

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: Formulación de excepciones de fondo.

CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES, mayor de edad, vecina del Municipio de Chía, Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.470.524 de Chía, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 34.381 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en representación de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida por escritura pública No. 1425 del 15 de mayo de 2013 de la Notaría 5 de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 11 de julio de 2013 bajo el número 01747093 del Libro IX, NIT. 900634234-2, con domicilio en Bogotá, representada por el Gerente General ALVARO DE JESUS COTE RESTREPO, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.157.723, según poder especial que adjunto y en virtud del cual solicito desde ahora se me reconozca personería para actuar (art. 75 del C.G.P.), encontrándome dentro del término legal, respetuosamente me permito proponer excepciones de mérito que desvirtúen el mandamiento ejecutivo proferido con fundamento en demanda formulada por el CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT 91162418-8, ubicado en la Parcelación Buena Suerte, Vereda Calahorra del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, constituido y sometido bajo el régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública No. 1521 de junio 29 de 2017 de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá, representada por GEOMACLE TORRES LOZANO, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.104.205 de Bogotá o quien haga sus veces.

OPORTUNIDAD:

NOTIFICACION DEL MANDAMIENTO DE PAGO:

El mandamiento de pago de fecha 2 de septiembre de 2019, se notificó a mi representada, URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., por aviso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 292 del Código General del Proceso.

El aviso fue entregado en la dirección indicada en la demanda para recibir notificaciones por parte de la sociedad demandada, el 17 de diciembre de 2019, a las 5:00 p.m.

Señala la parte final del inciso primero del artículo 292 del C.G.P. que "...la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.", es decir el 18 de diciembre de 2019.

Para efectos del traslado, teniendo en cuenta lo señalado en el inciso segundo del artículo 91 del C.G.P., "...el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.", lo que indica que esto, es decir la entrega de las copias de la demanda y de sus anexos, debía cumplirse los días 19 de diciembre de 2019, 13 y 14 de enero de 2020. El 14 de enero de 2020 se retiraron las copias del traslado.

El proceso ingresó al despacho el día 15 de enero de 2020 y conforme lo dispuesto en la parte final del inciso quinto del artículo 118 del C.G.P., "... el término se suspenderá y se reanuda a partir del día siguiente al de la notificación de la providencia que se profiera.", notificación que ocurrió el día 23 de enero de 2020.

Así las cosas y de conformidad con lo señalado en el artículo 91 del C.G.P. a partir del día siguiente a la notificación del auto que ordenó corregir, esto es a partir del 24 de enero de 2020, empezó a correr el término del traslado respectivo.

El numeral 1º del artículo 442 del Código General de Proceso concede diez (10) días para formular las excepciones y en efecto corrieron ocho (8) días antes de que volviera a ingresar al despacho, esto es 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero de 2020, 3 y 4 de febrero de 2020, porque el 5 de febrero ingresó al despacho nuevamente, al parecer con una solicitud de la parte actora para seguir adelante la ejecución.

El 5 de febrero de 2020, dentro del término previsto en el artículo 442 del C.G.P., se propusieron excepciones y no renunciamos al resto del plazo para hacerlo.

Pronunciamiento sobre la demanda:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES: ME OPONGO a todas y cada una de ellas y a lo ordenado en el mandamiento de pago. Por lo que solicito que NO SE ORDENE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCION. Y además que se condene en COSTAS y perjuicios a la entidad DEMANDANTE y se tenga en cuenta la TEMERIDAD de la acción, que se inicia con una certificación expedida por la ADMINISTRADORA y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONDOMINIO en clara violación y desconocimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir constituyendo una FALSEDAD IDEOLOGICA. En cuanto a su contenido.

EN CUANTO A LOS HECHOS: los contesto así:

AL PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. EI CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL es un proyecto urbanístico y arquitectónico construido por etapas. La primera Etapa conformada por 52 casas, que son de la casa No. 43 a la 78 y de la 85 a la 100; y una segunda etapa constituida por 60 casas, de la 1 a la 42, de la 79 a la 84 y de la 101 a la 112. La construcción estuvo a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., **propietaria inicial**. El pago de las expensas ordinarias está expresamente normado en el reglamento de propiedad horizontal y en cumplimiento del mismo, ES CIERTO que no ha cancelado las expensas ordinarias de esas casas y de esos períodos, porque no existía en ese momento la obligación, ya que así lo determina el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, escritura pública # 1521 del 29 de Junio de 2017 de la Notaría 5ª. De Bogotá, Artículos 38 y 67 como se analizará más adelante.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO: NO EXISTE una obligación expresa, clara y exigible, como se verá más adelante. Las certificaciones expedidas por la representante legal de la copropiedad constituyen una FALSEDAD IDEOLOGICA, pues contradicen el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que es LEY PARA LAS PARTES y que aún hoy está vigente.

AL TERCERO: NO ES CIERTO, al no existir la obligación, no existe tampoco plazo para pagarla. La supuesta obligación de pagar por parte de la constructora, es una obligación sujeta a plazo y condiciones como lo establece el parágrafo primero de la cláusula 38 del Reglamento de Propiedad Horizontal, las que al momento de instaurar la demanda no se habían dado, como se explica y demuestra más adelante.

EXCEPCIONES:

Sírvase Señor Juez decretar probadas las siguientes:

- 1) INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS
- 2) COBRO DE LO NO DEBIDO
- 3) FALSEDAD IDEOLOGICA DEL TITULO EJECUTIVO
- 4) ILEGALIDAD DEL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES.
- 5) MALA FE Y/O TEMERIDAD DE LA ACCIÓN INCOADA
- 6) LA GENERICA. CUALQUIER EXCEPCION QUE ENCUENTRE PROBADA Y QUE ENERVE EL MANDAMIENTO DE PAGO.

HECHOS EN QUE SE BASAN LAS EXCEPCIONES:

- 1) EI CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL es un proyecto urbanístico y arquitectónico construido en dos etapas, ubicado en Cajicá. La primera Etapa conformada por 52 casas, que son de la casa No. 43 a la 78 y de la 85 a la 100; y una segunda etapa constituida por 60 casas, de la 1 a la 42, de la 79 a la 84 y de la 101 a la 112. La construcción estuvo a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., propietaria inicial y en reglamento de propiedad horizontal se estableció cómo se integraban esas dos etapas (art. 7 de la Ley 675 de 2001).

- 2) El Art 38 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en los párrafos primero, segundo y tercero de esta cláusula provisional, dice:

ARTICULO 38.....

PARAGRAFO PRIMERO. *Clausula Provisional. 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.*

PARAGRAFO SEGUNDO. *Igualmente la Sociedad Propietaria Inicial, tampoco está obligada a cancelar expensas comunes de ningún tipo de respectiva Unidad de Vivienda o Casa, que no estén concluidos, o que no tengan existencia física dentro de la respectiva Etapa del Condominio.*

PARAGRAFO TERCERO. *De igual manera la Sociedad Propietaria Inicial, no está obligada a contribuir con “Cuotas Extraordinarias”, que imponga la administración, en desarrollo de actividades o expensas comunes del respectivo Condominio.*

- 3) EL ARTICULO 67 PARAGRAFO PROVISIONAL en la parte pertinente dice:

ARTICULO 67.....

67.3) Gastos: *Es entendido que el presupuesto de gastos y elaborado por la Sociedad Urbanizadora Lindaraja S.A.S., y el Administrador provisional si este designare antes de la entrega de la administración a que se ha hecho referencia, tendrá fuerza obligatoria para los propietarios del Inmueble, a partir de la fecha en que los prenombrados Sociedad o Administrador Provisional, les vaya haciendo entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos. **En consecuencia, mientras se entrega la administración, las expensas comunes causadas en la administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del Inmueble serán asumidos exclusivamente por los respectivos propietarios del mismo, y se distribuirán entre ellos según lo dispuesto en el presente Reglamento.***

PARAGRAFO PROVISIONAL. *Excepción de Expensas comunes: La Sociedad Urbanizadora Lindaraja S.A.S., como ya se indicó, está exenta del pago de expensas comunes hasta seis (6) meses después*

de reunida la Asamblea de Propietarios que consolide las dos (2) Etapas de Construcción y propiedad horizontal del Condominio, debidamente consolidadas; siempre y cuando la Copropiedad haya recibido, mediante acta firmada, el 100% de los Bienes Comunes de las dos (2) Etapas del Condominio, debidamente integradas; y tampoco está obligada a cancelar expensas de administración de unidades privadas que durante el proceso de construcción no tengan presencia física o se hallen sin terminar respectivamente y se hallen debidamente escrituradas. De igual manera No está obligada a contribuir con Cuotas Extraordinarias, fijadas por la Asamblea, durante el proceso de construcción.

- 4) Por lo anterior, no tiene ningún soporte jurídico ni factico esta supuesta obligación, pues el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES LEY PARA LAS PARTES y es de obligatorio cumplimiento, pues así lo dispone el Art. 3º. DE LA LEY 675/2001 cuando define el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL como el *Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal.*
- 5) Una de las facultades del CONSTRUCTOR o **PROPIETARIO INICIAL** la trae precisamente el Art. 7º. de la ley 675 de 2001 y es la de decidir si el conjunto o CONDOMINIO lo va a construir por etapas, y si decide hacerlo por etapas es él quien dice cómo se van integrando las mismas. Y deberá regular “..... la forma de integrar las etapas subsiguientes.”
- 6) Precisamente en uso de esta potestad, y teniendo en cuenta que las casas NO se construyen todas al tiempo, ya que por obvias razones se van construyendo las que se van vendiendo, teniendo en cuenta su fecha de entrega al comprador, por esto LOS CONSTRUCTORES incorporan en el reglamento cláusulas como éstas, porque de lo contrario, casas no construidas, o en etapa de construcción pagarían lo mismo que casas terminadas totalmente y entregadas, lo que no sería justo. Estas cláusulas temporales atrás citadas, forman parte del reglamento de propiedad horizontal, que todos los compradores sin excepción en la Cláusula DECIMA de la escritura de compra DECLARARON CONOCER cuando dijeron: **“DECIMA.....declaran igualmente LOS COMPRADORES, que conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el referido reglamento de copropiedad a que está sometido el inmueble objeto del presente contrato, según Escritura Pública enunciada en la cláusula Segunda del presente documento, comprometiéndose a cumplir todas las obligaciones en el mismo estipuladas.....”**
- 7) Como a simple vista se ve, la certificación expedida por la administradora del condominio demandante constituye una falsedad, pues la expide a sabiendas de la existencia de las

cláusulas 38 y 67 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y abusando de su posición en este caso, pues claramente contradice el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo que constituye una FALSEDAD IDEOLÓGICA; pues para mayo de 2018 ni siquiera se había cumplido la segunda condición para empezar a pagar, como lo establece el Art 38 del Reglamento en su párrafo primero, a saber: *“ARTICULO 38.....PARAGRAFO PRIMERO. Clausula Provisional. 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. “*

- 8) Como se lee en los artículos 38 y 67 del reglamento, se estipularon dos condiciones para que nazca para URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. la obligación de pagar expensas, la primera condición : **“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”** y la segunda condición: **“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.”** ; y para mayo de 2018 NO se habían recibido todavía el 100% de las zonas comunes de las dos etapas, lo que sólo ocurrió hasta el 4 de julio de 2019, como se demostrará en el proceso, por lo que es evidente que la conducta de la administradora incurre en conductas tipificadas como delito en nuestra legislación penal.
- 9) En el caso que nos ocupa, para mayor claridad desde un principio en la tabla de coeficientes se incluyeron todas las casas estando aún sin construir, pero el Art 26 de la citada ley 675/01, dispone que los coeficientes se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio. Luego, mientras el área REAL construida de cada unidad de vivienda sea cero, bien porque no se ha siquiera iniciado su construcción, o porque no se ha terminado totalmente de forma que esté lista para ser habitada, este coeficiente no puede

tenerse en cuenta pues sería también 0% por tratarse de un bien un bien futuro.

- 10) Es muy evidente la ilegalidad del cobro. La primera casa de la segunda etapa se entregó en el mes de abril de 2018 y no estaban terminadas las otras casas, se fueron terminando para entregarlas según los compromisos adquiridos. Y 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.
- 11) Revisando los mapas de GOOGLE encontramos uno que corresponde a la fecha 16 de marzo de 2018 (3/16/18), en el que 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 que LA DEMANDANTE pretende con esta demanda cobrar 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.
- 12) Este reglamento está vigente desde el 29 DE JUNIO DE 2017 fecha de la escritura 1521 que protocolizó el citado reglamento, y quedó oficialmente registrado el 21 de septiembre de 2017 como consta en el certificado de libertad del bifamiliar 40, casa # 80 que acompañó a la demanda el actor; reglamento que aún hoy sigue vigente. Los propietarios en la escritura de adquisición de la vivienda declaran conocer el reglamento y a pesar de tener ya una clara mayoría, no han intentado modificarlo. Aquí se aplica entonces el principio general de derecho “DURA LEX, SED LEX” “LA LEY ES DURA PERO ES LEY”. Es tan respetado este principio, que si por ejemplo una ley es declarada inconstitucional y se deroga por la autoridad competente, todos los actos que se definieron bajo su vigencia son totalmente legales.
- 13) Como conclusión encontramos claramente que para el caso concreto de las casas a que se refiere las certificaciones de la administradora que sirven de título en el presente proceso, en el mes de mayo de 2018 no se habían cumplido ninguna de las dos condiciones estipuladas en los artículos 38 y 67 del Reglamento de Propiedad Horizontal, no se había celebrado la asamblea que integraba la primera y la segunda etapa y tampoco se habían recibido las zonas comunes.

SEGUNDA PARTE:

Ante el improbable evento de que el señor juez considere que es válido y legal el desconocimiento y violación del Reglamento de propiedad horizontal por parte de la demandante, PROPONGO SUBSIDIARIAMENTE LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES:

- A. PAGO PARCIAL
- B. COMPENSACION

Las que baso en los siguientes hechos:

15) La demandante, deliberadamente oculta el hecho de que en el año 2018, cuando se entregó la administración de la primera etapa, esto fue el 1º de mayo de 2018, por intermedio del consejo de administración y concretamente por medio del señor JULIO PEÑA quien se desempeñaba como presidente del mismo, LA CONSTRUCTORA aceptó una petición de la copropiedad, pues ellos solicitaron una colaboración económica porque consideraban que no tendrían los recursos financieros suficientes para soportar los gastos que implica iniciar una administración de una copropiedad, los que no alcanzarían a cubrir con el recaudo que tendrían. LA CONSTRUCTORA accedió a una petición verbal de la copropiedad y convino que durante tres meses, es decir MAYO, JUNIO y JULIO de 2018 fuera la constructora, (hoy demandada) la que se haría cargo de los costos de la primera etapa por concepto de Celaduría (1 turno, EL DEL RECORREDOR), Jardinería y todero, y en cuanto a los servicios públicos de energía y acueducto de las zonas comunes hasta tanto se instalaran los contadores de esos servicios de dichas zonas lo que sucedió hasta el mes de JUNIO DE 2019. Esto está soportado probatoriamente con las facturas de pago de cada uno de estos conceptos.

16) LA CONSTRUCTORA pagó los conceptos relacionados en el cuadro # 1 que se anexa. **ANEXO No. 1**

Como se evidencia en este cuadro, durante el año 2018 LA CONSTRUCTORA o URBANIZADORA, por solicitud verbal del Consejo de Administración, asumió gastos que le correspondían a la administración definitiva como un (01) turno de CELADURIA que era el del recorredor del conjunto (La copropiedad pagaba el turno del portero ---), el TODERO, la JARDINERIA, así como los servicios públicos de energía y acueducto de zonas comunes, todo por un valor de SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS M./CTE (\$71. 478.134) para la primera etapa y en el año 2019 LA CONSTRUCTORA asumió los gastos de los servicios públicos de energía y acueducto por un monto de VEINTIUN MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.CTE (\$21.116.284), sumas estas que están soportadas con las respectivas facturas o comprobantes contables que se acompañan como prueba documental, para un total de \$92.594.418, las que deberá reintegrar LA DEMANDANTE, ya que por ley era a ella a quien correspondía asumir estos gastos de la copropiedad.

17) LA CONSTRUCTORA, URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., administró la segunda etapa del Proyecto y asumió la totalidad de los gastos de esta segunda etapa hasta el 31 de agosto de 2018, fecha en la que completaron el 51% de venta y entrega de casas de esta etapa. No obstante, la demandante pretende el pago de cuotas de administración de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2018 de las casas que conforman esta segunda etapa.

18) La CONSTRUCTORA autorizó a la administración de la primera etapa para recaudar durante los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2018,

las cuotas correspondientes a expensas comunes a cargo de las casas de la segunda etapa, vendidas y entregadas, como efectivamente lo hizo, se repite, a pesar de que no estaba asumiendo ningún gasto de esta etapa.

19) Estos cobros que hizo la copropiedad con base en la citada autorización durante los meses de mayo hasta agosto de 2018 fueron: en el mes de mayo/18, por las casas 5, 6, 9, 13, 19, 32, 41 y 112 por la suma de \$2.051.667; en el mes de junio /18 por las casas 5, 6, 9, 13, 19, 32, 41 y 112, (entregadas en mayo/18) y adicionalmente la 2, 11, 12, 16, 17, 23 y 101. (entregadas en junio de 2018) por la suma de \$6.310.000 ; en el mes de julio/18 por las casas entregadas en mayo y junio de 2018 y adicionalmente las casas 1, 3, 8, 10, 14, 31, 39 y 79 (entregadas en Julio/18) por un valor de \$9.451.667; Y en el mes de agosto de 2018 por las casas entregadas en mayo, junio y julio de 2018 y adicionalmente las casas 4, 102, 104 y 109 entregadas en agosto por un valor de \$12.616.667, para un total en estos cuatro meses de \$30.430.001 que la administración de la copropiedad cobró a casas de la segunda etapa sin hacer ningún gasto en dicha etapa, pues, se repite, URBANIZADORA LINDARAJA asumió durante estos cuatro meses todos los gastos.

20) De otro lado, cuando LA URBANIZADORA entregó la administración de la primera etapa, abril de 2018, quedaba un saldo a su favor por cobrar de \$10.016.183 como administrador inicial, por lo que se acordó que los recaudaría la nueva administración pero que se abonaría a futuras deudas de la URBANIZADORA, tal y como lo dispone el artículo 68 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Los demandantes cobraron esos dineros, pero no los aplicaron a las supuestas deudas de la URBANIZADORA. (ver cuadro #3). **ANEXO No. 3.**

21) Pero no solo están cobrando las cuotas de sostenimiento de los cuatro meses de las casas entregadas de la segunda etapa (mayo, junio, julio y agosto de 2018) sin haber sufragado ningún gasto - recordemos que URBANIZADORA LINDARAJA ASUMIÓ LA ADMINISTRACIÓN DE LA 2ª ETAPA Y TODOS LOS GASTOS DE LA MISMA hasta el 31 de agosto de 2018, cuando se llegó al 51% de las casas vendidas y entregadas en esta segunda etapa, sino que dentro de las pretensiones de la demanda, intentan cobrar las cuotas de administración de las casas que ni siquiera se habían construido o terminado de construir y mucho menos, se habían vendido y entregado, esto sucede con las casas 50 a 58, 77, 85, 87, 94 y 96

22) Como se trataba de un acuerdo entre personas de palabra, no sintieron mis mandantes la necesidad de escribirlo, pues creyeron de buena fe que estaban entre personas que honran la palabra. Pero como la demandante desconoce la existencia de ese acuerdo verbal, resulta apenas lógico que la sociedad URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. tampoco esté obligada a cumplirlo y que por ende deben tenerse en cuenta por parte del juzgado todos los gastos que realizaron, y descontarlos dentro del ilegal cobro que hacen por medio de este proceso ejecutivo, en el evento improbable que el juzgado llegara a considerar que

es LEGAL QUE EL CONDOMINIO DEMANDANTE DESCONOZCA EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

23) Es de anotar que antes de que fuera la demandada notificada de este proceso judicial, en un intento de zanjar diferencias, se reunieron por lo menos 4 veces con la administradora del CONDOMINIO PIEDRA REAL P.H. y con el Dr. Córdoba, el apoderado, y se les explicó esta situación, el acuerdo verbal que existía y los gastos que asumieron mis mandantes, lo que por solicitud de ellos se les ratificó por escrito el día 06 de septiembre de 2019, con nota cuya copia tiene la firma de recibido por parte de la administradora y que estoy anexando como prueba. Sin embargo, decidieron continuar con el trámite del proceso judicial, ya que según nos explicaron, el Consejo de administración, del cual forman parte tres abogados, dieron la orden de no aceptar las cuentas presentadas y continuar con el proceso judicial.

24) Precisamente la ley 675/2001 en su artículo 7º prevé que un conjunto o una copropiedad se desarrolle por etapas y establece que se debe indicar en el reglamento cómo se va integrando cada etapa. Como las casas de una etapa no se construyen todas al tiempo, LOS CONSTRUCTORES, en atención a lo dispuesto por esta norma, acostumbra a integrar las etapas en la medida en que se van construyendo y entregando a sus compradores. Esto es una atribución que le permite la ley, pues es el **propietario inicial** quien redacta el reglamento de propiedad horizontal y es el único que puede indicar cómo se van integrando dichas etapas. Recordemos que en el caso que nos ocupa LA CONSTRUCTORA permitió que asumiendo ella los gastos de celaduría, servicios públicos, mantenimiento etc. la copropiedad pudiera cobrar la cuota que le correspondía a las casas de esta segunda etapa que se iban construyendo y entregando a sus compradores, cobro que el primer mes en cada casa se haría en proporción a los días que faltaran para terminar el respectivo mes. Por ejemplo si la casa se entregaba el 20 de mayo de 2018, esa casa pagaría lo proporcional a los 11 días que faltarían para llegar al 31 de mayo y terminar el mes. Todo esto sin que LA COPROPIEDAD tuviera que asumir los gastos ya relacionados por esa etapa durante el tiempo pactado.

25) En aras de establecer cómo se integraría la segunda etapa, se calculó o estimó por parte de LA CONSTRUCTORA, que con el ritmo de ventas que se llevaba se entregaría el 51% de las casas de la segunda etapa en el mes de agosto de 2018. Adicionalmente se estimó un tiempo prudencial para terminar de construir y vender la totalidad de las casas que integran el conjunto Piedra Real. Esto se consideró que podría ser de unos seis (06) meses después de la asamblea de copropietarios que integrara las dos etapas. Desafortunadamente esto no se dio, el ritmo de ventas se detuvo y aún LA CONSTRUCTORA tenía las dieciocho (18) casas por vender, que para esa fecha NO se habían terminado de construir, pero de conformidad con lo dispuesto por el reglamento de propiedad horizontal, y a pesar de que no se cumplía la segunda condición que trae el reglamento de propiedad horizontal (hecho # 2 y 3 de este escrito de excepciones), LA

CONSTRUCTORA inició el pago de las cuotas de administración de las casas no vendidas desde el 1º de octubre de 2019, cuando realmente se cumplirían los seis meses el 4 de enero de 2020, porque las zonas comunes se dieron por recibidas el 4 de julio de 2019 (anexo copia del acta de recibo de las zonas comunes y de los pagos).

26) Resaltamos que como la asamblea de integración de las dos etapas se llevó a cabo el 31 de marzo de 2019, seis meses se cumplirían el 30 de septiembre de 2019, pero no se había acaecido la segunda condición para iniciar el pago, que era que se hubieren recibido las zonas comunes, en un acto de mera liberalidad LA CONSTRUCTORA inició los pagos de las cuotas de administración de las casas que no ha vendido, a partir del mes de mes de octubre de 2019.

27) Se repite, en el acuerdo verbal que hoy desconoce LA COPROPIEDAD DEMANADANTE, LA CONSTRUCTORA asumió:

27.1) Los gastos de casi la totalidad de la 1ª etapa por 3 meses (mayo, junio julio de 2018, el servicio de energía y acueducto de zonas comunes de la 1ª etapa hasta que se instalaron los respectivos contadores.

27.2) Los gastos de la segunda etapa, habiéndole donado el cobro de las cuotas de administración de las casas vendidas de esta etapa a la administración definitiva.

28) En mayo de 2018 con base en el acuerdo verbal de caballeros, LA COPROPIEDAD recaudó cuotas de administración de estas 8 casas de la 2ª etapa, así:

CASA #	ENTREGA	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN
casa 5	19 de mayo de 2018	\$165.000
casa 6	16 de mayo de 2018	\$210.000
casa 9	16 de mayo de 2018	\$210.000
casa13	26 de mayo de 2018	\$ 66.667
casa 19	30 de abril de 2018	\$500.000
casa 32	30 de abril de 2018	\$500.000
casa 41	11 de mayo de 2018	\$316.667
casa 112	25 de mayo de 2018	\$ 83.333

TOTAL RECAUDO EN MAYO DE 2018 \$2.051.667 POR 8 CASAS DE 2ª ETAPA

Suma ésta recaudada por la COPROPIEDAD DEMANDANTE sin asumir ningún costo de esta 2ª etapa, en razón al acuerdo verbal que ellos hoy están desconociendo, y a pesar de que los costos fueron asumidos POR EL CONSTRUCTOR (DEMANDADO) se repite, con base en el convenio verbal con el consejo de administración de la copropiedad, suma que al desconocerse el acuerdo verbal, deberá ser reintegrada a LA CONSTRUCTORA, pues ésta en el mes de MAYO DE 2018 asumió todos los gastos de esta etapa, y el recaudo de las cuotas de administración es para eso precisamente para pagar los gastos de la copropiedad.

29) En el mes de Junio de 2018 LA CONSTRUCTORA entregó 7 casas a saber (#s 2, 11,12, 16,17, 23 y 101) y adicionalmente la copropiedad recaudó lo de las 8 casas entregadas en mayo de 2018, a saber:

Entregadas en junio de 2018:

CASA #	FECHA DE ENTREGA	CUOTA DE ADMINISTRACION
--------	------------------	-------------------------

casa 2	1º de junio de 2018	\$483.333
casa 11	18 de junio de 2018	\$180.000
casa 12	18 de junio de 2018	\$180.000
casa 16	5 de junio de 2018	\$416.667
casa 17	30 de mayo de 2018	\$500.000
casa 23	2 de junio de 2018	\$466.667
casa 10	16 de junio de 2018	\$233.333

Más entregadas en mayo de 2018:

casa 5	\$500.000
casa 6	\$500.000
casa 9	\$500.000
casa 13	\$500.000
casa 19	\$500.000
casa 32	\$500.000
casa 41	\$500.000
casa 112	\$500.000

TOTAL RECAUDO EN JUNIO DE 2018 \$6.310.000 POR 15 CASAS DE 2ª ETAPA

Suma ésta recaudada por la COPROPIEDAD DEMANDANTE sin asumir ningún costo de esta 2ª etapa, en razón al acuerdo verbal que ellos hoy están desconociendo, y a pesar de que los costos fueron asumidos por EL CONSTRUCTOR (DEMANDADO) se repite, con base en el convenio verbal con el consejo de administración de la copropiedad. Suma que, al desconocerse el acuerdo verbal, deberá ser reintegrada a LA CONSTRUCTORA

30) En julio de 2018 entregó la constructora 8 casas a saber: #s.1,3, 8,10, 14, 31, 39, y 79.

Entregadas en julio de 2018:

CASA #	FECHA DE ENTREGA	CUOTA DE ADMINISTRACION
Casa 1	07 de julio de 2018	\$383.333
Casa 3	14 de julio de 2018	\$266.667
Casa 8	21 de julio de 2018	\$135.000
Casa 10	30 de junio de 2018	\$500.000
Casa 14	20 de julio de 2018	\$166.667
casa 31	30 de junio de 2018	\$500.000
casa 39	14 de julio de 2018	\$266.667
casa 79	28 de julio de 2018	\$ 33.333

Entregadas en junio de 2018:

casa 2	\$483.333
casa 11	\$180.000
casa 12	\$180.000
casa 16	\$416.667
casa 17	\$500.000
casa 23	\$466.667
casa 101	\$233.333

Entregadas en mayo de 2018:

casa 5	\$500.000
casa 6	\$500.000
casa 9	\$500.000
casa 13	\$500.000
casa 19	\$500.000
casa 32	\$500.000
casa 41	\$500.000
casa 112	\$500.000

TOTAL RECAUDO EN JULIO DE 2018 **\$9.451.667** POR 23 CASAS DE 2ª ETAPA

Suma recaudada por la COPROPIEDAD DEMANDANTE sin asumir ningún costo de esta 2ª etapa, en razón al acuerdo verbal que ellos hoy están desconociendo y a pesar de que los costos fueron asumidos por EL CONSTRUCTOR (DEMANDADO), base en el convenio verbal con el consejo de administración de la copropiedad. Suma que, al desconocerse el acuerdo verbal, deberá ser reintegrada a LA CONSTRUCTORA, pues ésta en el mes de JULIO de 2018 asumió todos los gastos de esta etapa.

31) En Agosto de 2018 la constructora entregó 03 casas a saber: #s 102, 104 y 109.

CASA # FECHA DE ENTREGA CUOTA DE ADMINISTRACION

Entregadas en agosto de 2018:

Casa 102	31 de julio de 2018	\$500.000
Casa 104	18 de agosto de 2018	\$200.000
Casa 109	11 de agosto de 2018	\$316.667

Entregadas en mayo de 2018:

casa 5	\$500.000
casa 6	\$500.000
casa 9	\$500.000
casa 13	\$500.000
casa 19	\$500.000
casa 32	\$500.000
casa 41	\$500.000
casa 112	\$500.000

Entregadas en junio de 2018:

casa 2	\$483.333
casa 11	\$180.000
casa 12	\$180.000
casa 16	\$416.667
casa 17	\$500.000
casa 23	\$466.667
casa 101	\$233.333

Entregadas en julio de 2018:

Casa 1	\$383.333
Casa 3	\$266.667
Casa 8	\$135.000
Casa 10	\$500.000
Casa 14	\$166.667
casa 31	\$500.000
casa 39	\$266.667
casa 79	\$ 33.333

TOTAL RECAUDO EN AGOSTO DE 2018 **\$12.616.667** POR 26 CASAS DE LA 2ª ETAPA

Suma ésta recaudada por la COPROPIEDAD DEMANDANTE sin asumir ningún costo de esta 2ª etapa, en razón al acuerdo verbal que ellos hoy están desconociendo y a pesar de que los costos fueron asumidos por EL CONSTRUCTOR (DEMANDADO), se repite, con base en el convenio verbal con el consejo de administración de la copropiedad. Suma que, al desconocerse el acuerdo verbal, deberá ser reintegrada a LA CONSTRUCTORA, pues está en el mes de AGOSTO de 2018 asumió todos los gastos de esta etapa.

32) Las sumas recaudadas por la copropiedad durante los meses de MAYO DE 2018, JUNIO DE 2018, JULIO DE 2018 y AGOSTO DE 2018, suman TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL UN PESOS M.CTE (\$30.430.001) suma que ante el desconocimiento del acuerdo verbal celebrado entre LA CONSTRUCTORA y la copropiedad, debe esta última reintegrar a LA CONSTRUCTORA porque fue LA CONSTRUCTORA quien asumió la totalidad de los gastos de la 2ª etapa hasta agosto de 2018.

33) Resumiendo encontramos que:

a) Que LA CONSTRUCTORA durante el año 2018 asumió gastos que le correspondían a la copropiedad por valor de SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS M.CTE (\$71.478.134).

b) Que durante 2019 LA CONSTRUCTORA asumió gastos que le correspondían a la copropiedad por la suma de VEINTIUN MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.CTE (\$21.116.284).

c) Que LA COPROPIEDAD (DEMANDANTE) se encargó de recaudar un saldo que quedaba a favor de URBANIZADORA LINDARAJA por un monto de DIEZ MILLONES DIECISEIS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS M.CTE (\$10.016.183) que algunos compradores de casas de la primera etapa adeudaban al administrador inicial, URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., con el compromiso de abonarlas a deudas futuras del constructor (artículo 68 del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el Conjunto Residencial).

d) Y por último, que LA COPROPIEDAD recaudó cuotas de administración de la 2ª etapa, por valor de TREINTA MILLONES

CUATROCIENTOS TREINTA MIL UN PESOS M.CTE (\$30.430.001) entre los meses de mayo de 2018 a agosto de 2018, sin que pagara ningún gasto de la segunda etapa, gastos que asumió durante estos meses LA CONSTRUCTORA en su totalidad.

e) Quiere lo anterior decir que la copropiedad hoy demandante debe reintegrar a la constructora la suma de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$133.140.602 M/Cte.), que equivalen a las sumas de los literales a, b, c y d de este numeral. O por lo menos, en el IMPROBABLE evento de que el señor juez considere legal la violación o desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de LA COPROPIEDAD, esta suma debe descontarse de las sumas ILEGALMENTE cobradas.

PRUEBAS:

Solicito al Señor Juez decretar y tener como pruebas las siguientes

Documentales:

Con el escrito inicial se acompañaron los siguientes documentos, prueba que solicito se decreten y valoren:

1) Copia auténtica parcial del Reglamento de Propiedad Horizontal, - escritura pública número 1521 del 29 de junio de 2017 otorgada en la Notaría 5ª de Bogotá, en la parte que exonera al propietario inicial del pago de las expensas comunes. SEIS (06) FOLIOS- páginas 1,2,3,4,75,76,77,78,87,88,683 y 684.

2) Copia simple parcial del reglamento de propiedad horizontal. Escritura pública número 1521 del 29 de junio de 2017 otorgada en la Notaría 5ª de Bogotá (Se excluyeron únicamente los linderos de las unidades privadas).

3) Fotografía satelital de google de fecha 16 de marzo de 2018, en la que aparece el estado de avance de obra del proyecto condominio Piedra Real.

4) Comunicación del 23 de enero de 2020 donde URBANIZADORA LINDARAJA le solicita a CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H. los siguientes documentos:

a) copia de las convocatorias a todas las asambleas; b) copia de las actas de todas las asambleas, c) Copia completa de los informes financieros presentados a la copropiedad en cada asamblea; d) Copia de las grabaciones (audio y video) de las asambleas si las hubiere o certificación de que no las hay; e) Copia de cuentas o documentos de cobro de las cuentas (cuotas) de administración de las casas a cargo de Urbanizadora Lindaraja, entre el periodo comprendido mayo de 2018 y septiembre de 2019, en donde conste el recibo de las mismas por la constructora. (o la constancia de que no se hicieron).

5) Copia informal de 94 escrituras públicas de compraventa de las casas vendidas y entregadas, donde los compradores en la cláusula décima declaran que *conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el referido reglamento de copropiedad a que está sometido el inmueble* Son 31 escrituras públicas del año 2017, 46 escrituras públicas del año 2018 y 17 escrituras

públicas del año 2019. (Se anexa copia simple, el original se encuentra en el protocolo de la Notaría Quinta de Bogotá). La relación de las escrituras que estoy anexando es la siguiente:

	No. ESCRITURA	FECHA
1	2592	27/10/2017
2	2853	21/11/2017
3	3308	27/12/2017
4	2525	20/10/2017
5	3076	12/12/2017
6	2999	05/12/2017
7	3009	05/12/2017
8	2857	22/11/2017
9	2858	22/11/2017
10	2862	22/11/2017
11	2910	26/11/2017
12	2923	28/11/2017
13	2925	28/11/2017
14	2926	28/11/2017
15	2961	01/12/2017
16	2998	05/12/2017
17	3235	21/12/2017
18	2550	24/10/2017
19	2664	02/11/2017
20	2676	03/11/2017
21	2682	03/11/2017
22	2717	09/11/2017
23	2741	10/11/2017
24	2778	15/11/2017
25	2785	16/11/2017
26	2796	17/11/2017
27	2542	23/10/2017
28	3109	13/12/2017
29	2800	17/11/2017
30	3191	19/12/2017
31	3195	20/12/2017

	No. ESCRITURA	FECHA
1	655	16/03/2018
2	2186	14/08/2018
3	2719	24/09/2018
4	3506	26/11/2018

5	2340	24/08/2018
6	3598	03/12/2018
7	1356	26/05/2018
8	2078	03/08/2018
9	1293	19/05/2018
10	1344	24/05/2018
11	1403	30/05/2018
12	1405	30/05/2018
13	1417	31/05/2018
14	1434	01/06/2018
15	1463	05/06/2018
16	1501	08/06/2018
17	1567	18/06/2018
18	1568	18/06/2018
19	1598	21/06/2018
20	1705	30/06/2018
21	1753	07/07/2018
22	2325	24/08/2018
23	1893	18/07/2018
24	2198	15/08/2018
25	1933	23/07/2018
26	1837	14/07/2018
27	1976	26/07/2018
28	2415	30/08/2018
29	2585	13/09/2018
30	2586	13/09/2018
31	2682	21/09/2018
32	3276	07/11/2018
33	3077	22/10/2018
34	1261	16/05/2018
35	280	13/02/2018
36	293	14/02/2018
37	529	02/03/2018
38	1029	20/04/2018
39	1219	11/05/2018
40	1237	15/05/2018
41	1255	16/05/2018
42	1807	12/07/2018
43	1635	23/06/2018
44	1662	27/06/2018
45	3811	17/12/2018
46	3941	26/12/2018

No. ESCRITURA	FECHA
------------------	-------

1	3233	31/10/2019
2	3561	07/12/2019
3	490	02/03/2019
4	235	08/02/2019
5	360	20/02/2019
6	531	07/03/2019
7	678	21/03/2019
8	991	16/04/2019
9	1557	01/06/2019
10	1790	25/06/2019
11	2060	16/07/2019
12	3043	11/10/2019
13	3499	02/12/2019
14	3756	21/12/2019
15	1038	24/04/2019
16	2672	07/09/2019
17	2878	27/09/2019

6) Copia del acta de revisión y recibo de bienes comunes Edificio Comunal Club House, de fecha 4 de julio de 2019, suscrita por la interventoría designada por la propiedad horizontal (Taller A y A SAS), por la administradora GEOMACLE TORRES y por funcionarios de la Urbanizadora Lindaraja, junto con el cronograma correspondiente.

7) Copia auténtica del acta No. 01 del 12 de abril de 2018, por medio de la cual se entregó la administración de la primera etapa a partir del 1º de mayo de 2018 (4 folios).

8) Copia informal de la comunicación suscrita por GEOMACLE TORRES LOZANO, Administradora del CONDOMINIO PIEDRA REAL, acompañando el comunicado de TALLER A Y A S.A.S., empresa que recibió las zonas comunes, fecha 22 de enero de 2020 3 folios).

9) Cuadro resumen de los cobros que hace la copropiedad de las casas no vendidas, en la etapa 1. **(ANEXO #4)**

En cuanto a la compensación:

10) CUADRO # 1 que corresponde a gastos hechos en el año de 2018 por \$71.478.134 y durante el 2019, \$21.116.284, para un total de \$92.594.418

11) CUADRO # 2 que corresponde a cuotas de administración recaudadas por la copropiedad de casas de la segunda etapa de mayo de 2018 a agosto de 2018, sin haberse incorporado esta etapa.

12) CUADRO # 3 que corresponde al saldo por cobrar de la primera etapa por \$10.016.183. (Artículo 68 del Reglamento de Propiedad Horizontal).

13) Copia simple de los recibos pago de los servicios públicos, de pago de la jardinería y de la vigilancia, con los que se acredita el pago por el demandado:

a) copia simple de la FACTURA DE VENTA # 000032181 del 15 de mayo de 2018 por un valor de \$11.961.730- expedida por VIPERS De los cuales \$7. 562.423 más IVA, eran por concepto de vigilancia del mes de mayo de 2018.

- b)** copia simple de la FACTURA DE VENTA #000032678 del 11 de julio de 2018 por un valor de \$ 7.706.109- expedida por VIPERS.
- c)** copia simple de la FACTURA DE VENTA # PC- 680 del 10 de agosto de 2018 expedida por PRAVISEG por un valor de \$7.380.827, por concepto de Vigilancia con armas diurna y nocturna mes de AGOSTO de 2018 (2ª etapa).
- d)** copia simple del Comprobante de egreso # 00002781 de fecha 11 de abril de 2019, por valor de \$2.760.101,00 que cancela facturas 281 y 282 de la empresa MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S.
- e)** copia simple de la Factura \$ 281 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS G.D. S.A.S.
- f)** copia simple de la factura # 282 de MANTENIMEINTO Y PINTURAS GD S.A.S.
- g)** copia simple del Comprobante de egreso # 00002941 de fecha 15 de agosto de 2019, por valor de \$3.074.214,00 que cancela factura 307 de la empresa MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S.
- h)** copia simple de la factura # 307 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S.
- i)** copia simple del Comprobante de egreso # 00003057 de fecha 14 de noviembre de 2019, por valor de \$4.406.021,00 que cancela facturas 316 y 317 de la empresa MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S.
- j)** copia simple de la factura # 316 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S. (En la misma hoja de lña # 317)
- k)** copia simple de la Factura # 317 de MANTENIMIENNO Y PINTURAS GD S.A.S. (En la misma hoja de la 316)
- l)** Copia simple del comprobante de egreso # 00002722 de 14 de marzo de 2019 que paga las facturas #s 272 y 273 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S., por valor de \$3.614.653.
- ll)** Copia simple de la factura # 272 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S (En la misma hoja con la #273)
- m)** Copia simple de la factura # 273 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S (en la misma hoja con la #272)
- n)** Copia simple del comprobante de egreso # 00002973 de 05 de septiembre de 2019 que paga la factura # 310 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S., por valor de \$1.402.331.
- ñ)** Copia simple de la factura # 310 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S
- o)** Copia simple del comprobante de egreso # 00003033 de 24 octubre de 2019 que paga las facturas #s 313 y 314 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S., por valor de \$3.272.676.
- p)** Copia simple de la factura # 313 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S (en la misma hoja con la #314)
- q)** Copia simple de la factura # 314 de MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD S.A.S (en la misma hoja con la # 313)
- r)** Copia simple del comprobante de egreso # 00002501 de 15 de Noviembre de 2018 que paga la factura # 1438 de MARMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S, por valor de \$4.597.976.

- rr) copia simple de la Factura #1438 de MARMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S.
- s) Copia simple del comprobante de egreso # 00002974 de 05 de septiembre de 2019 que paga la factura # 1600 de MARMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S., por valor de \$6.139.954.
- t) Copia simple de la factura 1600 de MÁRMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S.
- u) Copia simple del comprobante de egreso # 00002623 de 24 de enero de 2019 que paga la factura # 1472 de MARMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S., por valor de \$4.597.976.
- v) Copia simple de la factura 1472 de MÁRMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S.
- w) Copia simple del comprobante de egreso # 00002362 de 27 de septiembre de 2018 que paga la factura # 1411 de MARMOLES Y TRAVERTINOS S.A.S., por valor de \$20.217.031.
- x) factura con número ilegible del periodo de mayo de 2018 de CODENSA por valor de \$3.064.980, cancelada el 1º de junio de 2018 en Banco Sudameris.
- y) factura #514939747-7 del período junio de 2018. de CODENSA por valor de \$7.447.310 (2ª etapa), cancelada el 29 de junio de 2018 en Banco Davivienda
- z) factura # 518396091-1 del periodo de Julio de 2018 de CODENSA por valor de \$241.600, cancelada el 02 de agosto de 2018 en Banco Sudameris.
- A´) factura con número ilegible pero terminado en 341-4 de CODENSA por valor de \$378.930, cancelada el 30 de agosto de 2018 en Banco Sudameris.
- B´) factura con número 525016113-5 de ENEL por valor de \$1.947.410, cancelada el 05 de octubre de 2018 en el Banco Sudameris y de la factura # 528395424-5 de ENEL-, por valor de \$4.150.860 cancelada el 06 de noviembre de 2018 en el banco Colpatria. **(ambas en la misma hoja)**
- C´) factura # 535317830-2 de ENEL por valor de \$3.595.680, cancelada el 29 de diciembre de 2018 en Banco Davivienda.
- D´) Factura con número 1952501, emitida el 17 de mayo de 2018 por la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA por valor de \$8.996.560, cancelada en Bancolombia el 1º de junio de 2018.
- E´) factura # 1999921 del 23 de julio de 2018 de la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA por valor de \$5.892.440, cancelada en Bancolombia el 27 de julio de 2018.
- F´) factura # 2039296 del 29 de septiembre de 2018 de la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA por valor de \$2.064.600, cancelada en Bancolombia el 28 de septiembre de 2018.
- G´) factura # 2086987 del 21 de Noviembre de 2018 de la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA por valor de \$1.680.510, cancelada en Bancolombia al parecer el 30 de noviembre de 2018 (poco legible).

H') factura # 2130831 del 17 de enero de 2019 de la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA por valor de \$1.095.150, cancelada en Bancolombia el 25 de enero de 2019.

I') factura # 2233101 del 21 de mayo de 2019 de la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA por valor de \$1.028.910, cancelada en Bancolombia el 31 de mayo de 2019.

Cabe aclarar en cuanto a la prueba documental aportada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 245 del Código General del Proceso, se allegan copias de los documentos atrás relacionados, teniendo en cuenta que los originales hacen parte de los soportes contables de la sociedad demandada. No obstante, estos originales se encuentran a disposición del Juzgado.

Las documentales que pueden ser aportadas por la parte demandante:

En cumplimiento de la regla del derecho probatorio consagrada en el artículo 167 del Código General del Proceso, solicito respetuosamente al Señor Juez que al decretar las pruebas, exija a la parte demandante presentar los documentos solicitados en escrito fechado 23 de enero de 2020 dirigido CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., el cual se anexó, en el que se pidieron los siguientes documentos:

a) copia de las convocatorias a todas las asambleas generales de copropietarios; b) copia de las actas de todas las asambleas generales de copropietarios llevadas a cabo, c) Copia completa de los informes financieros presentados a la copropiedad en cada asamblea, debidamente firmados por el administrador, el contador y el revisor fiscal; d) Copia de las grabaciones (audio y video) de las asambleas llevadas a cabo, si las hubiere o certificación de que no las hay; e) Copia de cuentas o documentos de cobro de las cuentas (cuotas) de administración de las casas a cargo de Urbanizadora Lindaraja entre el periodo comprendido mayo de 2018 y septiembre de 2019, en donde conste el recibo de las mismas por parte constructora (o la constancia de que no se hicieron)

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase decretar el interrogatorio de parte al(a) ADMINISTRADOR(A), Representante Legal de la parte actora, enfocado a establecer que en balances o estados financieros de los años anteriores, en especial 2018, no aparecía la deuda de la constructora por cuotas de administración de las casas no vendidas y demás hechos que interesan al proceso.

Lo anterior teniendo en cuenta que la Administradora actual expidió certificaciones contrariando el reglamento, los balances de ejercicios anteriores y los estados financieros debidamente aprobados por la asamblea general y para que explique el por qué el condominio no intentó reformar el reglamento cuando ya contaban con la mayoría absoluta.

PRUEBA TESTIMONIAL

Sírvase decretar y recibir los testimonios de los señores JULIO ALFONSO PEÑA CAMARGO, ANDRES DELGADO, GUILLERMO DURAN Y EMMA SARMIENTO todos mayores de edad.

-El señor Julio Peña, está domiciliado en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca y recibe notificaciones en el Condominio Piedra Real P.H. de Cajicá, Casa No. 48.

Julio Alfonso Peña Camargo: jualpeca@hotmail.com

-El señor Andrés Delgado, está domiciliado en el Municipio de Chía, Cundinamarca y recibe notificaciones en LA Carrera 4ª # 1-52 casa 5-Conjunto LA ALBORADA en Chía.

Andres Delgado: andelvic@gmail.com / gerenciacomunidad@gmail.com

-El señor GUILLERMO DURAN está domiciliado en el Municipio de Cajicá, donde actualmente está adelantando trabajos en las casas aún por terminar. Recibe notificaciones en el CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H.

Guillermo Durán: Mantenimientoypinturagd@gmail.com

-La señora EMMA SARMIENTO está domiciliada en el Municipio de Cajicá, donde actualmente está adelantando trabajos en las casas aún por terminar. Recibe notificaciones en el CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H.

Emma Sarmiento: marmolesytravertinoseu@hotmail.com

El testimonio de JULIO PEÑA (Anterior presidente del Consejo de Administración con quien se adelantaron las negociaciones.). A este testigo le constan todos los pormenores de las negociaciones, los estados financieros y balances del condominio y que no aparecían deudas de la constructora por cuotas de administración en los años 2018 y 2019.

El testimonio de ANDRES DELGADO quien fue administrador del condominio, para que declare lo que sepa y le conste sobre el acuerdo a que se llegó entre el Condominio y la constructora, y que en la época en que fue administrador no se generaban cuentas de cobro a la constructora por concepto de administración, por lo tanto no tenía a ésta como deudora y sobre los balances y estados financieros, en los que no aparecía deuda alguna de la constructora por cuotas de administración. El testigo fue administrador del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL durante la época de las negociaciones y etapas iniciales de la administración de la copropiedad.

El testimonio del señor GUILLERMO DURAN, gerente de la empresa MANTENIMIENTO Y PINTURAS GD SAS, contratista de la constructora y a quien le consta sobre el avance del proyecto, que de los meses de mayo de 2018 en adelante se ha avanzado en la construcción de alguna de las casas no vendidas.

El testimonio de la señores EMMA SARMIENTO, representante legal de MARMOLES Y TRAVERTINOS SAS, contratista de la constructora y a quien le consta sobre el avance del proyecto, que de los meses de mayo

de 2018 en adelante se ha avanzado en la construcción de alguna de las casas no vendidas y se han adelantado trabajos después de esta fecha.

ANEXOS:

Los siguientes documentos se anexaron con el escrito de contestación de demanda presentado ante su Juzgado el 5 de febrero de 2020:

- El poder que me fuera legalmente conferido junto con el Dr. Miguel Angel Corredor López.
- El certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.
- Los documentos enunciados en el capítulo de pruebas.
- Cuadros de anexo #1, anexo #2 y anexo #3

NOTIFICACIONES:

El Conjunto Residencial demandante, su Representante Legal y su apoderado, en las direcciones aportadas en la demanda.

CONDominio CAMPESTRE PIEDRA REAL, recibe notificaciones en la Carrera 2 Sur 12 – 36, Parcelación Buena Suerte, Vereda Calahorra del Municipio de Cajicá, Cundinamarca.

El canal digital por el que debe ser notificado es el correo electrónico:

E-mail: cpiedra.real@gmail.com

La dirección electrónica suministrada corresponde a la utilizada por la administración del Condominio, información obtenida por el cruce de comunicaciones que con ella se ha mantenido, cuya evidencia obra en las pruebas documentales allegadas.

La administradora, Representante Legal, GEOMACLE TORRES LOZANO, recibe notificaciones personales en la Carrera 2 Sur 12 – 36, Parcelación Buena Suerte, Vereda Calahorra del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, Oficina de Administración.

El canal digital por el que debe ser notificada es el correo electrónico:

E-mail: geomacletores@yahoo.com.co

Esta dirección electrónica suministrada corresponde a la utilizada por GEOMACLE TORRES (administradora actual), información obtenida por el cruce de comunicaciones que con ella se ha mantenido.

La sociedad demandada CONSTRUCTORA LINDARAJA S.A.S., tiene su sede social en la calle 114 No. 6 A – 92, Oficina 501-D de Bogotá, D.C.

El canal digital por el que debe ser notificada es el correo electrónico:

E-mail: acoter@yahoo.com

El señor ALVARO DE JESUS COTE RESTREPO, Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA LINDARAJA S.A.S., puede ser notificado en la calle 114 No. 6 A – 92, Oficina 501 D de Bogotá.

El canal digital por el que debe ser notificado es el correo electrónico:

E-mail: acoter@yahoo.com

La suscrita apoderada CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES, en la calle 11 No. 6 A – 56, Oficina 312 del Municipio de Chía, Cundinamarca.

El canal digital por el que debo ser notificada es el correo electrónico:

E-mail: clarastellamontaneztorres@outlook.com

clarastellamontaneztorres@gmail.com

whatsapp Celular: 3153408931

Señor juez, con todo respeto,

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