARAJA S.A.S.** al absolver el interrogatorio de parte (minuto 27:00 primera parte audiencia) manifestó que el condominio Campestre Piedra Real fue construido en dos etapas, como quedó consignado en el reglamento de propiedad horizontal, contando la primera etapa de 52 casas y la segunda etapa de 60 casas, que la primera etapa se entregó en abril de 2018 y a medida que se iban entregando las demás viviendas se iban integrando a la copropiedad, lo que ocurrió en la asamblea llevada a cabo en el año 2019.

Afirmó que la segunda etapa de la obra tenía unas casas terminadas que se iban entregando y se iban integrando a la primera etapa para que la administración pudiera recaudar las expensas comunes de esas viviendas, por lo que para diciembre de 2018 se encontraba construido el 90% de condominio, que el Consejo de Administración le hizo la solicitud a la constructora de que siguiera administrando provisionalmente la copropiedad, porque no estaban preparados, ya que no tenían recursos para pagar cuentas y mantener el condominio, razón por la cual hicieron un acuerdo con el administrador en donde la constructora siguió administrando hasta el 30 de noviembre de 2018, que mediante una polisombra se dividía la primera etapa con la segunda etapa en construcción, la que se iba corriendo a medida que se entregaban las casas, la constructora era autónoma con vigilantes de la parte en construcción, servicios diferentes a los suministrados al condominio al ejercer la administración.

Sostuvo que para el 30 de marzo de 2019 se citó a la totalidad de las casas a la asamblea general de propietarios porque ya se había surtido la

integración de las dos etapas, asamblea en la cual se usó la tabla integrada de coeficientes que se consignó en el reglamento de propiedad horizontal, ya que para abril de 2018 no se había construido la segunda etapa.

Adujó que el reglamento de propiedad horizontal contiene unas cláusulas transitorias, quedando instituido que la constructora cumpliría con el pago de las cuotas de administración seis meses después de entregadas e integradas las casas de la segunda etapa, previendo una serie de circunstancias en la construcción de las casas.

Por su parte, la representante legal de la copropiedad demandante **CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL** en el interrogatorio de parte que absolvió (minuto 58:23 primera parte audiencia) indicó que ejerce como administradora desde abril de 2019, que en abril de 2018 cuando se entregó la primera etapa nace la copropiedad como tal junto con todas las obligaciones inherentes al sostenimiento de ésta, momento en el cual el constructor pierde su condición de propietario inicial volviéndose copropietario de las casas que estaban a su nombre y por tanto desde ese momento quedó obligado al pago de las expensas comunes.

Dice que para abril de 2018 se encontraban construidas todas las casas que conformaban el condominio, sin embargo, que la fecha en que inició el proyecto como tal está en las licencias, que el primer administrador fue nombrado en mayo de 2018, que la Ley 675 de 2001 menciona que lo que este contenido en el reglamento si es contrario a la ley se da por no escrito, las cláusulas transitorias no tienen fuerza si son contrarias a la ley, que para mayo de 2019 cuando inició como administradora ya estaban construidas todas las unidades, fecha en que se prestaban todos los servicios por parte de la administración.

Refiere que fue en la asamblea del marzo de 2019 donde los copropietarios manifestaron lo relacionado al cobro de cuotas de administración a la constructora, por lo que se solicitaron las consultas correspondientes, por lo que una vez se obtuvo la certeza jurídica se procedió a su cobro, independientemente que no esté reflejada en los estados financieros.

El testigo **JULIO ALFONSO PEÑA CAMARGO** (minuto 16:00 audiencia segunda parte) informó ser residente del condominio demandante hace cuatro años como propietario de una casa en la primera etapa, desde el 31 de octubre de 2017, dijo ser uno de los primeros residentes por lo que asistió a la primera reunión donde la constructora le hizo entrega de la copropiedad a los residentes, integrándose al Consejo de Administración, posteriormente en una reunión el Consejo lo nombró como presidente, ello ocurrió de manera inesperada, por lo que el asumió la administración del conjunto en mayo de 2018; cuando comenzó a habitar el condominio estaban construidas todas las casas de la etapa 1, en octubre de 2018 ya se habían entregado casas de la etapa 1 y 2, dice que las etapas fueron divididas por una polisombra desde la cual se veían la estructura de las casas en construcción de la etapa 2, supone que la constructora era la que asumía los servicios de esta etapa, que las zonas comunes fue lo último que entregaron.

Manifestó que cuando les fue entregada la administración hicieron un inventario donde se decía que había 37 casas de la etapa 1 y una casa de la etapa 2, por lo que hicieron unos costos y gastos, presentando un déficit, dice que el 23 de abril de 2018 hablaron con la constructora para decirles que no le alcanzaban las cuotas de administración para los gastos del conjunto, sin que

se hubiese realizado algún acuerdo con la constructora, no se hizo nada por escrito, señaló que la demandada se ofreció a asumir unos gastos mientras se entregaban las áreas comunes hasta el mes de junio de 2018. Refirió que solamente había una portería en el conjunto por donde ingresaban camiones de la obra y había una persona a cargo de la constructora que solamente les permitía el ingreso a las personas de la construcción.

El declarante **ALVARO ANDRES DELGADO** (minuto 41:40 audiencia segunda parte) manifestó tener una empresa que se dedica a administrar copropiedades, entre otros, dijo haber sido administrador de la demandante desde mayo a noviembre de 2018, época en que don Julio, representante legal de la constructora hizo una búsqueda de los administradores de la zona invitándolo a presentarse como administrador de la copropiedad Condominio Campestre Piedra Real, que fue el Consejo de Administración quien lo seleccionó como administrador de la primera etapa entregándole la documentación contable de 52 casas de la primera etapa, que prestaba servicios de vigilancia y administración, pues ya estaban las vías y la mitad de un parque, que eran dos etapas las que estaban divididas por una polisombra desde donde se veían las casas que estaban terminando, que la administración fungía sobre la etapa 1, 52 casas, la constructora tenía a cargo la polisombra respecto de la segunda etapa, que se acordó una cuota de 500 mil pesos para las casas con balcón y 400 sin balcón, cuando se iban entregando casas de la etapa 2 se acordó que le hicieran aporte a la etapa 1, porque no alcanzaba el pago a los vigilantes.

Añadió que las cuotas de administración se generaban sobre las casas que fueran entregadas como se consignó en el reglamento de propiedad horizontal, las casas que eran de la constructora no se les generó cuenta de cobro conforme el reglamento, dice que estuvieron en las oficinas de la constructora donde se le indicó que los ingresos del condominio no alcanzaba para los gastos, por lo que le solicitaron el cobro de expensas de las casas de la etapa 2 que fueran entregadas a la etapa 1 y que además se encargaran del pago de un vigilante para el ingreso de las personas encargadas de la construcción pues solo había una puerta de ingreso, un aseo y jardinería, gastos que asumió la constructora hasta el mes de octubre de 2018; cuando ya había un porcentaje importante de casas entregadas de la segunda etapa el constructor manifestó que no seguiría con dichos gastos.

Afirmó que se iniciaba el cobro de la administración respecto de las casas que eran entregadas a los nuevos propietarios, no de las que estaban a nombre de la constructora, dice que no tuvo entrega como tal de la etapa 2, si respecto de casas que se iban entregando de esa etapa, que para el 25 de octubre de 2018 ya se podía caminar por todo el conjunto, se había retirado la polisombra y habían casas en proceso de culminación interna, que la administración para ese momento prestaba servicios de vigilancia y todero, en la segunda etapa no estaba a cargo el servicio del aseo.

El apoderado de la parte actora tachó de sospechoso al testigo **ANDRES DELGADO** con fundamento en el art. 211 del C.G.P., al considerar que ha sido administrador de varios conjuntos residenciales construidos por la constructora acá demandada, igualmente al señor **GUILLERMO DURAN**, toda vez que éste afirmó tener una relación como contratista con la demandada de quien recibe instrucciones.

En relación con la tacha de imparcialidad que presentó el apoderado judicial de la parte actora respecto del testigo **ANDRES DELGADO**, se tiene que:

De conformidad con el art. 211 del C.G.P. "*Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas*".

Según lo indicó el testigo **ANDRES DELGADO** fue administrador de la copropiedad demandante por elección del Consejo de Administración, sin embargo, el despacho no le resta credibilidad a su declaración, pues fue espontánea, ya que dijo lo que le consta, además de tener conocimiento de los hechos fundamento de la demanda, razón por la cual, no se puede inferir algún tipo de parcialidad respecto de una parte u otra parte, en ese sentido no prospera la tacha.

Para el caso del testigo **GUILLERMO DURAN** éste se encuentra en circunstancia que afecta la credibilidad e imparcialidad de su declaración, en razón al interés que tiene con la parte demandada, pues manifestó tener desde hace varios años un contrato para la ejecución de las viviendas que construye la ejecutada.

En casos como este, dada la escasa credibilidad del testigo, su declaración por sí sola es insuficiente para llevar certeza respecto a la ocurrencia del hecho narrado, motivo por el cual se declarará fundada la tacha.

Resuelta la tacha, advierte el despacho que, de los interrogatorios de parte y declaraciones rendidas en este asunto, se colige que efectivamente el Condominio Campestre Piedra Real fue construido en dos etapas, entregándose las unidades en diferentes tiempos, son coincidentes en señalar los deponentes que fue la primera etapa la que culminó en primer lugar, entregándose para abril de 2018 37 casas como se consignó en la asamblea que se llevó a cabo en dicha data, pues afirman que las etapas se encontraban divididas por una polisombra mientras se culminaba la segunda etapa.

La administradora de la copropiedad demandante afirmó asumir el cargo en abril de 2019, por lo que hace referencia a hechos ocurridos con anterioridad de oídas, sin que hubiese tenido conocimiento propio de la construcción de las etapas.

De lo expuesto con anterioridad, resulta claro que la cláusula consignada en el reglamento de propiedad horizontal en favor de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. de otorgarse seis (6) meses posteriores a la asamblea general de propietarios que consolidó las dos etapas del condominio para no sufragar cuotas de administración, resultan ser, como jurisprudencialmente se ha llamado "abusiva" frente a la copropiedad demandada y sus residentes, pues siendo dicha sociedad quien constituyó el reglamento de propiedad horizontal, buscó con ella un aprovechamiento económico propio, dado que obtendría por ese lapso de tiempo sustraerse de la obligación de pagar cuotas de administración respecto de los bienes de su propiedad.

Frente al tema de la ineficacia de una estipulación, por evidenciarse un desequilibrio contractual la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en sentencia del 13 de diciembre de 2012, expediente No. 6462, señaló:

*"(...) son 'características arquetípicas de las cláusulas abusivas – primordialmente-: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe negocial - vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una*

***perspectiva objetiva: buena fe, probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes'.***

Doctrinalmente se ha dicho que el reglamento de propiedad es un contrato de adhesión, la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil en sentencia del 2 de febrero de 2001, expediente No. 5670, al hacer referencia a las cláusulas abusivas en esta clase de contratos dijo:

***"Cumple anotar que tratándose de negocios jurídicos concluidos y desarrollados a través de la adhesión a condiciones generales de contratación, como -por regla- sucede con el de seguro, la legislación comparada y la doctrina universal, de tiempo atrás, han situado en primer plano la necesidad de delimitar su contenido, particularmente para "excluir aquellas cláusulas que sirven para proporcionar ventajas egoístas a costa del contratante individual" (...)***

***Lo abusivo -o despótico- de este tipo de cláusulas –que pueden estar presentes en cualquier contrato y no sólo en los de adhesión o negocios tipo-, se acentúa aún más si se tiene en cuenta que el asegurador las inserta dentro de las condiciones generales del contrato (art. 1047 C. de Co.), esto es, en aquellas disposiciones -de naturaleza volitiva y por tanto negocial- a las que se adhiere el tomador sin posibilidad real o efectiva de controvertirlas, en la medida en que han sido prediseñadas unilateralmente por la entidad aseguradora, sin dejar espacio -por regla general- para su negociación individual.***

***De esta manera, en caso de preterirse el equilibrio contractual, no solo se utiliza impropriamente un esquema válido -y hoy muy socorrido- de configuración del negocio jurídico, en el que no obstante que 'el adherente no manifieste una exquisita y plena voluntad sobre el clausulado, porque se ve sometido al dilema de aceptar todo el contrato o renunciar al bien o al servicio', en cualquier caso, 'no puede discutirse que existe voluntad contractual', o que ese acto no revista 'el carácter de contrato', sino que también abusa de su derecho y de su específica posición, de ordinario dominante o prevalente, en franca contravía de los derechos de los consumidores (arts. 78, 95 nral. 1º y 333 inc. 4º C. Pol. y demás disposiciones concordantes).***

También en sentencia del 12 de febrero de 2018, la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación, expediente No. 11001-31-03-036-2010-00364-01 al referirse a las cláusulas abusivas indicó:

***"Esta tendencia asimismo ha sido expuesta por la doctrina especializada, al señalar, refiriéndose al control de las condiciones generales abusivas de los contratos, que «(l)os límites al ejercicio de la actividad empresarial están entonces ordenados también a perseguir aquella situación de aprovechamiento económico. Las formas en que se manifiesta este desequilibrio son innumerables: (...) En breve reseña, dichos instrumentos consisten particularmente, y en primer término, en la predisposición unilateral de condiciones negociales uniformes y abusivas. (...) El derecho del consumidor a la seguridad económica y su correlato, el deber legal de garantía de la empresa, abrazan, como sustento de jerarquía constitucional y dentro de un plexo defensivo de derechos humanos fundamentales, el imperativo del control de las cláusulas abusivas predispuestas en los contratos por adhesión. El objetivo de la protección postulada en estos términos es tema central de los modernos sistemas de control de los contratos, y –cuadre destacarlo una vez más- no consiste en hacer triunfar los derechos de una categoría social sobre los de otra, sino, en un marco de convivencia de intereses, restablecer la igualdad real en las relaciones negociales, amenazada en detrimento del consumidor.»<sup>1</sup>***

En aplicación a la anterior jurisprudencia se tiene que el párrafo de la cláusula 35 del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandada en donde se consignó ***"Sobre aquellos inmuebles que la Sociedad Propietaria Inicial aún no hubiere entregado para su ocupación por parte de***

<sup>1</sup> Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor. Rubén S. Stiglitz, Gabriel A. Stiglitz, Ediciones Depalma, Buenos aires, 1985, págs. 11 a 12.

*terceros, no hubiere enajenado a título de venta, o no hayan concluido totalmente en su construcción, no se cobrarán expensas por parte del administrador provisional o definitivo, sino una vez cumplidos seis (6) meses a partir de la fecha en la cual se lleve a cabo la Asamblea General de Propietarios que consolide las dos (2) Etapas de Construcción y Propiedad Horizontal...*", lo fue con fundamento en una cláusula abusiva por parte de la constructora del proyecto Condominio Campestre Piedra Real, quien aprovechando su posición dominante instituyó de forma ventajosa ese término para no sufragar las expensas comunes que por ley le corresponde a los propietarios de bienes privados que conforman una copropiedad, una vez establecido el coeficiente de copropiedad.

Así las cosas, resulta entonces ser una cláusula abusiva el eximirse de la referida obligación por el término señalado, presentándose una desigualdad frente a los demás copropietarios.

Reafirma lo anterior, lo presupuestado en el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011, al señalar en el numeral 1.6, art. 3º, como uno de los derechos de los consumidores y usuarios en los contratos de adhesión, el *"ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, en los términos de la presente ley"*.

Dicho Estatuto define como cláusulas abusivas en el art. 42 *"...aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.*

*Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho."*

Dentro de las cláusulas abusivas ineficaces de pleno derecho que contempla el Estatuto del Consumidor se encuentran las que *"Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden"* (numeral 1º, art. 43 Ley 1480 de 2011), ello en concordancia con lo previsto en el párrafo 1º, art. 5º de la Ley 675 de 2001 *"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"*.

Así las cosas, desde la data en que se realizó la Asamblea General de Propietarios que consolidó a las dos etapas del condominio (**30 de marzo de 2019**) y se establecieron los coeficientes de copropiedad, se causaron las cuotas de administración a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., respecto de las viviendas que no hubiere entregado, vendido o no hubiere concluida su construcción, ya que el término de los seis meses contenido en el párrafo del art. 35 del reglamento de propiedad horizontal se tiene como una cláusula no escrita, razón por la cual, las cuotas de administración objeto de pretensiones que se cobran desde el mes de mayo de 2018 hasta marzo de 2019 no se habían causado a su cargo.

Por consiguiente, el despacho declarará **PARCIALMENTE** probadas las excepciones de mérito formuladas por la demandada denominadas **INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, COBRO DE LO NO DEBIDO e ILEGALIDAD DEL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES**, solamente respecto de las cuotas de administración que se cobran desde mayo de 2018 a marzo de 2019, respecto de las demás se ordenará seguir adelante la ejecución.

Frente a la excepción de **FALSEDAD IDEOLOGICA DEL TITULO EJECUTIVO**, es útil señalar que por el hecho de haber expedido la administradora de la copropiedad demandante certificaciones respecto de unas cuotas de administración que no son de cargo a la demandada, ello no le resta eficacia o mérito ejecutivo al título ejecutivo, debiéndose entonces ajustar el mandamiento de pago conforme el análisis que en precedencia se efectuó.

En cuanto al medio de defensa denominado **MALA FE Y/O TEMERIDAD** téngase en cuenta que el art. 769 del C.C. señala que "*La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse*", lo que significa que la carga de la prueba para demostrar la mala fe de la demandante está en cabeza de la parte demandada.

En el presente asunto, no existe prueba fehaciente que demuestre la mala fe de la parte actora en la expedición de las certificaciones base de ejecución, por ende, al no existir un medio de prueba que respalde la afirmación del extremo demandado, dicho medio exceptivo se declarará no probado.

Finalmente, en relación a las excepciones de **PAGO DE LO NO DEBIDO y COMPENSACIÓN POR PAGO PARCIAL**, se observa:

La **COMPENSACION**, por impositivo del artículo 1714 del Código Civil, comporta la existencia de obligaciones en que las partes sean recíprocamente deudor y acreedor, y los hechos señalados por la ejecutada no revelan una obligación en que él sea acreedor y deudor la demandante, para oponerla a la que se cobra en el proceso.

Nótese, si bien es cierto, la demandada allegó una relación de gastos de administración por ella efectuados, por concepto de servicios de vigilancia, materiales de construcción, servicios públicos, etc., según da cuenta la prueba documental a folios 226 a 265 cd-1, tomo II, no lo es menos, que no acreditó haberse obligado la copropiedad por dichos conceptos, además, no se infiere si dichos gastos lo fueron respecto de una u otra etapa.

De los interrogatorios de parte y testimonios no se colige una obligación a cargo de la demandante que hubiese sido aceptada por esos conceptos, contrario a ello, se indicó que fue a mutuo propio que la constructora asumió el pago de unos servicios, gastos, etc.

Tampoco se allegó prueba documental alguna que diera cuenta de la existencia de una obligación por parte de la copropiedad a favor de la ejecutada.

Obsérvese que la misma demandada afirma haber realizado unos pagos por servicios, gastos, etc., a mutuo propio, sin que probará que existía consentimiento por parte de la demandante al respecto.

En ese orden de ideas, el extremo pasivo no probó la existencia de obligaciones recíprocas entre éste y demandante, por lo que, conforme a la normatividad antes trascritas, no opera la compensación, por ende, tampoco el pago de lo no debido.

Por lo anterior, los medios exceptivos de **FALSEDAD IDEOLOGICA DEL TITULO EJECUTIVO, MALA FE Y/O TEMERIDAD DE LA ACCION CAMBIARIA, PAGO**

**DE LO NO DEBIDO y COMPENSACION POR PAGO PARCIAL"**, no tiene vocación de prosperidad.

Se condenará a la demandada a pagar a la demandante el 20% de las costas procesales, pues en un 80% aproximadamente atajan la ejecución (art. 365 numeral 5° del C.G.P.), y se dispondrá la práctica de la liquidación de estas y del crédito.

### **DECISION:**

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de LA REPUBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PARCIALMENTE PROBADAS** las excepciones de mérito propuesta por la demandada denominada "**INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, COBRO DE LO NO DEBIDO e ILEGALIDAD DEL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES**", por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, **solamente** respecto de las cuotas de administración cobradas desde **mayo de 2018 a marzo de 2019**.

**SEGUNDO:** Declarar NO probadas las excepciones de "**FALSEDADE IDEOLOGICA DEL TITULO EJECUTIVO, MALA FE Y/O TEMERIDAD DE LA ACCION CAMBIARIA, PAGO DE LO NO DEBIDO y COMPENSACION POR PAGO PARCIAL**", por los motivos señalados en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Ordenar seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago, **únicamente**, respecto de las cuotas de administración causadas desde **abril de 2019 a julio de 2019**.

**CUARTO:** Disponer que se practiquen las liquidaciones del crédito y de costas en la forma contemplada en los artículos 446 y 366 del C.G.P., respectivamente.

**QUINTO:** Decretar el secuestro, avalúo y remate de los bienes embargados y de los que en el futuro sean objeto de esas medidas cautelares.

**SEXTO:** Condenar a la demandada a pagar a favor de la demandante el 20% de las costas procesales. Tásense, fíjese como agencias en derecho la suma de **\$9.000.000=**.

**OCTAVO: DECLARAR** próspera la tacha de imparcialidad presentada por el apoderado judicial de la parte actora respecto del testigo **GUILLERMO DURAN**, más no en relación al declarante **ANDRES DELGADO**, conforme lo indicado en la parte motiva.

**NOVENO: ADVERTIR** que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, parágrafo segundo).

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO**

Juez

MCh.

**Firmado Por:**

**Wilson Palomo Enciso**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 012**

**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:

**c99e9e54059facd2ebdfc35f8d0b96230d1ce12f8029cdd8ca09be75  
590da36a**

Documento generado en 19/11/2021 07:47:50 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**