



Señora Jueza

DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán

E. S. D.

PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA
DEMANDADO : FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN -FEADE
RADICADO : 19001-4003003-2023-00103-00
19001-4003003 -2019-00158-00

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA- - AUTO N° 774 DEL 19 DE ABRIL DE 2023 - MANDAMIENTO DE PAGO.

GLORIA ISABEL CAMPO ERAZO, identificada civilmente con cedula de ciudadanía N° 34´550.087 y profesionalmente con la tarjeta profesional N° 196475 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial del FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN -FEADE, conocida de autos en el asunto, de manera respetuosa acudo ante su Honorable Despacho con la finalidad de interponer y sustentar *RECURSO DE REPOSICIÓN*, contra el Auto N° 774 del 19 de abril de 2023, por medio del cual, se dispuso librar Mandamiento de Pago en contra del FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN -FEADE.

I.- PROCEDENCIA DEL RECURSOS DE REPOSICIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES

Con el fin de abordar el asunto, considero acudir a lo preceptuado en el artículo 438 de la Ley 1564 de 2014:

“...El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo. Los recursos de reposición contra el mandamiento ejecutivo se tramitarán y resolverán conjuntamente cuando haya sido notificado a todos los ejecutados...”.

Basado en ello, y teniendo en cuenta el espacio temporal que se tiene para proponer el *Recurso de Reposición* de conformidad con el artículo 318 de la Ley 1564 de 2012, en razón a que el Auto N° 774 del 19 de abril de 2023 y Auto del 13 de octubre de 2021 fue expedido fuera de audiencia, para interponerse el recurso por escrito, se cuenta con un término de tres (3) días siguientes al de la notificación del mismo.

Frente a las atipicidades que ha sufrido este proceso empezando porque se determinó mediante providencia de octubre 24 de 2019, señalar fecha para la práctica de la Audiencia Inicial y se practicara las actividades previstas en los artículos 372 y 373 ibidem y a decretar las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio se consideren pertinentes.

Para ello se fijó como fecha y hora para la audiencia el 9 de junio de 2020 a las 9:30 a.m, que se realizaría en la SALA DE AUDIENCIA 6.



Decretando en la providencia señalada las pruebas respectivas de conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 372 y el numeral 3 del artículo 373 del C.G.P.

Estando en el cuerpo de la providencia aludida, para practicar la prueba testimonial de los Señores LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, como Contador de La Ejecutante, ERICK ALEXANDER GONZALEZ RODRIGUEZ como Representante Legal de la Constructora y fuera de ello con poder sobre el Reglamento de Propiedad Horizontal en ese entonces, debido a que la obra de construcción estimada por etapas a la fecha incluso de este Recurso de Reposición, no está finalizada conforme a las modificaciones escriturales y también se había determinado escuchar como testigo al señor ALFREDO ADRIANO GONZALEZ GUEVARA, adicionado a esto, decretado INTERROGATORIO DE PARTE, a la demandante GLORIA PATRICIA OBANDO y a la Representante Legal de la Demandada, Señora, MARIA DEL SOCORRO OLAVE PEREZ.

Providencia que no tuvo su cumplimiento conforme a lo decidido, por el Despacho, en su oportunidad, porque precisamente, esta atipicidad judicial, se debió a que el mundo, fue sacudido por EL COVID 19, hecho notorio que no necesita mayores argumentos de su incidencia en todas las actividades humanas.

A raíz del delicado tema, el PRESIDENTE DE COLOMBIA, mediante los actos administrativos, pertinentes, amplió la cuarentena obligatoria del 31 de mayo hasta el 15 de julio año, ampliándose el aislamiento preventivo obligatorio desde la fecha de inicio, esta el 25 de marzo hasta el 31 de agosto de 2020, y posteriormente aislamiento selectivo del 1 de septiembre de 2020 al 1 de julio de 2022, lo cual indudablemente, originó incertidumbre judicial y las audiencias tuvieron que ser suspendidas como la mencionada.

Donde analizadas las actuaciones en el expediente existe la suspensión de la providencia referida, de 24 de octubre de 2019, pero no hay providencia que señalara nuevamente lo resuelto anteriormente.

Mediante Auto N° 524 del 13 de marzo de 2023, se inadmite demanda, por no haberse cumplido con la carga procesal establecida en la Ley 2213 de 2022.

Posteriormente se profiere derivando un radicado diferente al inicial que era **19001-40-03-003 -2019-00158-00**, ahora se desata con el 19001-40-03-003-2023-00103-00, profiriendo el despacho **Auto 774 del 19 de abril de 2023**, por medio del cual, resuelve LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO, donde tampoco fue objeto de notificación debida, por parte del Ejecutante.

Dadas las circunstancias, por estar dentro del término procesal, debido a que el Demandante no ha cumplido con lo dispuesto en la Ley 2213 del 2022, considero radicar el respectivo *Recurso de Reposición* en contra del Auto N° 774 del 19 de abril de 2023, itera, que libró mandamiento de pago en contra de mi representado.

Advertida en precedencia, la providencia recurrida, inherente al Auto N° 774 del 19 de abril de 2023, dictado por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán, a través del cual, se dispuso:

“...LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO POR LA VIA EJECUTIVA, en favor de CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA., identificada con N.I.T 900.374.821-1 y en contra de FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACION FEADE N.I.T 8915024942, para que dentro de los CINCO (5) DIAS siguientes a la notificación del presente mandamiento pague las siguientes sumas de dinero:...” “...86: ORDENAR, que la parte demandante notifique



a la parte demandada conforme lo imponen los artículos 291 y 292 del C.G.P., o en los términos que establece el artículo 8 del decreto 2213 de 2022.

87 **DESELE** al presente proceso trámite de un Proceso Ejecutivo de **MENOR CUANTIA**, según lo estipulado en el Sección Segunda del Libro Tercero del Código General del Proceso..." (Subrayas mías, referente a que no es decreto, sino Ley).

Encontrándome dentro del término legal, advirtiendo que dentro de la oportunidad ordenada por el Despacho no he sido notificada debidamente por La Ejecutante, concurre ante su Señoría, teniendo en cuenta el tiempo perentorio y escaso para recurrir en tiempo esta providencia cuando se libra mandamiento de pago, y evitar su extemporaneidad, acudo con el objeto de interponer Recurso de Reposición contra el Auto N° 774 del 19 de abril de 2023, por medio del cual, libró mandamiento de pago en contra del FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN FEADE NIT 891.502.494-2, que sustento con base en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

OPORTUNIDAD DEL RECURSO. Presento este Recurso dentro del término legal, puesto que el despacho me reconoció personería para actuar, decisión dictada a través del Auto N° 2857 del 16 de noviembre de 2023 y notificado en estado electrónico N° 162 del 17 del mismo mes año, por ende, es procedente dicho trámite y legitimidad para actuar.

II.-SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Se procederá a realizar mediante acápites, los cuales contienen argumentos que resultan ser subsidiarios, más no excluyentes entre sí, razón por la cual ante una eventual falta de prosperidad de alguno de ellos, deberá abordarse el análisis del acápite siguiente y así en el orden sucesivo.

Se dio respuesta oportuna a la demanda e igualmente se presentó por escrito separado las respectivas excepciones en un numero de 9, así :

- 1.- COBRO INDEBIDO DE CAPITAL E INTERESES.**
- 2.- INEXISTENCIA DE RETARDO O MORA EN LA OBLIGACIÓN DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.**
- 3.- CAUSA ONEROSA.**
- 4.- FALTA DE CUMPLIMIENTO DE PLAZO Y CONDICIONES.**
- 5.- PRESCRIPCIÓN.**
- 6.- PRETENDER COBRAR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EN INMUEBLE DONDE NO ADMINISTRAN.**
- 7.- INDUCIR AL ERROR.**
- 8.- PRESUNTO FRAUDE EN LOS HECHOS Y PRETENSIONES.**
- 9.- EXCEPCIONES QUE SE DECLAREN DE OFICIO**

Esgrimidas cada una de las excepciones considero que para este Recurso, en esta instancia solo queda, referirse a las que de manera inmediata, le causan la muerte súbita a la demanda pretendida por La Ejecutante, CIUADAELA LA RIOJA, como, de manera reiterativa se han pronunciado la las altas Cortes y Tribunales Superiores, dando línea clara en el tratamiento jurídico, que debe darse cuando se pretende con un simple certificado por el Contador del Ejecutante y el Oficio del Administrador ya se considere que es un título ejecutivo inapelable.



Por ello este extremo procesal se pronunció de manera clara sobre esta demanda y haciendo eco a las advertencias sobre el particular en la suficiente jurisprudencia, fuera de que están en el expediente los argumentos suficientes con sus respectivas pruebas para denegar las pretensiones de La Ejecutante, ahora se busca es que en Derecho se revoque lo decidido por el *A quo*, cuando profirió mandamiento de pago a través del Auto N° 774 del 19 de abril de 2023 contra EL FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN F.E.A.D.E., identificado con el NIT. 891.502.494-2.

Sustento del Recurso que se retoma de la siguiente manera, teniendo en cuenta lo previsto en el inciso final del artículo 327 del C.G.P., me sujetaré para no ahondar más en el tema, donde todo está dicho en mis actuaciones, me acojo a desarrollar esta diligencia, basada en lo expuesto ante la primera instancia.

2.1. COBRO INDEBIDO DE CAPITAL E INTERESES.

Sin duda estamos asistiendo a una inepta demanda también, por carecer de exigibilidad, para el recaudo ejecutivo, conforme a lo esgrimido por La Ejecutante, CIUADAELA LA RIOJA.

Como se argumentó con las respectivas pruebas que el cobro es indebido, porque simplemente NO EXISTE SOPORTE QUE LE DE DERECHO A LA EJECUTANTE DE RECIBIR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DERIVADAS DEL PATRIMONIO DEL EJECUTADO.

Fuera de que La Ejecutante anexa a la demanda la Escritura N° 353 del 23 de febrero de 2006, que tiene inmersa condiciones y aportada por las partes, interpretando a su amaño el Reglamento de Propiedad Horizontal y ocultó de manera temeraria los parámetros establecidos en las escrituras que adicionaron y modificaron la escritura pública referida.

La EJECUTANTE de manera indebida faltando a la verdad, refiere a que causan intereses moratorios por mensualidades respecto a los que relaciona en la demanda, donde corresponden en su mayoría a parqueaderos aledaños al LOTE RESERVA MULTIFAMILIAR PARA APARTAMENTOS, QUE INCLUSO DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA CONCIERNEN A CONSTRUCCIÓN A FUTURO, a la última etapa del proyecto que no ha podido ser terminado y han pasado más de 15 años sin que EXISTA CONSTRUCCIÓN ALGUNA EN ESE PREDIO.

Omitió deliberadamente La Ejecutante, que los lotes de mi poderdante de RESERVA PARA APARTAMENTOS A FUTURO, prácticamente se construiría, terminadas todas las etapas, como se advierte en su misma Escritura N° 3585 del 26 de diciembre de 2012, después de una resciliación, formalizada a través de la escritura pública N° 3110 del 31 de diciembre de 2010 de la Notaria Tercera del Circulo de Popayán, matrícula inmobiliaria N° 120-178615, que se encuentra en el expediente principal, también que hace parte de este cobro indebido de capital e intereses, se establece que carecían estos inmuebles de administración por parte de la EJCUTANTE, incluso hasta la fecha de este Recurso, porque simplemente no existen las unidades familiares construidas.

En consecuencia, no son objeto de cuotas de administración porque no existe en EL LOTE DE MI PROHIJADO, UNIDADES FAMILIARES CONSTRUIDAS, contradiciéndose y haciendo uso de la MALA FE, para buscar un enriquecimiento sin causa, cuando su propio Reglamento de Propiedad Horizontal, se deduce sin esfuerzo, que solo se derivan cuotas de administración, cuando se causaran conforme a la Ley 675 de 2001, previa entrega de las construcciones y terminación



del proyecto que contiene el conjunto diseñado por etapas; argumentos suficientemente expresados en mis actuaciones de respuesta y excepciones.

Es absurda la pretensión de La Ejecutante, donde la relación de matrículas inmobiliarias en 16 de los predios de mi mandante, prácticamente se refieren a destinación exclusiva, cuando en un futuro se pueda construir la reserva detallada, que son los parqueaderos que no superan los 15 metros cuadrados estimados para un vehículo en área común, ni siquiera exclusivo para los propietarios que pudieren adquirir el apartamento planteado en el proyecto en su última etapa y que han pasado 15 años y no se ha podido terminar.

Donde actualmente su Señoría, no existen ni siquiera licencias para construirlos, debidamente expedidas por las autoridades competentes y en desconocimiento, mal intencionado y temerario de lo que administra, pretende La Ejecutante CIUADDELA LA RIOJA, cobrar cuotas de administración, como se dijo en la respuesta y excepciones de algo que no administra, fuera de estar localizado este lote de reserva para construcción a futuro, INDEPENDIZADO, DEL CIERRE ORIGINAL, DONDE LAS UNIDADES FAMILIARES CONSTRUIDAS SI DISFRUTAN DE LOS BIENES COMUNES.

Es obvio colegir que el uso y el goce de los bienes comunes esta dado para la UNIDADES DE VIVIENDA, que se encuentran construidas, pero no para esta etapa proyectada, lo cual se encuentra debidamente soportado, en la respuesta y excepciones de mérito, donde por el ángulo que quiera mirarse, no hay obligación de que los lotes que componen la reserva para proyectos posteriores, que frente al porcentaje de área de una unidad de vivienda que supera los más de 100 metros cuadrados, los equiparen caprichosamente cuando solo los lotes referenciados del ejecutado miden menos de 16 metros cuadrados y que son para parqueaderos a futuro.

Sin embargo, sin el mínimo asomo de vergüenza, subestimando el conocimiento del juzgador, los califican para el cobro indebido, como UNIDADES DE VIVIENDA GENERALIZANDO LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, con alevosía y abuso, donde actualmente no hay ningún tipo de construcción, ni siquiera en planos debidamente aprobados, por lo que bajo ninguna circunstancia es procedente el cobro de las cuotas pretendidas, en la demanda atacada, en igualdad de condiciones de la unidades de vivienda familiar construidas y caracterizadas, entrando mi poderdante con su abusivo e ilegal cobro a subsidiarles las áreas comunes sin tener ni siquiera acceso a la unidad cerrada, mucho menos a disfrutar de sus áreas, porque esta cerrada y apartada de los lotes el conjunto cerrado.

Pretermitiendo La Ejecutante con esta demanda temeraria, la suficiente jurisprudencia como las Sentencias C- 909 de 2007 y la Sentencia C-782/04, sobre la libertad de configuración legislativa en acceso al derecho a la propiedad privada; y aunada a estas, los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, donde los coeficientes de copropiedad se determinan de acuerdo al "ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA".

Ahora partiendo de que, los procesos de este tipo se fundamentan, en la existencia del título que presta merito ejecutivo, conforme al artículo 422 del C.G.P. el cual, en términos generales, se refiere al contenido de "**...obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él...**"

Para el asunto que nos congrega se trata de un cobro ejecutivo de las obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias de inmuebles que se encuentran sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, acorde con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.



El título ejecutivo contentivo de la obligación, que se derivó conforme a la Ley 675 de 2001, del CERTIFICADO expedido por el contador EDUARDO ROJAS y la Administradora del Conjunto que no se pudo concretar el interrogatorio resuelto, sobre la claridad en esta litis, y amparado en que el precepto normativo expresa, **“...será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”**.

Fortunosamente la Honorable Corte Constitucional y los Tribunales sobre el particular se han pronunciado sobre esta normativa dando claridad, en que ese certificado expedido por La Ejecutante, **“ per se”**, no es la última palabra que determine, como título ejecutivo inatacable y por ello es el juez que debe determinar, su verdadero valor como título ejecutivo para proceder a ejecutar .

Por ello en Sentencia C-929/07, la Honorable Corte Constitucional, **SOBRE ACCION PUBLICA DE INCONSTITUCIONALIDAD-REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD Y REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, refiriéndose al procedimiento ejecutivo con base en el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional; entre sus apartes determinó:

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

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

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

Por ello basados en las voces de la Honorable Corte, sobre el certificado expedido por La Ejecutante, referido a la existencia de la deuda, de manera contundente ha menguado su imperatividad inalienable que creían existía por el certificado de deuda, al expresar .

“...Aunque el título ejecutivo corresponde al certificado expedido por el administrador, tal circunstancia no obsta para que el Juzgador constate que dicho documento contenga una obligación clara, expresa y exigible en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso. Sobre el particular la



jurisprudencia constitucional, al revisar la constitucionalidad del artículo citado precisó que: «(...) El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

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

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

Por tanto este recurso , parte de que la Demanda Ejecutiva, se inició aportando como título ejecutivo, la certificación suscrita por la Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA y el Contador Público LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, en donde de manera absurda detallan los valores presuntamente adeudados por mi mandante , por concepto de **“CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN”, EN INMUEBLES LOTES MENORES DE 15 METROS CUADRADOS , SIN CONSTRUCCIÓN ALGUNA Y SIN PLANOS APROBADOS DEBIDO A QUE CORRESPONDE A UNLOTE DE RESERVA PARA CONSTRUCCIÓN A FUTURO**, cobrando \$ 63.789.805.33, entre cuotas mensuales causadas entre el año 2013 al 2018, de acuerdo a la demanda.

Basado en esta lista incoherente de bienes inmuebles homologados a UNIDADES DE VIVIENDA FAMILIAR, sin serlo y sin existir obviamente, llevando al juzgador al error inminente, y ocultando las verdades escritas que condicionan el Reglamento De Propiedad Horizontal, inmersas en las escrituras que se encuentran anexas a la demanda y respuestas a la mismas con sus excepciones fundamentadas en los hechos con sus respectivas pruebas, el *A Quo* , libró mandamiento de pago por los montos solicitados por La Ejecutante y en consecuencia, mediante Auto N° 774 del 19 de abril de 2023, que se recurre con el presente, dispuso librar mandamiento de pago, en contra del FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN -FEADE.

Es claro que, en cuanto a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en concordancia con el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, se definen dichos coeficientes como



“...Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto”.

Ahora bien, la Corte Constitucional en sentencia C-782 del 2004, de manera enfática y resaltando su voz, determino lo siguiente de forzosa aplicación, en el asunto:

“...Para responder a este interrogante, la Corporación recuerda que, como ya se señaló en esta sentencia, el Legislador cuenta con una amplia libertad para regular la propiedad horizontal, por lo que el Congreso puede establecer diferenciaciones en este campo recurriendo a distintos criterios, siempre y cuando no apele a patrones constitucionalmente prohibidos, como la raza o el origen nacional (CP art. 13). Por esas mismas razones, la Corte debe ser en principio respetuosa de las diferenciaciones establecidas por la ley en este campo, precisamente porque en esta materia la propia Carta confiere al Congreso una amplia libertad de configuración. Y es que esta Corte ha destacado, en numerosas oportunidades, que existe una relación inversa entre el grado de libertad que la Carta confiere al Congreso en ciertas materias y la intensidad del control judicial del respeto a la igualdad, la cual podría ser formulada así: *“entre mayor es la libertad de configuración del legislador en una materia, más deferente debe ser el control constitucional del respeto de la igualdad, mientras que ese escrutinio judicial debe ser más riguroso cuando el Legislador utiliza criterios o regula esferas en donde su margen de apreciación ha sido restringido por la propia Constitución.[12]”* En esas condiciones, como en el presente caso, se trata de un asunto en donde la libertad del Congreso es amplia, la Corte concluye que el juez constitucional debe ser en principio respetuoso de los criterios y las diferenciaciones del Legislador en este ámbito, las cuáles se entienden constitucionales, salvo que sean manifiestamente irrazonables o vulneren específicos mandatos constitucionales[13].

14- Bajo estos supuestos, es claro que la Ley 675 no adoptó el criterio estrictamente retributivo que reclama el actor, según el cual los propietarios deben contribuir a las expensas comunes en forma estrictamente proporcionada a los beneficios que reciben. Ni tampoco ese cuerpo normativo estableció una regulación estrictamente igualitaria, según la cual todas las unidades debieran contribuir en forma idéntica a sufragar las expensas comunes. La ley incorporó el coeficiente de propiedad, que es un criterio de proporcionalidad al área que representa cada inmueble frente a la totalidad del área del edificio o del conjunto. Pero no por ello la ley se torna inconstitucional porque la Constitución en ninguna parte exige que el régimen de propiedad horizontal tenga que obligatoriamente recurrir a uno o a otro criterio. Bien podía entonces el Congreso optar, como lo hizo la Ley 675 de 2001, por un criterio general de proporcionalidad al área de cada inmueble para la determinación de las responsabilidades en las expensas comunes. Este criterio proporcional permite establecer contribuciones a las expensas comunes fundadas precisamente en la consideración de que a mayor coeficiente de propiedad en el edificio, es razonable entender que existe mayor capacidad de pago y por consiguiente es posible exigir, en términos de equidad, una contribución proporcional en las expensas comunes[14]. En efecto se considera que quienes tienen un mayor patrimonio y perciben mayores ingresos pueden aportar una suma mayor pero proporcional al área de su inmueble para el financiamiento de los gastos comunitarios.



15- Este criterio puede ser válidamente impuesto por el legislador, en la medida en que resulta razonable y adecuado para la configuración y ejercicio del derecho a la propiedad horizontal, que se vinculen las obligaciones respecto de las expensas de las áreas comunes no sólo a un criterio objetivo de propiedad, - el coeficiente de propiedad común sigue al de propiedad individual-, sino que se acojan además consideraciones relacionadas con la capacidad contributiva y de pago derivada precisamente de esa mayor capacidad patrimonial, que razonablemente se encuentra ligada al mayor área de la unidad respectiva. Con ello se establece un criterio objetivo y eficiente en el recaudo de las sumas comunes, que en modo alguno resulta contrario al principio de igualdad, pues es admisible que la ley exija, por razones de proporcionalidad, solidaridad y redistribución, que quienes gozan de inmuebles de mayor área y por ende mayor valor contribuyan en mayor medida a sufragar los gastos comunes que quienes son propietarios de inmuebles con menor área, que se entiende que tienden a ser de menor valor.

16- La Corte destaca además que las normas acusadas regulan la distribución de las expensas comunes, que están destinadas a desarrollar y preservar los bienes comunes y los servicios requeridos para la existencia y buen funcionamiento del conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Esto significa que esa disposición no se refiere a otros servicios que pueden ser individualizados y cuyo consumo por unidad privada se encuentra claramente determinado, como son por ejemplo los servicios públicos domiciliarios de cada local o apartamento, puesto que la norma acusada no prevé que el pago de estos servicios individualizados de cada bien de dominio particular dependa del coeficiente de propiedad. En esas condiciones, como se trata de sufragar esas expensas comunes, la ley debía prever un régimen eficiente y equitativo para repartir esos gastos y adoptó, en su libertad de configuración, el coeficiente de propiedad,

17- Es cierto que el Legislador hubiera también podido, dentro de ciertos límites, recurrir a otros criterios para distribuir los gastos comunes de los edificios o los conjuntos, ya que el Congreso goza de una amplia libertad de configuración en esta materia; pero en manera alguna la Carta excluye el uso del criterio proporcional de coeficiente propiedad previsto por los apartes acusados, decisión para la cual pudieron incidir diversas consideraciones. Así, el Congreso pudo considerar que un criterio como el estrictamente igualitario entre cada unidad o inmueble privado no sería realmente equitativo, pues propietarios con muy distinta capacidad de pago terminarían contribuyendo en forma idéntica a sufragar los gastos comunes del edificio o conjunto. Igualmente pudo considerar que un criterio retributivo podría ser menos solidario o provocar problemas prácticos de gestión para el cobro de las expensas comunes, de suerte que a la postre podría llevar a la desarticulación de las obligaciones que precisamente se pretenden garantizar, en la medida en que no siempre es fácil aplicar a las áreas y expensas comunes el principio de "*a mayor servicio, mayor pago*". Por ejemplo, algunos propietarios podrían aducir que ellos abren por sí mismos las puertas de entrada y del garaje, para argumentar que no deben pagar el servicio del conserje. Otros miembros de la comunidad pueden señalar que no utilizan los depósitos de basura de la comunidad, porque entregan directamente las basuras a los carros correspondientes y así, sucesivamente. En esas condiciones, es razonable entender que el Congreso optó por el coeficiente de propiedad por considerar que era el que mejor armonizaba la equidad con la eficacia y facilidad en la gestión de las expensas comunes, por lo cual era una decisión posible, dentro la amplia libertad que tiene el Legislador en este campo.



18. La propiedad horizontal es entonces un tipo de dominio que genera derechos sobre unidades inmobiliarias independientes y sobre áreas comunes. Con respecto al régimen que regula este tipo de propiedad, el Legislador tiene amplia libertad para determinar el contenido de ese derecho, de manera tal que su competencia se circunscribe a asegurar que el ejercicio del mismo resulte pleno y viable en el contexto histórico determinado y a que la normatividad impuesta sea razonable y constitucionalmente legítima (vgr. respeto por los derechos adquiridos, no vulneración de derechos, fundamentales, etc). La Ley 675 de 2001 podía entonces optar por establecer como regla para determinar el pago de las expensas comunes un criterio de proporcionalidad al área de cada inmueble, diferente a otros criterios posibles, y conforme al cual a mayor copropiedad individual corresponden mayores erogaciones en gastos comunitarios, bajo el supuesto de la mayor capacidad de contribución en las expensas comunes. Este criterio resulta razonable desde la perspectiva de las atribuciones del legislador, porque desarrolla el derecho a la propiedad horizontal asegurando su viabilidad práctica y responde a los intereses...”

En concordancia, con las voces sabias, de la ALTA CORTE, es elemental entender que el numeral 6 del artículo 5 y el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, que exige que, todo Reglamento De Propiedad Horizontal debe señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán.

“...con base en el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto...”

Dicha área construida, corresponde a la “extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales”

Es infranqueable lo expuesto a la luz de la normatividad y la jurisprudencia que el título con que se ejecuta a mi poderdante es débil e incoherente con la realidad expresada suficientemente en mi respuesta y excepciones, donde además llama la atención en el párrafo primero del artículo 5 de la misma regulación, que se debe respetar las normas superiores y no intentar contra lo dispuesto en la ley y normatividad legal en un reglamento de propiedad horizontal, debido a 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...” (Subrayas y resaltos fuera de texto original).

Por eso es conveniente, para efectos de lo pretendido en este recurso contra el auto que libra mandamiento de pago, referido que se apunte a lo estimado en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA.**

Como la escritura pública No. 353 del 23 de febrero de 2006, donde se indica que dicho Conjunto está destinado exclusivamente para vivienda, en un lote de mayor extensión, que abriga su área privada total de 18.602.35 mts², distribuidas se distribuye en área de vivienda y área de reserva, así: i) 183 soluciones de vivienda en un lote 15.258.31 mts², distribuidos en 9 Manzanas, y ii) área de 3.317.04 mts² compuesta por cinco (05) Lotes para futura construcción.



Donde precisamente se encuentran los lotes de menos de 16 metros cuadrados, de mi poderdante, abusados de un supuesto pago de cuotas de administración, catalogando los 16 lotes abusivamente como UNIDADES DE VIVIENDA FAMILIAR

Se discriminaron con linderos y áreas privadas de terreno – NO áreas construidas - los lotes que conforman cada Manzana y los lotes de reserva, y Rad. No. 19001-31-03-003-2019-00004-01 14 con fundamento en ello se estableció el porcentaje de participación de los copropietarios y el coeficiente de copropiedad (arts. 8 y 9), estipulándose que los mismos no tendrán variación, a excepción de los lotes de reserva, cuyo porcentaje de participación es provisional, mientras se define su futura construcción, la que se realizará por etapas (art. 11).

Ha sido difícil para la administradora y La Ejecutante, entienda el lenguaje claro plantado, en la documentación clave en el proceso, que sin duda donde sea responsable con la CIUDELA LA RIOJA, le evitaría, gastos onerosos a los dueños de unidades familiares del conjunto cerrado LA RIOJA, como los daños ocasionados a mi poderdante, que deben ser reconocidos, por haber sido objeto de medidas cautelares toda vez, que obedece a una entidad sin ánimo de lucro cuyos recursos cumplen un objetivo social y demás que se pueden derivar.

Es importante que el H. despacho, se detenga en el análisis del artículo 78, donde se consignó que, en caso de incompatibilidad entre esa regulación y las disposiciones legales:

“...prevalecerán en todo caso estas últimas”. Y en el acápite final denominado **“memoria descriptiva de la CIUDELA CAMPESTRE LA RIOJA – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA”**, la sociedad **GONZALEZ RODRIGUEZ Y CIA**, propietaria del terreno, estableció una zona urbanizable con tres 3 tipos de **LOTES (tipo A, B y C)**, discriminó las áreas por Manzanas, zonas comunes, zonas de gestión, áreas de construcción de zona común, y relacionó de manera general las futuras áreas de construcción de diferentes tipos de viviendas (V. base, V. ampl), el índice de construcción y el índice de ocupación, sin indicar sobre qué lotes se edificarían las mismas, limitándose a señalar, que dichas casas se registrarán de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados mediante licencia número 017 del 9 de febrero de 2006, otorgada por la Curaduría Urbana...”

En consecuencia respecto al área de construcción como reserva para proyecto futuro, incluso se entiende como la última etapa de la construcción por etapas, no es posible que La Ejecutante **PUEDA SUSTRAERSE DE LA REALIDAD Y ASEGURAR PARA EFECTOS DE COBRO QUE EXISTE EN ESTA ÁREA DEL EJECUTADO, CONSTRUCCIÓN SUJETA A CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, CUANDO INCLUSO HAN PASADO MÁS DE 15 AÑOS DEL PROYECTO Y NO HA PODIDO CONSTRUIRSE**, debido a que es una última etapa que necesita condicionar la urbanización debida de los lotes aledaños, para poder **EDIFICAR Y ESTABLECER INCLUSO EL NUMERO DE APARTAMENTOS QUE PUEDE PERMITIR LA CURADURÍA URBANA**.

Basado en lo susodicho, debidamente soportado fáctica y jurídicamente, el abuso pretendido de cobrar cuotas de administración al Ejecutado, por parte de La Ejecutante, es desconocer intencionalmente, buscando un enriquecimiento sin causa y soterradamente inducir al juzgador al error y pretermisión sin límite, de la Ley 675 de 2001, donde es imposible:



IMPONER CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN A CARGO DE LA EJECUTADA - ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO -FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN -FEADE., por los lotes referenciados en su demanda, que son menores a 16 metros cuadrados, que hacen parte de un todo de una RESERVA ESPECIAL PARA CONSTRUIR POSTERIORMENTE, soportados en las disposiciones y condiciones dentro del mismo REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA EJECUTANTE.

Debido a que a través de todo el proceso, con las interrupciones y atipicidades derivadas del COVID 19, y la notoria realidad con solo una visita de inspección o sin mayor esfuerzo, con solo pasar por el predio, se percibe que en lo que respecta al EJECUTADO, NO EXISTE NINGUNA CONSTRUCCIÓN, por tanto basado en los mismo términos específicos de UNIDAD DE VIVIENDA, caracterizada en las escrituras, no era dable, ni podía ser inventada por parte de La Ejecutante, el **ESTABLECER UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN LOS MISMOS TÉRMINOS QUE LAS CASAS YA CONSTRUIDAS DENTRO DE LA CIUDADELA, COMO UNIDADES DE VIVIENDA EDIFICADAS, CON PREDIALES Y MATRICULAS INMOBILIARIAS INDIVIDUALIZADAS EN SUS PREDIALES, E INVENTARSE EN CONTRA DEL EJECUTADO, UNA CUOTA GENÉRICA, PARA TODOS LOS INMUEBLES PERTENECIENTES AL CONJUNTO, SIN CONSIDERAR EL COEFICIENTE DE CADA UNO, CONTRAVINIENDO LO SEÑALADO POR LA LEY 675 DE 2001 Y DEMÁS QUE SON INHERENTES AL ASUNTO.**

Ahora bien, para reforzar aún más mi posición como apoderada del Ejecutado, acudo a la hermenéutica, con situaciones jurídicas idénticas, suscitadas en casos que permiten esta misma interpretación crítica y completa como la tutela por parte de la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que determinó, que tesis semejante acogida por un Tribunal Homólogo no luce irrazonable o desproporcionada, pues se atempera a lo normado en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001.

Por ello me permito agregar, para satisfacer las pretensiones del Ejecutado, como soporte, pidiendo de manera respetuosa a esta Honorable instancia consulte el reciente fallo, en segunda instancia del 3 de octubre de 2023 proferido por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN—SALA CIVIL-FAMILIA, obrando como Magistrado Sustanciador el Doctor JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA, donde falla en contra de La Ejecutante – CIUDADELA LA RIOJA, en situación similar, prácticamente igual, en sus hechos y en sus pretensiones **EN PROCESO CON EJECUTIVO SINGULAR RADICADO 19001-31-03-003-2019-0004-01, TRENZADO ENTRE LA EJECUTANTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIOJA Y LA SEÑORA ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA.**¹

Providencia que de manera contundente y sin mayores elucubraciones resolvió, REVOCAR la sentencia del 25 de marzo de 2021, proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, al interior del Asunto en su lugar, y circunscrita a lo explicado en su proveído se declara la prosperidad, de la excepción de mérito **titulada COBRO DE LO NO DEBIDO y seguidamente ORDENA condenas para LA EJECUTANTE CIUDADELA LA RIOJA en favor de LA EJECUTADA.**

1 Sentencia del 3 octubre de 2023. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN – SALA CIVIL – FAMILIA. MP. JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA. Expediente 19001-31-03-003-2019-00004-01.



Como sin duda esta, Honorable instancia, tendrá en cuenta la respuesta y excepciones soportadas en el proceso por parte del EJECUTADO, para que en derecho DENIEGUE TODAS LAS PRETENSIONES DE LA EJECUTANTE, y en consecuencia PROSPERE ESTE RECURSO.

Por tanto, respetuosamente solicito a esta instancia, se atienda en merito a lo expuesto en este Recurso de Reposición las siguientes:

III.-PRETENSIONES

1.- Su Señoría, se pretende, **REPONER Y REVOCAR**, en todas sus partes, el Auto N° 774 del 19 de abril de 2023, por medio del cual, se dispuso **LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO EN CONTRA DEL FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN -FEADE, y SE DECLARE LA PROSPERIDAD DE LO EXCEPCIONADO.**

2. Revocada la sentencia de primera instancia por esta instancia superior, se le condene a La Ejecutante **CIUDADELA LA RIOJA** a pagar las costas de ambas instancias.

3. Se ordene de inmediato el desembargo de los bienes perseguidos y se condene a La Ejecutante **CIUDADELA LA RIOJA**, a pagar las costas y los perjuicios a favor del **EJECUTADO FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN-FEADE**, sufridos con ocasión de las medidas cautelares y del proceso.

4. Terminado el proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago a favor del **EJECUTADO FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y DOCENTES DE LA EDUCACIÓN – FEADE**, se condene de oficio en costas y perjuicios a La Ejecutante **CIUDADELA LA RIOJA**.

5. Se ordene la cancelación de las medidas cautelares que se hayan decretado y practicado con ocasión del presente asunto.

6. Se condene a La Ejecutante **CIUDADELA LA RIOJA**, a pagar las costas de ambas instancias y los perjuicios que haya sufrido la demandada con ocasión de las medidas cautelares que acaso se hubieren practicado por cuenta de este proceso y las agencias en derecho de la primera instancia deberán señalarse por el *A quo*.

IV.-FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 422, 423, 424, 428 del C.G.P., Art. 621 y 789 del Cco, Ley 671 de 2001, jurisprudencia mencionada y existente sobre el particular y demás normas concordantes aplicables al asunto.

En especial por tratarse de los mismos hechos plasmados en la litis, tener en cuenta el precedente determinado en fallo de segunda instancia del 3 de octubre de 2023, proferido por el TRIBUNAL SUPERIOR DE L DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN—SALA Civil – FAMILIA, obrando como Magistrado Ponente, el Doctor JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA, por medio del cual, falla en contra de La Ejecutante **CIUDADELA LA RIOJA**, en situación similar en proceso Ejecutivo Singular, radicado 19001-31-03-003-2019-0004-01, trezado entre La Ejecutante **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIOJA** y la Señora **ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA**.



PRUEBAS

Solicito tener como tales todas las que se encuentran en el expediente principal aportadas como la contestación de la demanda, excepciones, entre otras, y las que se enviarán a las partes en cumplimiento de la Ley 2213 de 2022.

NOTIFICACIONES

Manifiesto que mi correo de notificaciones que se encuentra en la respuesta y excepciones a la demanda, es en la carrera 5 N° 1-46 Centro de Popayán, Cauca. Línea Teléfono Fijo (092) 8383074. Línea Móvil 310 4181334 Email: clconsejerialegal@gmail.com

Atentamente,

GLORIA ISABEL CAMPO ERAZO

C.C. N° 34'550.087 de Popayán, Cauca

T.P. N° 196. 475 del C.S. de la J.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado sustanciador: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, tres (3) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 29 de septiembre de 2023, según acta No. 019)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. Mediante demanda radicada el 16 de enero de 2019, el CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA actuando por conducto de apoderado, solicitó librar mandamiento ejecutivo contra la señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA: i) por el capital de cada una de las **cuotas de administración** debidamente discriminadas en la demanda, correspondientes a los LOTES # 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, y 22 de la Manzana D, distinguidos con M.I. 120-161060, 120-161061, 120-161062, 120-161063, 120-161064, 120-161065, 120-161066, y 120-161067; LOTES # 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, y 22 de la Manzana E, distinguidos con M.I. 120-161070, 120-161072, 120-161073, 120-161074, 120-161075, 120-161076, 120-161077, 120-161078, 120-161079, 120-161080, 120-161081, 120-161082, 120-161083, 120-161084, 120-161085, 120-161090, y 120-161091; LOTES # 26 y 27 de la Manzana F, distinguidos con M.I. 120-161119 y 120-161120, de los meses de enero de 2012 hasta diciembre de 2018, con sus respectivos intereses moratorios causados desde el día seis (6) de cada mes siguiente al vencido, a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total de la obligación; y ii) por las costas y agencias en derecho.

Como sustento de la pretensión ejecutiva en comento, en lo relevante, la ejecutante manifiesta, que la señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA es propietaria de los referidos inmuebles del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA, y adeuda las referidas cuotas de administración; obligación ésta consignada en el respectivo reglamento de propiedad horizontal (escritura

pública No. 353 del 23 de febrero de 2006), y las actas de asamblea de los diferentes años, en las que se fijaron los valores de esas cuotas ¹.

2. EXCEPCIONES DE MÉRITO. La señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA ², por medio de apoderada, propuso las excepciones que a continuación se sintetizan:

a) *“Excepción de cobro de lo no debido”*, por cuanto en los 27 lotes de los cuales es propietaria la demandada, no existe ningún tipo de construcción, se encuentran fuera del cerramiento físico efectuado por el Conjunto, por lo tanto, no se beneficia de ninguno de los servicios comunes que dan lugar al pago de la cuota de administración fijada para las unidades de vivienda unifamiliar, ni ha suscrito acta alguna en tal sentido, *“en consecuencia es inconcebible que se pretenda el pago de una obligación que sólo estaría a cargo de mi cliente si en los 27 lotes de los que es titular estuviesen construidas las respectivas viviendas como lo contempló el proyecto inicial de la constructora, proyecto que respecto a los citados 27 lotes a la fecha no se ha materializado, y que por demás, desde su inicio su construcción se proyectó por etapas”*.

b) *“Inexistencia de la obligación”*, bajo los mismos argumentos de la excepción anterior.

c) *“Fraude procesal”*, dado que se pretende engañar a la justicia, certificando una obligación *“con valores inexistentes”* a favor de la ejecutante, cuando los lotes de propiedad de la demandada hacen parte de las etapas del proyecto que no se ejecutaron, pues no se construyeron las respectivas viviendas.

d) *“Nulidad absoluta de la obligación”*, toda vez que la obligación que se ejecuta no obra en la contabilidad ni en los estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA, como tampoco en las políticas contables correspondientes al año 2018, valores que debían incluirse en los activos corrientes, ítem *“deudores y otras cuentas por cobrar”*, cuyo monto se observa muy inferior al aquí ejecutado, y que existen otros deudores del Conjunto.

e) *“Abuso del poder”*, por expedir la certificación de la deuda que se aporta como título ejecutivo, dado que contiene valores inexistentes, y que se está ejecutando una obligación que solamente sería exigible si la demandada fuera propietaria de 27 viviendas unifamiliares entregadas por la constructora, las cuales no existen, sino que se trata únicamente de lotes sin construcción alguna.

¹ Por auto del 31 de enero de 2019, el Juzgado emitió orden de apremio por los valores deprecados en la demanda – Archivo 06 expediente digital.

² Notificada personalmente – Archivo 014 expediente digital.

f) *"Enriquecimiento sin justa causa"*, dado que la actora pretende acrecentar su patrimonio en detrimento del de la demandada, sin que ésta se encuentre obligada a pagar las sumas que se le reclaman.

g) *"Incumplimiento de un acuerdo de mutua colaboración"*, puesto que el señor ALFREDO A. GONZALEZ GUEVARA, en representación de la demandada, del señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL y del FONDO DE EMPLEADOS "FEADE", se reunió con los representantes de la anterior administración del Conjunto, planteando la necesidad de materializar la construcción de las unidades de vivienda en los lotes de propiedad de los prenombrados, exhibiéndose los planos respectivos, y *"se acordó que en un acto de mutua colaboración, una vez cada propietario de cada lote iniciaría la construcción con planos aprobados, incluidos planos estructurales y los respectivos permisos de Curaduría Urbana, empezaría cada propietario de cada lote a efectuar pago de administración de acuerdo proporcional al coeficiente de éstos, por cuanto no era procedente efectuar cobro y/o pago alguno por cuota de administración mientras persistieran los lotes sin construcción y sin posibilidad de darle destino diferente (por prohibición expresa del reglamento), acuerdo que mientras estuvo vigente la anterior administración se cumplió, pero que actualmente fue incumplido e irrespetado por la parte demandante"*.

h) *"Prescripción"*, en tanto las cuotas cobradas se encuentran afectadas de ese fenómeno extintivo, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 2535 y 2536 del C.C.

3. LA SENTENCIA APELADA. Datada el 25 de marzo de 2021, en ella se resolvió:

i) DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE la excepción de mérito de *"prescripción de la acción"* propuesta por la demandada; ii) declarar no probadas las excepciones de mérito de *"cobro de lo no debido, inexistencia de la obligación, fraude procesal, nulidad absoluta de la obligación, abuso del poder, enriquecimiento sin justa causa, incumplimiento de acuerdo de mutua colaboración e innominada o genérica"*, formuladas por la demandada; iii) ordenar seguir adelante con la ejecución en contra de la señora ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA, por las expensas causadas entre el 1 de septiembre de 2014 y el 31 de enero de 2018, junto con los intereses de mora causados de cada cuota a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera; iv) ordenar la liquidación del crédito y costas (art. 446 C.G.P.); v) disponer el avalúo y remate de los bienes sujetos al proceso y de los demás que se lleguen a vincular a la presente acción, en cuanto resulte necesario; y vi)

condenar a la demandada a pagar a la demandante el 60% de las costas que lleguen a liquidarse, fijando la suma de \$4.500.000 m/cte. como agencias en derecho a cargo de la pasiva.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado, que el CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA, fue sometido a régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 353, reglamento al que quedaron sujetos todos los copropietarios de las unidades jurídicas que componen el conjunto, incluidos los 27 lotes que pertenecen a la demandada. Que en dicho instrumento público se consignó que la totalidad de la ciudadela fue dividida en unidades jurídicas, de las cuales se desprendía la conformación del quórum para la toma de decisiones por parte de la asamblea de copropietarios, y la obligación de cada copropietario en el pago de las expensas y conservación de los bienes comunes.

Que el administrador del conjunto procedió a liquidar las obligaciones vencidas a cargo de la demanda, plasmando lo pertinente en el documento adosado como título ejecutivo, y los montos de las cuotas de administración que ahora se cobran, fueron fijados en sucesivas asambleas ordinarias y extraordinarias que tuvieron lugar entre los años 2012 y 2018, cumpliéndose así las exigencias de los artículos 13 y 14 del reglamento de propiedad horizontal.

Que la demandada se encuentra obligada a pagar las cuotas de administración de los 27 lotes de su propiedad, por cuanto están incluidos en el reglamento de propiedad horizontal, y de acuerdo con lo afirmado por la representante legal de la persona jurídica demandante y la certificación expedida por la actual administradora del conjunto, dichos predios se hallan ubicados en la zona privada del conjunto y dentro del cerramiento CIUDADELA CAMPESTRE DE LA RIOJA, beneficiándose del mantenimiento, vigilancia, circuito cerrado de televisión y demás beneficios que gozan los propietarios de los bienes privados que componen la copropiedad.

Que las fotografías aportadas por la pasiva con las que persigue acreditar su tesis defensiva, tan solo evidencian una imagen, pero se desconoce su origen, lugar, y época en que fueron tomadas, y ante la falta de reconocimiento o ratificación del autor de las mismas, carecen de autenticidad y certeza.

En cuanto a la manifestación de que el Conjunto residencial se realizaría por etapas, en la escritura de constitución de la copropiedad no se consignó

nada al respecto, no se hizo diferenciación alguna entre lotes construidos y sin construir, como tampoco se adujo al carácter provisional de los coeficientes de copropiedad de los bienes privados, lo que se traduce en que todos los propietarios sin distinción alguna quedaron cobijados por dicho régimen, por lo que se desestiman las excepciones de inexistencia de la obligación, cobro de lo no debido, fraude procesal, enriquecimiento sin causa y abuso del poder.

Que lo atinente a la inclusión o no de la obligación que aquí se demanda en los estados financieros y políticas contables del Conjunto, no tiene incidencia alguna en el monto ni en la validez del título ejecutivo presentado, y por lo tanto la excepción de nulidad absoluta no es acogida.

En lo que concierne a la excepción de incumplimiento de acuerdo de mutua colaboración, señala el fallador, que tampoco está llamada a prosperar, pues de acuerdo con la declaración del testigo ALFREDO GONZÁLEZ GUEVARA, la reunión a la que hace mención la parte demandada se realizó el 12 de septiembre de 2018, y lo allí tratado no se formalizó por escrito, por lo que no es posible tener por demostrado con esa sola declaración que en tal reunión se logró el acuerdo alegado por la pasiva, de que cada propietario iniciara la construcción con los planos aprobados y que luego de ello empezarían a efectuar el pago de la administración.

Finalmente, respecto a la excepción de prescripción, argumenta, que las cuotas de administración cobradas son las causadas entre el 01/01/2012 y el 31/12/2018; que la demanda fue presentada el 16/01/2019; la notificación del mandamiento de pago al demandante se produjo por estado número 012 del 01/02/2019; la notificación personal del mandamiento ejecutivo a la demandada se produjo el 04/09/2019; y como el título ejecutivo presentado es de origen contractual, el término de prescripción extintiva es de 5 años, de tal suerte que, contabilizado dicho lapso frente a cada una de las cuotas reclamadas, se concluye que el fenómeno extintivo ha operado respecto a las causadas con anterioridad al 04/09/2014, por lo que se declarará parcialmente probado ese medio exceptivo respecto a las expensas generadas entre el 01/01/2012 y el 31/08/2014, debiendo continuar la ejecución por las cuotas de administración causadas entre el 01/09/2014 y el 31/01/2018.

4. LA APELACIÓN. La interpone la parte demandada, exponiendo sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

- Frente al numeral primero de la sentencia, expone su desacuerdo exclusivamente en cuanto al extremo final establecido por el *a quo* de configuración de la prescripción extintiva, señalando, que contrario a lo aseverado por el juez, tal fenómeno operó desde el 1/01/2012 hasta el 03/09/2019.

- En cuanto al ordinal segundo del fallo, refiere, que el Juez omitió apreciar la modificación al reglamento de propiedad horizontal, en donde se estableció que en la medida en que la constructora fuese realizando la entrega parcial a los nuevos copropietarios, estos asumirían los costos directos e indirectos que fueran del caso, o los que se originen por el sostenimiento o mantenimiento de las áreas comunes, para lo cual debían suscribirse las actas de entrega, de las que no existe prueba en el expediente.

- Que la asamblea como máximo órgano del Conjunto, *"llegó a mencionar la posibilidad de recaudar en el año 2016, la suma de \$ 20.000 por los lotes a cargo, o de los cuales son titulares los señores SILVIO SAÚL SUÁREZ SANDOVAL, la señora ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA, y el FONDO EMPLEADOS de la Gobernación"*, más en ningún otro acto de la asamblea se hizo referencia a que esas cuotas de administración se causaren a cargo de los propietarios de los lotes de terreno.

- Que el despacho tampoco consideró las declaraciones de los testigos ALFREDO GONZÁLEZ GUEVARA y GUSTAVO SOLARTE, quienes ratificaron e identificaron la fotografía del cerramiento anterior que tenía la ciudadela la Rioja, que excluía totalmente los predios de propiedad de la señora ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA.

- Que no se tuvo en cuenta que a la demandada no se le ha citado a ninguna de las asambleas realizadas desde que ella es titular de los 27 lotes de terreno.

- Que no es posible que un lote de terreno tenga el mismo coeficiente que una unidad de vivienda familiar, y en el evento de que este Tribunal considere obligatorio el pago de la cuota de administración a cargo de la demandada, *"esta no puede ser diferente a la del coeficiente que para tal efecto previamente*

se debería haber establecido del lote de terreno como tal", que debe ser diferente y menor al de dichas unidades.

5. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Mediante auto datado el 6 de septiembre de 2022, se dispuso la admisión de la alzada, se requirió a la impugnante para la sustentación escrita de la apelación, ordenándose correr traslado de la misma a la parte contraria, y se tuvo por prorrogado el término para proferir sentencia. Posteriormente, en proveído del 5 de octubre del mismo año, se negó la solicitud de practica de pruebas en segunda instancia elevada por la pasiva, decisión que no fue objeto de recursos.

5.1. SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA. El apoderado de la demandada expuso lo siguiente:

- Que el certificado expedido por la administración del Conjunto, que constituye el título ejecutivo base del recaudo, debe fundamentarse en los documentos contables de que trata la Ley 145 de 1960, en los artículos que siguen vigentes, la Ley 43 de 1990, el Decreto 2649 de 1993, el Código de Comercio, y la Ley 1314 de 2009, entre ellos, el libro auxiliar de cuentas por cobrar a deudores, en donde debe reflejarse la causación de cada una de las cuotas en mora, en el respectivo periodo o año. Además, señala, que debían examinarse los estados financieros, en donde se verifica que los activos no superan los 33 millones de pesos, es decir, que la certificación de la existencia de la obligación no encuentra sustento.

- Que de acuerdo con los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad se determinan de acuerdo al área privada construida, y en este caso los inmuebles de la demandada son lotes sin ningún tipo de construcción, "*no se encuentran urbanizados*", luego entonces no hay lugar al pago de cuotas de administración, además de que se hallan separados de la copropiedad a través de una cerca, como se demostró en el proceso.

- Que el Juez mencionó que la demandada tuvo la posibilidad de impugnar las actas de asamblea, cuestión que no era dable para ella, por cuanto no era miembro de la copropiedad en esa época, y nunca fue convocada a ninguna asamblea general.

5.5. ALEGATOS DEL NO APELANTE. El apoderado de la parte demandante, aduce, que la ejecutante allegó certificación expedida por la administradora y representante legal del Conjunto, e igualmente constancia suscrita por el contador, correspondientes a la administración de cada uno de los inmuebles descritos en la demanda de propiedad de ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA, sin que la demandada demostrara el pago de la obligación de forma total o parcial, por lo que asegura, debe confirmarse la decisión atacada.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la demanda en forma, están satisfechos en éste asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta éste momento ni en primera ni en segunda instancia, ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a ésta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación del fallo proferido por el *a quo* bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del Art. 328 *ibídem*), para revocar o reformar la decisión si se abriera paso cualquiera de dichas opciones.

En este punto, recuérdese, que de conformidad con lo previsto en el inciso final del artículo 327 del C.G.P., el apelante debe sujetar la sustentación de la alzada *“a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia”*, y en este caso, se evidencia que **algunas de las inconformidades expuestas en los reparos concretos no fueron sustentadas por el apelante, y que en el escrito de sustentación presentó novedosos planteamientos que no habían sido objeto de reparo ante la primera sede, por lo cual, frente a los mismos no es procedente hacer mayor pronunciamiento por parte de esta Colegiatura.**

Al respecto, en sentencia SC3148-2021 del 28 de julio de 2021 ³, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia precisó:

³ Rad. No. 05360-31-10-002-2014-00403-02 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. Reiterada en SC2719-2022, 1 sept. 2022, rad. No. 11001-31-03-020-2018-00266-01 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

“Está VEDADO al ad quem pronunciarse sobre CUESTIONES NO COMPRENDIDAS EN LOS REPAROS CONCRETOS expresados por el censor contra la sentencia de primera instancia, como sobre aquellos reproches que, pese a haber sido indicados en esa primera etapa del recurso, NO FUERON SUSTENTADOS posteriormente en la audiencia del artículo 327 del Código General de Proceso.” (Resaltado fuera del texto)

Por consiguiente, **el problema jurídico y el análisis que realizará esta Sala se limitará exclusivamente a los reparos que sí fueron objeto de sustentación**, dejando por fuera cualquier otra cuestión que no se haya expuesto en esa primera fase, o que habiéndose esgrimido no fue debidamente sustentado por el apelante, y bajo esa óptica, la Sala **NO** incursionará en el estudio de: **i)** el extremo final de la prescripción extintiva declarada por el Juez de primer nivel; **ii)** la falta de apreciación de la modificación al reglamento de propiedad horizontal; **iii)** la mención que se dice se hizo por parte de la asamblea de copropietarios en el año 2016, de cobrar un menor valor por cuota de administración a los propietarios de los lotes sin construcción; **iv)** la presunta obligación del Juez de analizar en este caso los documentos contables y estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA; y **v)** las acciones ordinarias que pudo o no adelantar la demandada para controvertir las actas de la asamblea de copropietarios.

3. De acuerdo con los reparos concretos expuestos por el impugnante, el **problema jurídico** que corresponde resolver a esta Corporación, se contrae a determinar, si fue acertada la decisión de primera instancia, de seguir adelante la ejecución contra la demandada por las cuotas de administración causadas entre el 01 de septiembre de 2014 y el 31 de enero de 2018.

4. La tesis de la Sala es, que tras el debate dado en primera sede el título ejecutivo inicialmente admitido resultó desdibujado haciendo que la obligación materia del cobro coercitivo carezca del soporte requerido que permita continuar con la ejecución aquí deprecada, por lo que la sentencia atacada será revocada. A la anterior conclusión se llega con apoyo en las siguientes consideraciones:

4.1. La primera, que no por lo elemental puede tenerse como sobrante: Que todo proceso de ejecución tiene su fundamento en la existencia del llamado “título ejecutivo”, mencionado en el **artículo 422 del C.G.P.** el cual, en términos generales, es un documento(s) que contiene(n) “obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él...”; las que pueden constar en

un sólo documento (título ejecutivo simple) o en varios (título ejecutivo complejo o compuesto).

4.2. Tratándose del cobro ejecutivo de las obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias de inmuebles que se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, acorde con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, **el título ejecutivo contentivo de la obligación “será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.**

En cuanto a la exigencia del certificado de intereses expedidos por la Superintendencia Bancaria – hoy Superintendencia Financiera-, dicho precepto debe leerse en concordancia con lo dispuesto en la actual normatividad procesal, conforme a la cual **“todos los indicadores económicos nacionales se consideran hechos notorios”** (art. 180 C.G.P.), y en tal condición, los mismos no requieren prueba (inciso final art. 167 Ib.). Ello unido a lo establecido en el inciso final del artículo 177 del Estatuto Adjetivo, que establece que, las resoluciones, circulares y conceptos de las autoridades administrativas, no será necesario presentarlas al proceso, *“cuando estén publicadas en la página web de la entidad pública correspondiente”*.

4.3. Y en cuanto al certificado expedido por el administrador sobre la existencia de la deuda, la Corte ha precisado:

“Aunque el título ejecutivo corresponde al certificado expedido por el administrador, tal circunstancia no obsta para que el Juzgador constate que dicho documento contenga una obligación clara, expresa y exigible en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso. Sobre el particular la jurisprudencia constitucional, al revisar la constitucionalidad del artículo citado precisó que:

«(...) El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de

simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, **sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.**

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que **quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa**, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra (...)»⁴»⁵. (Resaltado fuera del texto)

4.4. Fue bajo tal presupuesto que se incoó la demanda, aportando como título ejecutivo: i) certificación suscrita por la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA y el contador público LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, en donde se discriminan los valores adeudados por la demandada por concepto de “cuotas de administración”, desde el mes de enero de 2012 a diciembre de 2018; ii) copia del reglamento de propiedad horizontal - escritura pública No. 353 del 23 de febrero de 2006, y iii) copia de las actas de asamblea de fechas: 25 de marzo de 2012, 21 de marzo de 2015, 12 de marzo de 2016, 25 de marzo de 2017, y 24 de marzo de 2018, en donde se fijan las cuotas de administración por valores mensuales de \$75.000 (a partir del 1 de abril de 2012), \$85.000 (a partir del 1 de abril de 2015), \$90.000 (a partir del 1 de abril de 2016), \$95.000 (a partir del 1 de abril de 2017), y \$100.000 (a partir del 1 de abril de 2018).

Con fundamento en ello, el *a quo* libró mandamiento de pago por los montos solicitados en el libelo, y posteriormente dictó sentencia ordenando seguir la ejecución, pero únicamente respecto de las cuotas causadas entre el 01 de septiembre de 2014 y el 31 de enero de 2018, tras hallar acreditada la prescripción de las cuotas causadas con anterioridad a septiembre de 2014.

4.5. Desde la formulación de las excepciones de mérito, y ahora en el recurso de apelación, la ejecutada continúa cuestionando la inexistencia de la obligación a ella endilgada, argumentando, que en los 27 lotes de los cuales es propietaria y por los que se está cobrando las cuotas de administración, no hay ningún tipo de construcción, por lo que no es procedente el cobro de dichas cuotas en iguales condiciones que las unidades de vivienda familiar, toda vez que de acuerdo con los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-929 de 2007 – cita incluida en el texto original.

⁵ CSJ STC13623-2022, 12 oct. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022-03014-00 MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

coeficientes de copropiedad se determinan de acuerdo al “área privada construida”.

4.6. DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al tenor del **artículo 3 de la Ley 675 de 2001**, se definen dichos coeficientes como “Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y **la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto**, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto”.

Frente a la frase resaltada, la Corte Constitucional en sentencia C-782 del 2004 precisó lo siguiente:

“14- Bajo estos supuestos, es claro que la Ley 675 no adoptó el criterio estrictamente retributivo que reclama el actor, según el cual los propietarios deben contribuir a las expensas comunes en forma estrictamente proporcionada a los beneficios que reciben. Ni tampoco ese cuerpo normativo estableció una regulación estrictamente igualitaria, según la cual todas las unidades debieran contribuir en forma idéntica a sufragar las expensas comunes. **La ley incorporó el coeficiente de propiedad, que es un criterio de proporcionalidad al área que representa cada inmueble frente a la totalidad del área del edificio o del conjunto**. Pero no por ello la ley se torna inconstitucional porque la Constitución en ninguna parte exige que el régimen de propiedad horizontal tenga que obligatoriamente recurrir a uno o a otro criterio. Bien podía entonces el Congreso optar, como lo hizo la Ley 675 de 2001, por un criterio general de proporcionalidad al área de cada inmueble para la determinación de las responsabilidades en las expensas comunes. Este criterio proporcional permite establecer contribuciones a las expensas comunes fundadas precisamente en la consideración de que, **a mayor coeficiente de propiedad en el edificio, es razonable entender que existe mayor capacidad de pago y por consiguiente es posible exigir, en términos de equidad, una contribución proporcional en las expensas comunes [14]. En efecto se considera que quienes tienen un mayor patrimonio y perciben mayores ingresos pueden aportar una suma mayor pero proporcional al área de su inmueble para el financiamiento de los gastos comunitarios.**

15- Este criterio puede ser válidamente impuesto por el legislador, en la medida en que resulta razonable y adecuado para la configuración y ejercicio del derecho a la propiedad horizontal, que se vinculen las obligaciones respecto de las expensas de las áreas comunes no sólo a un criterio objetivo de propiedad, - el coeficiente de propiedad común sigue al de propiedad individual-, sino que se acojan además consideraciones relacionadas con la capacidad contributiva y de pago derivada precisamente de esa mayor capacidad patrimonial, que razonablemente se encuentra ligada al mayor área de la unidad respectiva. Con ello se establece un **criterio objetivo y eficiente en el recaudo de las sumas comunes**, que en modo alguno resulta contrario al principio de igualdad, pues es admisible que la ley exija,

por razones de proporcionalidad, solidaridad y redistribución, que **quienes gozan de inmuebles de mayor área y por ende mayor valor contribuyan en mayor medida a sufragar los gastos comunes que quienes son propietarios de inmuebles con menor área, que se entiende que tienden a ser de menor valor.**

16- La Corte destaca además que las normas acusadas regulan la distribución de las expensas comunes, que están destinadas a desarrollar y preservar los bienes comunes y los servicios requeridos para la existencia y buen funcionamiento del conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Esto significa que esa disposición no se refiere a otros servicios que pueden ser individualizados y cuyo consumo por unidad privada se encuentra claramente determinado, como son por ejemplo los servicios públicos domiciliarios de cada local o apartamento, puesto que la norma acusada no prevé que el pago de estos servicios individualizados de cada bien de dominio particular dependa del coeficiente de propiedad. En esas condiciones, como se trata de sufragar esas expensas comunes, **la ley debía prever un régimen eficiente y equitativo para repartir esos gastos y adoptó, en su libertad de configuración, el coeficiente de propiedad"** (Resaltado fuera del texto).

Acorde con ese entendimiento, el numeral 6 del artículo 5 y el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, exigen que, todo reglamento de propiedad horizontal debe señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán "**con base en el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto"** (art. 26 lb.). Dicha área construida, corresponde a la "**extensión superficial cubierta de cada bien privado**, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales" (art.3 lb.).

Lo anterior, advirtiendo el párrafo primero del artículo 5 de la misma regulación, 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.**"

4.6.1. Descendiendo al sub examine, encuentra la Sala, que en el reglamento de propiedad horizontal de la CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA (escritura pública No. 353 del 23 de febrero de 2006), se indicó que dicho Conjunto está destinado exclusivamente para vivienda (art. 1), que su área privada total (18.602.35 mts²) se distribuye en área de vivienda y área de reserva, así: i) 183 soluciones de vivienda en un lote 15.258.31 mts², distribuidos en 9 Manzanas, y ii) área de 3.317.04 mts² compuesta por cinco (05) Lotes para futura construcción.

Se discriminaron con linderos y **áreas privadas de terreno – NO áreas construidas** - los lotes que conforman cada Manzana y los lotes de reserva, y

con fundamento en ello se estableció el porcentaje de participación de los copropietarios y el coeficiente de copropiedad (arts. 8 y 9), estipulándose que los mismos no tendrán variación, a excepción de los lotes de reserva, cuyo porcentaje de participación es provisional, mientras se define su futura construcción, la que se realizará por etapas (art. 11).

En el artículo 78, se consignó que, **en caso de incompatibilidad entre esa regulación y las disposiciones legales, “prevalecerán en todo caso estas últimas”.**

Y en el acápite final denominado “*memoria descriptiva de la CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA*”, la sociedad GONZALEZ RODRIGUEZ Y CIA, propietaria del terreno, estableció una zona urbanizable con tres 3 tipos de LOTES (tipo A, B y C), discriminó las áreas por Manzanas, zonas comunes, zonas de gestión, áreas de construcción de zona común, y relacionó de manera general las futuras áreas de construcción de diferentes tipos de viviendas (V. base, V. ampl), el índice de construcción y el índice de ocupación, sin indicar sobre qué lotes se edificarían las mismas, limitándose a señalar, que dichas casas se regirán de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados mediante licencia número 017 del 9 de febrero de 2006, otorgada por la Curaduría Urbana.

4.6.2. Al descorrer el traslado de las excepciones de mérito, **la parte ejecutante reconoció que, en el reglamento de propiedad horizontal no se hizo distinción alguna entre unidades de vivienda construidas y no construidas para el pago de las expensas comunes, y con sus manifestaciones, corrobora que en los predios de propiedad de la demandada no se halla ninguna edificación.**

4.6.3. Ante ese escenario, esta Corporación advierte, que la imposición de cuotas de administración a cargo de la señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA, por los 27 lotes de terreno de su propiedad, soportada en las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal que se acaban de referenciar, resulta palmariamente contraria a lo establecido en la Ley 675 de 2001, pues ha quedado claro, que **tratándose de predios sin ninguna construcción, no era dable establecer un coeficiente de copropiedad en los mismos términos que las unidades de vivienda ya edificadas, y menos estipular una cuota genérica para todos los inmuebles pertenecientes al conjunto, sin considerar el coeficiente de cada uno, contraviniendo lo señalado por la ley.**

4.6.4. Téngase en cuenta, que hermenéutica similar a la aquí expuesta, ha sido objeto de estudio en sede de tutela por parte de la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que determinó, que tesis semejante acogida por un Tribunal Homólogo no luce irrazonable o desproporcionada, pues se atempera a lo normado en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001⁶.

5. Así las cosas, se responde negativamente el problema jurídico planteado, toda vez que en la decisión apelada **se pasó por alto que el título inicialmente admitido y que fuera soporte de la orden de apremio, no llega a respaldar en realidad el monto que pretende recaudarse por concepto de cuotas de administración, que deben constituir sin manto de duda obligaciones claras y expresas**, lo que impide la continuación del compulsivo dispuesto en contra de la ejecutada. En ese orden, de ideas se impone **REVOCAR** la sentencia de primera instancia, para en su lugar y por ese preciso motivo, reconocer prosperidad a la excepción de mérito titulada “cobro de lo no debido”, propuesta por la pasiva, y en consecuencia, cesar la ejecución.

5.1. Solamente hay lugar a reconocer prosperidad a la indicada excepción, sin que sea dado que por la misma proceda la declaratoria inconsulta o por mero reflejo de las otras, máxime que concluir que una obligación no es clara y expresa no es lo mismo que predicar su inexistencia, amen que la Sala en ningún momento está desconociendo que “**Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias** causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”, ni que “**La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común**” (Art. 29, Ley 675/2001).

5.2. Distinto es, que tras el debate dado y estando habilitado el escenario del proceso ejecutivo para que los deudores puedan controvertir la validez del título ejecutivo y el verdadero monto de lo debido -como lo reconocen subreglas jurisprudenciales como las de la C-929 del 2007 traídas a colación-, al

⁶ CSJ STC13623-2022, 12 oct. 2022, Radicación nº 11001-02-03-000-2022-03014-00 MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en acción de tutela entablada en contra de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cartagena y el Juzgado 9 Civil del Circuito de esa ciudad, por trámite ejecutivo que por cuotas de administración resultó trunco, adelantado por conjunto residencial respecto de inmuebles adscritos al mismo que no habían sido construidos.

salir avante la aquí demandada en lo primero y quedando por acreditarse debidamente lo segundo, aunque resulta imperioso finiquitar la presente ejecución, aún cuentan las partes con las vías del art. 58 de la Ley 675/2001 - mecanismos alternos de solución de conflictos-, 390-1 del CGP ⁷ para la concreción, sin ambages, de la obligación que tiene la señora OROZCO SARRIA de contribuir en el pago de las expensas necesarias y comunes del conjunto de propiedad horizontal al cual se encuentran adscritos sus 27 lotes.

5.3. Acatando lo prescrito en los artículos 365-4 ⁸, 443-3 ⁹ y 597 (numeral 4 e inciso tercero del numeral 10 ¹⁰) del Código General del Proceso, se condenará a la parte ejecutante a pagar las costas de ambas instancias, y los perjuicios¹¹ que haya sufrido el demandado, con ocasión de las medidas cautelares que acaso se hubieren practicado por cuenta de este proceso.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: REVOCAR la sentencia proferida el 25 de marzo de 2021 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, al interior del presente asunto. En su lugar, y circunscrito a lo explicado en este proveído se DECLARA la PROSPERIDAD de la excepción de mérito titulada “cobro de lo no debido”

⁷ Conforme al cual, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675/01.

⁸ “Art. 365. *Condena en Costas. (...). 4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.*”

⁹ “Art. 443.(...). 3. *La sentencia de excepciones totalmente favorable al demandado pone fin al proceso; en ella se ordenará el desembargo de los bienes perseguidos y se condenará al ejecutante a pagar las costas y los perjuicios que aquel haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso.*”

¹⁰ “Art. 597. *Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos: (...). 4. Si se ordena la terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago o por cualquier otra causa. (...). 10. (...) Siempre que se levante el embargo o secuestro en los casos de los numerales 1, 2, 4, 5, y 8 del presente artículo, se condenará de oficio o a solicitud de parte en costas y perjuicios a quienes pidieron tal medida, salvo que las partes convengan otra cosa.*”

¹¹ “Esta especie de sanción es objetiva y preceptiva, puesto que la ley presume que se pudieron causar los perjuicios, aunque la condena debe hacerse en abstracto, para que conforme al artículo 283, inciso tercero, del CGP, la parte afectada con las medidas demuestre en concreto cuáles fueron esos perjuicios y su monto”. (Módulo de formación de la Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla – “Excepciones y Sentencias en el Proceso Ejecutivo – Especialidad Civil”, presentado por José Alfonso Isaza Dávila, Bogotá 2017, pág. 50)

propuesta por la pasiva, y, en consecuencia, SE NIEGAN las pretensiones de la demanda y se ordena la terminación del proceso ejecutivo.

Segundo: Cancélese las medidas cautelares que acaso se hayan decretado y practicado con ocasión del presente asunto, siempre que no existan embargos de remanentes, caso en el cual, se pondrán a disposición de la autoridad que lo hubiere comunicado.

Tercero: Al tenor del numeral 4° del artículo 365, el numeral 3° del artículo 443 y el inciso tercero del numeral 10 del artículo 597 del Código General del Proceso, se condenará a la parte ejecutante a pagar las costas de ambas instancias, y los perjuicios que haya sufrido la demandada con ocasión de las medidas cautelares que acaso se hubieren practicado por cuenta de este proceso.

Las agencias en derecho de la primera instancia deberán señalarse por el *a quo*.

Como agencias en derecho de esta instancia, se fija la suma equivalente a 2 SMLMV la que será incluida en la liquidación correspondiente (art. 366 del C.G.P. y Acuerdo PSAA16-10554).

Cuarto: Una vez ejecutoriado el presente proveído, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada
(Con aclaración de voto)



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado

AB.



Popayán, 4 de septiembre de 2019

Doctora

DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDELA
CAMPESTRE LA RIOJA
DEMANDADO: FONDO DE EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS Y
DOCENTES DE LA EDUCACIÓN- F.E.A.D.E.
RADICADO: 190014003003-2019-00158-00

GLORIA ISABEL CAMPO ERASO, mayor y vecina de Popayán, identificada con la cédula de ciudadanía N° **34'550.087 de Popayán, Cauca**, portadora de la Tarjeta Profesional N° **196.475** del Consejo Superior de la Judicatura, conforme a poder adjunto, por medio del presente escrito, obrando en calidad de apoderado judicial y representando conforme a poder que se encuentra en el expediente, con base en la contestación a los hechos, me permito presentar en escrito separado los

**ARGUMENTOS FACTICOS QUE PERMITEN EN CONCORDANCIA CON LA
CONTESTACIÓN A LOS HECHOS Y OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES
ESGRIMIR LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE MERITO**

- 1.-COBRO INDEBIDO DE CAPITAL E INTERESES.**
- 2.-INEXISTENCIA DE RETARDO O MORA EN LA OBLIGACIÓN DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.**
- 3.-CAUSA ONEROSA.**
- 4.- FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO Y CONDICIONES**
- 5.-PRESCRIPCIÓN.**
- 6.-PRETENDER COBRAR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EN INMUEBLE DONDE NO ADMINISTRAN.**
- 7.-INDUCIR AL ERROR**
- 8.-PRESUNTO FRAUDE EN LOS HECHOS Y LAS PRETENSIONES.**
- 9.-EXCEPCIONES QUE SE DECLAREN DE OFICIO**

1.-COBRO INDEBIDO DE CAPITAL E INTERESES

Analizado LAS PRETENSIONES DE LA EJECUTANTE, establece que el EJECUTADO cancele SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS CON TREINTA Y TRES PESOS MC/TE (\$63.789.805.33) por los años previamente y certificados sin soportes por la administradora y contador entre los años 2013 y 2018 , por más de 7 años .

Cobro que es indebido porque no existe soporte del derecho a La EJECUTANTE RECIBIR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, DERIVADAS DEL PATRIMONIO DEL ejecutado, que busca con su atrevimiento desbordado fuera de las condiciones establecidas en el régimen de propiedad horizontal en las escrituras anexas como prueba incluso la esgrimida por La EJECUTANTE N° 353 del veintitrés (23) febrero de



dos mil seis (2006), enriquecerse sin causa porque como se ha demostrado y se seguirá probando para que prospere esta excepción, lo que busca LA EJECUTANTE, es un enriquecimiento torticero, interpretando a su acomodo EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y ocultando las condiciones y parámetros establecido en las escrituras que adicionaron y modificaron la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006), ALEJANDOSE DE SU CONTENIDO INTEGRAL que se anexan a estas excepciones.

PORQUE HAY INDEBIDO COBRO DE CAPITAL E INTERESES

LA EJECUTANTE para establecer el cobro se apoya en la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006), artículo 13 sobre expensas comunes y que una vez vencidas causan intereses moratorios por mensualidades, respecto de los bienes:

1. Certificado matricula inmobiliaria 120-178588.
2. Certificado matricula inmobiliaria 120-178589.
3. Certificado matricula inmobiliaria 120-178590.
4. Certificado matricula inmobiliaria 120-178591
5. Certificado matricula inmobiliaria 120-178592
6. Certificado matricula inmobiliaria 120-178593
7. Certificado matricula inmobiliaria 120-178594
8. Certificado matricula inmobiliaria 120-178595
9. Certificado matricula inmobiliaria 120-178596
10. Certificado matricula inmobiliaria 120-178597
11. Certificado matricula inmobiliaria 120-178598
12. Certificado matricula inmobiliaria 120-178599
13. Certificado matricula inmobiliaria 120-178600
14. Certificado matricula inmobiliaria 120-178601
15. Certificado matricula inmobiliaria 120-178602
16. Certificado matricula inmobiliaria 120-178603

Estos lotes corresponden exclusivamente a parqueaderos aledaños al LOTE DE RESERVA MULTIFAMILIAR PARA APARTAMENTOS, los cuales obrando LA EJECUTANTE con extrema MALA FE, trata de inducir al error a este Honorable Despacho en cada pretensión sobre inmuebles de parqueadero por concepto de capital e intereses mes a mes desde el año 2013 hasta diciembre del 2018, con más de 144 numerales que causarían alarma en caso de que fueran factibles y sujetos a pago de cuotas de administración; razón por la cual no hubo una ejecución ni requerimientos mensuales conforme lo expresa la reglamentación, porque simplemente NO SON OBJETO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN y al parecer la nueva administradora no ha apreciado las escrituras que rigen la reglamentación de esta propiedad horizontal y donde seguramente el Contador LUIS EDUARDO ROJAS, durante el proceso deba explicar sobre muchas actuaciones y en especial los registros contables omitidos.

Desde la adquisición de estos espacios para parqueaderos por parte del EJECUTADO, e inmerso a ellos EL LOTE DE RESERVA PARA LOS APARTAMENTOS a construir en la última etapa cuando se den las condiciones, se advierte en su misma Escritura Pública N° 3585 del veintiséis (26) de diciembre de dos mil doce (2012), después de una RESCILIACIÓN, del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diez (2010) por Escritura Pública N° 3110 de la Notaria Tercera del Círculo de Popayán, con matrícula 120-178615, también que hace parte también de este INDEBIDO COBRO DE CAPITAL E INTERESES, se establece que CARECIAN ESTOS INMUEBLES DE ADMINISTRACIÓN, aún hasta la fecha de la presente diligencia; luego no son objeto de cuotas, además de las condiciones que para ellos existen en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL señalados y que solo derivarían cuotas de



administración cuando se causarán conforme a la Ley 675 de 2001, previa entrega de las construcciones y terminación del proyecto que contiene el conjunto diseñado por etapas.

La EJECUTANTE, desconoce dolosamente de manera radical las condiciones que rodean estos bienes que además están separados por ella con cierre y con puerta de acceso, delimitando y estableciendo la real división entre la etapa construida y la pendiente de construcción desconociendo dolosamente, la modificación mediante Escritura Pública N° 2398 del ocho (8) de octubre de dos mil nueve (2009), que pretermitió por ser contraria a sus intereses presentarla como prueba junto con la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006).

La EJECUTANTE busca un enriquecimiento sin causa, incurriendo puntalmente La EJECUTANTE, La Administradora, señora GLORIA PATRICIA OBANDO OBANDO, Representante Legal de La EJECUTANTE y el señor LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, en una presunta acción fraudulenta porque sin duda alguna deben tener conocimiento de todas las escrituras que componen el Reglamento De Propiedad Horizontal y que no solo se soporta en la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006) de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán, Cauca.

Como se puede observar y así se configura en todas las escrituras de propiedad horizontal de La EJECUTANTE, 16 DE LOS PREDIOS SE REFIEREN A DESTINACIÓN EXCLUSIVA DE PARQUEADEROS DEL LOTE DE RESERVA con matrícula 120-178615, porque hacen parte del proyecto de La EJECUTANTE **a futuro y por etapas** debidamente determinadas precisamente para permitir el uso y el goce de los bienes comunes para las UNIDADES DE VIVIENDA que se encuentran ya construidas de las primeras etapas y cuyos espacios comunes no pueden ser usados ni frecuentados por los titulares de los lotes y menos la persona jurídica EJECUTADA que represento que es titular del lote descrito denominado de reserva para vivienda multifamiliar cuando sea posible construir los apartamentos para lo cual está destinado, a quien además los reglamentos no le permiten ni siquiera ser parte activa de la Asamblea con derecho a voz y voto, porque los requisitos no le permiten ni siquiera estar inscrito en el libro de control de matrículas que exigen requisitos.

Basado en esto y los argumentos a los hechos y pretensiones, esta excepción de INDEBIDO COBRO DE CAPITAL E INTERES ESTA LLAMDA A PROSPERAR Y SER DECLARADA.

2.-INEXISTENCIA DE RETARDO O MORA EN LA OBLIGACIÓN DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

La EJECUTANTE para edificar el mandamiento de pago que origina este ejecutivo se basa en la existencia de retardo y morosidad en el pago de las cuotas de administración y expensas comunes, tomando como base para ello el artículo 14 de la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006), que expresa:

“...el valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de la vigencia, las cuotas extraordinarias que apruebe la asamblea general, y las sanciones o multas en dinero efectivo que decreta la Junta de Administración, serán exigibles junto con los intereses moratorios, mes por mes, para lo cual bastara acompañar la respectiva certificación del administrador, sobre la existencia y monto a cargo del deudor y copia pertinente del acta de la asamblea en la que se hayan determinado, sin necesidad del protesto ni otro requisito adicional...”

LA EJECUTANTE no ha atendido hasta la fecha de estas excepciones la petición que el EJECUTADO, le hiciera respecto de allegarle los estados financieros presupuestos, actas y demás documentos desde el año 2013 hasta el año 2018, para atender esta demanda, sin embargo en los presupuestos anuales de cada vigencia de La



EJECUTANTE, bajo ninguna circunstancia estimaba los valores de cuota de administración del EJECUTADO y en consecuencia no existe en acta alguna como lo ordena para poder establecer el valor correspondiente por cuotas y expensas de los copropietarios, en razón a que el EJECUTANTE por tener la titularidad del LOTE DE RESERVA tantas veces mencionado no es sujeto para que sean cobradas cuotas de administración, toda vez que de acuerdo al Reglamento De Propiedad Horizontal de la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006) y las que lo modificaron no lo tiene en cuenta para estos efectos y mucho menos para que goce de los bienes comunes, eso lo debe saber el Contador LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, que según mi poderdante bien hace varios años atendiendo la parte contable, presupuestal y financiera, que no se hacía esta determinación por parte de la Asamblea en las anuales, debido a que por CARECER DE ADMINISTRACIÓN no estaban sujetos al cobro y teniendo en cuenta las definiciones y determinaciones frente a quienes eran objeto de las obligaciones establecidas en el reglamento de propiedad y los lotes de reserva siempre se ha encontrado separados de la UNIDADES DE VIVIENDA debidamente construidas, que administran y con base en su inscripción en el respectivo libro de matrículas es que la Asamblea proyecta sus presupuestos y los aprueba para atender lo pertinente al uso y goce de los bienes comunes con los que habitan las unidades entregadas debidamente.

La EJECUTANTE, a través de su Administradora y el Contador, de manera irresponsable se apartan de las normas que establecen el Reglamento De Propiedad Horizontal y crean los certificados que sirven de base para el ejecutivo desde el año 2013 hasta el año 2018, sin tener referente la esencia para ello que son las actas anuales de la asamblea y los registros contables y financieros que en ninguna anualidad contempla estos supuestos activos de derivados de cuotas pendientes de cobro, a cargo del EJECUTADO.

Por ello lo concreto del artículo 14, esgrimido por ellos para el cobro debe ser puesto en consideración nuevamente en esta excepción porque es inherente a la misma y es que, se olvidan que para poder establecer estos registros contables de manera actual, clara y exigible debían partir de la existencia de los presupuestos que la contemplaran, es decir:

El valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de cada vigencia que trata de cobrar la EJECUTANTE al EJECUTADO desde el año 2013 como lo estipula el mismo artículo 14, llevado a los hechos 6 y 9 de manera repetida por La EJECUTANTE en la demanda, fue sin analizar el contenido de la preceptiva y mucho menos de las actas de asamblea anuales, que determina dichos montos de las cuotas extraordinarias que aprueben, y las sanciones o multas en dinero efectivo que decreta la Junta De Administración, que debían en caso de ser cierto haberse derivado para la ejecutada por incumplimiento de la aparente obligación, que serían exigibles junto con los intereses moratorios, mes por mes.

Dentro de las pruebas solicitadas insistiremos en esta con el fin de establecer QUE JAMAS EXISTIO EN NINGÚN PRESUPUESTO ANUAL, donde la Asamblea que es el máximo órgano de la propiedad, HAYA DETECTADO ESTA EDIFICADA SIN SOPORTES DEUDA POR EXPENSAS COMUNES A CARGO DEL EJECUTADO Y QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEBE ENCONTRARSE EN LA RESPECTIVA ACTA DE ASAMBLEA.

Porque las deudas por cuotas de administración y demás son parte de la contabilidad y los presupuestos anuales para poder funcionar determinados en cada vigencia, por tanto lo que pretenden cobrar al EJECUTADO ES UN INVENTO SIN SOPORTE LEGAL QUE CONTRADICE LAS CONDICIONES PLASMADAS EN LS ESCRITURAS VARIAS QUE COMPONEN el Reglamento De Propiedad Horizontal.



En razón a ello nunca el EJECUTADO fue requerido mensualmente para atender esta inventada obligación a la cual no tiene por qué atender, en razón a que es el mismo Reglamento De Propiedad Horizontal que aparta de las obligaciones al EJECUTADO, porque no reúne las características establecidas para ser objeto de este cobro.

En consecuencia si carece de todos estos soportes las certificaciones que a última hora establecieron para esta demanda, hay un presunto fraude en los mismos porque a la fecha no han querido atender las peticiones de documentos por parte del EJECUTADO para argumentar aún más estas excepciones, que se plantean y serán corroboradas con las pruebas solicitadas.

Sí en las asambleas anuales que es la máxima autoridad que se nutre precisamente de los informes contables y financieros donde juiciosamente debían haber establecido estos activos y si no aparecen en acta alguna es porque simplemente para las administraciones anteriores no eran sujetos de cobro de administración que además nunca la han dado porque en los lotes separados no hay nada que administrar y para nada los bienes comunes hace parte de los mismos.

Teniendo en cuenta el planteamiento de esta excepción, donde las reglas fijadas en este artículo no las cumple la EJECUTANTE para mi mandante y las revierte en su contra, en razón a la condición que existe respecto al lote de reserva para una posible construcción y que AÚN SE ENCUENTRA SIN ADMINISTRACIÓN donde para nada goza de los bienes comunes.

Además la misma EJECUTANTE consciente de ello y de la diferencia entre el lote de reserva y las unidades de vivienda que realmente administra, como se observa en las pruebas documentales fotográficas, fotos que fueron tomadas el veintiocho (28) de agosto de dos mil diecinueve (2019) lo aisló completamente para servirse exclusivamente de LOS BIENES COMUNES.

Como consecuencia lógica NO EXISTEN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PENDIENTES CAUSADAS, LAS CUALES SE CAUSARAN CUANDO SE HAGA LA CONSTRUCCIÓN Y SEA ENTREGADO EL RESPECTIVO BIEN DEBIDAMENTE TERMINANDO CONFORME AL PROYECTO, ya sí lo establece la Escritura Pública N° 2398 de 2009 de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán, Cauca, respecto de la cual no se refieren en los hechos ni en las pretensiones de la demanda debido a que amañan sus ruegos a un título infestado de irregularidades para constituirlo, desconociendo las facultades de la asamblea para originarlo conforme al artículo 14 de la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006), arrimados por la EJECUTANTE al proceso y planteado en este mismo artículo en los hechos 6 y 9 lo mismo, pero cercenado el verdadero alcance y el contenido integral de la preceptiva.

Como se ha demostrado el EJECUTADO se encuentra haciendo parte de un proyecto a futuro por etapas y de manera ordenada está planificado, respetando el goce y disfrute de los bienes comunes por parte de los titulares de viviendas unifamiliares de dos pisos, debidamente entregadas conforme al Reglamento De Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 41 de este reglamento, se detalla sin dejar divagación alguna, de quienes están obligados a cumplir con los gastos expensa y demás excluyendo de estas obligaciones al EJECUTADO – F.E.A.D.E., expresando:

“...Artículo 41. Órgano supremo de la expresión de la voluntad de la copropiedad es la Asamblea General : sus decisiones y facultades se ceñirán a los presentes reglamentos . Las determinaciones adoptadas válidamente por este organismo , obligan a todas las personas que habiten o permanezcan en la Unidad Inmobiliaria Cerrada , deberán cumplir los reglamentos y



normas de convivencia , contribuirán a los gastos y expensas establecidas , conforme a principios de justicia y equidad , acatarán a las autoridades responsables del manejo de la agrupación y cumplirán sus órdenes , y también obrarán en forma solidaria y humanitaria con las demás personas , protegiendo el espacio público y adyacente...” . (Resaltos y subrayas mías).

A pesar de la existencia de este artículo que contiene la voluntad de la Asamblea, donde es claro que todo se debe ceñir a los reglamentos y quienes son los obligados para ello la EJECUTANTE HA DESBORDADO ESTAS LIMITACIONES IMPUESTA POR EL MISMO REGLAMENTO, y ha hecho caso omiso a esta clara preceptiva que conlleva a la prosperidad de la excepción deprecada.

3.-CAUSA ONEROSA

Esta excepción surge debido a que en los hechos de la DEMANDA y las pretensiones busca de manera onerosa cuotas de administración inexistentes a cargo del EJECUTADO, quien se ha demostrado no está obligado a atender las expensas de bienes comunes.

DONDE ni siquiera el EJECUTADO puede ser parte de la Asamblea, donde podría exigir sus derechos en razón a que la titularidad en el bien inmueble es de un LOTE DE RESERVA, que hace parte de un proyecto de construcción a plazos es decir que nació desfinanciado y lo único que está tratando de hacer con sus asociados es buscar cómo ayudar a complementarlo, por ello en su adquisición se determina claramente en la Escritura Pública N° 3585 de diciembre veintiséis (26) de dos mil doce (2012) de la Notaria Tercera del Círculo de Popayán, Cauca, que en el lugar en que está ubicado el inmueble y que se puede apreciar en las fotos anexadas como pruebas documentales fotográficas recientes NO EXISTE ADMINISTRACIÓN, incluso hasta la fecha porque sólo se dará la CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS únicamente y a medida que LA CONSTRUCTORA VAYA REALIZANDO SUS RESPECTIVAS ACTAS PARCIALES DE ENTREGA, sólo allí se tendrá en cuenta la cuota de sostenimiento lo cual a fecha de esta demanda no ha sucedido y como se ha reiterado las escrituras de modificación han sido ocultadas temerariamente, por la EJECUTANTE; que define que las cuotas de sostenimiento se deben pagar cuando EFFECTIVAMENTE SE TENGA UNA ADMINISTRACIÓN QUE RESPONDA Y CONSERVE LOS BIENES COMUNES DE QUE DISFRUTA LA UNIDAD DE VIVIENDA CONSTRUIDA; LO CUAL SE DARA CUANDO EXISTAN TAMBIEN LAS ACTAS PARCIALES DE ENTREGA DE LOS BIENES TERMINADOS.

Resumiendo esta excepción, la EJECUTANTE, se basa para el ejecutivo en la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006), pero no en el Reglamento De Propiedad Horizontal integral, porque este ha sido modificado y en especial en la Escritura Pública N° 2398 de octubre ocho (8) de dos mil nueve (2009), artículo 8 que modifica el artículo 28 de la otra reforma de Escritura Pública N° 3985 de octubre de dos mil seis (2006), donde se determinan las MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS, intencionalmente ha sido ocultado por la EJECUTANTE, porque es contraria a sus pretensiones onerosas, en lo que concierne a cuotas de mantenimiento, expensas y demás costos que obviamente se derivarían a medida que se vayan realizando las obras del proyecto condicionados a actas constitutivas de entrega lo cual a la fecha no se ha dado .

Por tanto la pretensión de la EJECUTANTE en cabeza de su recién nombrada Administradora sólo esta movida por una causa ONEROSA, tomando desde el año 2013, como sí el Reglamento De Propiedad Horizontal hubiese cambiado para estos lotes de reserva pendientes de construir y exige en el inventado certificado sin soportes de las ACTAS DE ASAMBLEA conforme al artículo 14 de la Escritura Pública



N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006) se le pague la suma de SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS CON TREINTA Y TRES PESOS MC/TE (\$63.789.805.33), por los pagos de cuota mes a mes entre el periodo 2013 a 2018, por inmuebles que además de no estar construidos tienen una destinación específica porque su mayoría son parqueaderos proyectados y no unidades de vivienda que hacen solo parte del lote de reserva del proyecto a futuro.

4.- FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO Y CONDICIONES

Para la EJECUTADA, llegar a pagar cuotas de sostenimiento y expensas, necesariamente tiene que estar el inmueble con administración y las condiciones para que ello, se de esta regida por lo establecido en la Escritura Pública N° 2398 de octubre ocho (8) de dos mil nueve (2009) artículo 8 que modifica el artículo 28 de la otra reforma de Escritura Pública N° 3985 de octubre de dos mil seis (2006), que condiciona que para que se den y se exijan cuotas de administración obviamente debe EXISTIR ADMINISTRACIÓN y entrega de unidades de vivienda conforme al reglamento de propiedad, condición que a la fecha no está cumplida y que es la que determina prácticamente los plazos y establece lo siguiente:

“SEXTO: MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 28 DE LA REFORMA N°2 CONSAGRADA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 3895 DEL VEINTIUNO (21) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS (2006). De acuerdo a lo expresado en la justificación de la presente reforma, la constructora GONZALEZ RODRÍGUEZ Y CIA S EN C. tiene plena autonomía para adecuar nuevamente el régimen de propiedad horizontal de la CIUADELA CAMPESTRE LA RIOJA - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA U.I.C. incluyendo su articulado, motivo por el modifica el artículo veintiocho (28) de la segunda reforma el cual reza de la siguiente manera: “...ARTICULO 28 MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS en los bienes comunes : Literal 2: El derecho sobre los bienes comunes de la copropiedad estará en cabeza de GONZALEZ RODRIGUEZ Y CIA S. en C. hasta tanto se venda la totalidad del proyecto y se haya entregado en legal forma a los copropietarios, una vez desarrollada la totalidad del proyecto urbanístico CIUADELA CAMPESTRE LA RIOJA los copropietarios podrán ejercer su derecho sobre estos bienes comunes en su totalidad con soberanía y sin limitación alguna...”. Se modifica este artículo quedando de la siguiente manera: “...MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Literal 2: El derecho sobre los bienes comunes del complejo urbanístico denominado CIUADELA CAMPESTRE LA RIOJA - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA. Estará a cargo de la comunidad que se forme tanto por los nuevos copropietarios, como por la entidad constructora, los cuales contribuirán con las expensas ordinarias que sean del caso de acuerdo a su porcentaje de participación-PARAGRAFO 1: A medida que la constructora vaya realizando la entrega parcial, los nuevo copropietarios asumieran los costos directos e indirectos que sean del caso o que se originen por el sostenimiento o mantenimiento de las áreas comunes, para lo cual las partes deberán suscribir y levantar sendas actas constitutivas de entrega las cuales harán parte integrante del libro de actas de copropiedad. PARAGRAFO 2: Sin perjuicio alguno, el sostenimiento de estas áreas queda entonces en cabeza de la copropiedad en la medida que la constructora vaya realizando sus respectivas actas parciales de entrega, y se tendrá en cuenta su cuota de sostenimiento, de acuerdo a los porcentajes de participación PARAGRAFO 3: La responsabilidad de las zonas comunes queda entonces en cabeza de la copropiedad, quien puede delegar esta función a la junta de administración y está a la vez puede delegar en su administrador, ejerciendo así su derecho sobre esos bienes comunes en su totalidad con soberanía y sin limitación alguna...”

Por lo tanto para el EJECUTADO ACTUALMENTE no existe administración, ni unidades de vivienda que sean objeto de ella, ni bienes comunes de los que pueda usar y gozar, **NI SE HAN CUMPLIDO LOS PLAZOS Y CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE UNIDADES DE VIVIENDA INDIVIDUAL O MULTIFAMILIAR POR TANTO ES PROCEDENTE LA PRESENTE EXCEPCIÓN.**



5.-PRESCRIPCIÓN

La EJECUTANTE establece cuotas mensuales desde el año 2013 después de 7 años en consecuencia existe la progresividad de también esta excepción debido a que estas prescriben luego de 5 años, POR TANTO HAY PRESCRIPCIÓN, en consecuencia DEBE DECLARARSE pero lo más significativo es que permite demostrar aún más la temeridad en la demanda porque prosperara igual que las demás solicitadas.

6.-PRETENDER COBRAR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EN INMUEBLE DONDE NO ADMINISTRAN

Como se ha explicado a través de todos estos escritos que hacen parte para atender el ejecutivo y establecer las diferentes excepciones que en este asunto se presentan, se encuentra que La EJECUTANTE, la Administradora, señora GLORIA PATRICIA OBANDO OBANDO, Representante Legal de la EJECUTANTE y el señor LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, en una presunta acción fraudulenta como se ha vislumbrado pretenden cobro por administración al EJECUTADO en un inmueble de RESERVA que como está probado NO EXISTE ADMINISTRACIÓN,

Pero sin embargo insisten en ello y para soportar esta excepción y demostrar que nunca ha existido administración en la cual se quieren enriquecer sin causa fuera de estar separado por cerramiento determinado por la EJECUTANTE el lote desprovisto de cualquier bien común en favor del EJECUTADO, existía el PORTÓN SUR DEBIDAMENTE TERMINADO, que obedece a una edificación que costó un dinero considerable y precisamente por falta de mantenimiento y administración ésta edificación se encuentra abandonada, deteriorada, arruinada que sin duda debe ser demolida porque muestra peligro para los transeúntes ya que el inmueble prácticamente es un campo abierto donde no existe administración, toda vez que la EJECUTANTE, debido que administra unidades de vivienda debidamente construidas y efectivamente inscritas para establecer los presupuestos y responsabilidades y no lo puede hacer con propietarios de los lotes aledaños porque el mismo reglamento de propiedad le impide inscribirse para ser objeto de obligaciones como lo establece la normatividad y que dice en su artículo 41:

“...Artículo 41. Órgano supremo de la expresión de la voluntad de la copropiedad es la Asamblea General: sus decisiones y facultades se ceñirán a los presentes reglamentos. Las determinaciones adoptadas válidamente por este organismo, obligan a todas las personas que habiten o permanezcan en la Unidad Inmobiliaria Cerrada, deberán cumplir los reglamentos y normas de convivencia, contribuirán a los gastos y expensas establecidas, conforme a principios de justicia y equidad, acatarán a las autoridades responsables del manejo de la agrupación y cumplirán sus órdenes, y también obrarán en forma solidaria y humanitaria con las demás personas, protegiendo el espacio público y adyacente...”

Fuera de ello existen los siguientes impedimentos para que el EJECUTADO como titular de un lote de reserva pueda ser parte de la Asamblea para elegir y ser elegido en el staff de la misma, cuando se dice en el mismo Reglamento De Propiedad Horizontal con el fin de establecer la separación de bienes comunes y de propiedad privada define la propiedad privada en su artículo 33, (folio 123 de la demanda).

“... ARTICULO 33 .- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Están constituidos por los construcciones correspondientes a las viviendas unifamiliares, ejecutadas sobre cada lote de



propiedad privada y corresponden a la edificación definida en cada una de las escrituras de los respectivos propietarios. La propiedad común compuesta por el lote y sus mejoras según las definiciones ya establecidas, por pertenecer a la aprobada por licencia número 031 de fecha febrero 9 de 2006 ...”

Toda esta normatividad que debe ser del conocimiento pleno y claro de la EJECUTANTE, establece simplemente que bajo ninguna circunstancia el lote de reserva y obviamente el EJECUTADO puede ser objeto de cuotas de mantenimiento y expensas, derivada de bienes comunes que no existen en su inmueble, porque simplemente no tiene edificación definida en sus escrituras; razón por la cual las administraciones anteriores inteligentemente y concedores del Reglamento De Propiedad Horizontal expuesto en el asunto con sus modificaciones no permite tal abuso fraudulento.

SE ANEXA PRUEBA FOTOGRÁFICA, (FOTOS TOMADAS EL VEINTIOCHO (28) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)) Y QUE PUEDE SER CORROBORADO CON LA INSPECCIÓN QUE SE SOLICITARÁ DONDE NO HAY POR DONDE SE ESTABLEZCA QUE HAY ADMINISTRACIÓN Y QUE EL EJECUTADO SE BENEFICIA DE BIENES COMUNES CUANDO LA EJECUTANTE LO AISLÓ PARA DARLE MÁS EXCLUSIVIDAD A LAS UNIDADES DE VIVIENDA EXISTENTES HASTA EL PUNTO DE PERMITIR EL DETERIORO DE LA EDIFICACIÓN DEL PORTON SUR.

7.-INDUCIR AL ERROR

Analizada la DEMANDA impetrada por la EJECUTANTE, y los hechos de la misma donde se suponía se referiría sin duda alguna a la esencia del ejecutivo armado, se aparta de manera intencional de las escrituras que modifican y adicionan la Escritura Pública Inicial N° 353 del veintitrés (23) de febrero de dos mil seis (2006) y en ninguno de los hechos se refiere a lo planteado en estas excepciones como omitidas y en confrontamiento de los hechos a la verdadera realidad del LOTE DE RESERVA DEL EJECUTANTE frente a las construcciones correspondiente a las viviendas unifamiliares que sus titulares, que sí pueden efectivamente y obligados a ser registrados para ser objeto de las expensas y cuotas de funcionamiento, pero a la vez poder participar en las asambleas; por tanto la EJECUTANTE se aísla de estas condiciones indispensables que no pueden ser cumplidas por el EJECUTADO, sin embargo, hace aparentar que tiene esta obligación cuando ni siquiera puede ser invitado mi mandante a una Asamblea porque no es posible que se inscriba debido a que no es titular de vivienda unifamiliar .

En consecuencia la demanda es temeraria, que trata con los hechos superficiales plasmados en la misma buscando inducir a este Honorable Despacho al error , sin considerar los impedimentos, incluso para ser parte del libro de matrículas y que permite establecer los asambleístas y el hecho fundamental de que el EJECUTADO no puede ser objeto de cuota de ADMINISTRACIÓN, porqué además de no existir esta y tratarse de un proyecto a futuro que se encuentra aún insipiente, las mismas condiciones del reglamento de propiedad horizontal expresadas lo excluye, de igual manera como la EJECUTANTE excluye del acceso con el cerramiento y el portón los titulares de los lotes que corresponde a la etapas subsiguientes del proyecto CON EL FIN DE QUE LOS BIENES COMUNES SEAN ÚNICAMENTE PARA LOS QUE ESTÁN HABITANDO EN LAS UNIDADES CONSTRUIDAS COMO SE REFLEJA CLARAMENTE LA DIVISIÓN EN LAS PRUEBAS FOTOGRÁFICAS.

La EJECUTANTE, en la demanda se refiere superficialmente en lo que le conviene para sus pretensiones de la Escritura Publica N° 353 del veintitrés (23) de febrero de dos mil seis (2006), pero intencionalmente oculta las verdaderas condiciones que desligan al EJECUTADO de participar y ser objeto de obligaciones de cuota de



mantenimiento y en consecuencia nunca se refiere a los precisos artículos que tiene la escritura inicial que excluyen al EJECUTADO por la calidad que tiene en el inmueble y mucho menos hace referencia a las condiciones derivadas de la escrituras adicionales y de reforma especialmente, la Escritura Pública N° 2398 del ocho (8) de octubre de dos mil nueve (2009) debidamente registrada y protocolizada en la Notaria Segunda Del Circulo De Popayán.

8.-PRESUNTO FRAUDE EN LOS HECHOS Y LAS PRETENSIONES

La EJECUTANTE, al establecer los hechos y arrimados a ellos las pretensiones basado en certificados que carecen del soporte legal establecido en el artículo 14 de la Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006) del Reglamento De Propiedad Horizontal, donde los valore pendientes deben salir de las actas expedidas por la Asamblea anualmente y estar inmersos su valores en las mismas para efectos presupuestales y contables, precepto esgrimidos por La EJECUTANTE EN EL HECHO 6 Y REPETIDO EN EL 9 DE LA DEMANDA, donde al carecer de esta condición reglamentaria como es el acta de asamblea que no ha querido la EJECUTANTE hacer llegar a la EJECUTADA para probar esta afirmación que invalida y conlleva a determinar que el título de mandamiento conformado que aparenta formalidad al atacar los hechos y pretensiones se encuentra que ellos mismo en los hechos mencionado demuestra que carece de lo que debió hacer la Asamblea y sin duda alguna como se probara en el proceso no existen los registros contables del supuesto ACTIVO CORRIENTE PARA ELLOS Y PASIVOS PARA EL EJECUTADO.

Por lo anterior existe una presunta acción fraudulenta que busca un enriquecimiento sin causa de La EJECUTANTE en detrimento del PATRIMONIO SOCIAL DEL EJECUTADO F.E.A.D.E. QUE ES UNA ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO, porque no es posible que La EJECUTANTE a través de la Administradora, señora GLORIA PATRICIA OBANDO OBANDO, Representante Legal de la EJECUTANTE y el señor LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, en calidad de Contador, no puedan distinguir la forma como está excluida la titularidad de la EJECUTADA para ser objeto de cuotas de administración, lo cual se puede resumir a pesar de que mucho se ha hablado del tema, en los siguientes que NO permiten entrar en más elucubraciones como las de la misma Escritura Pública N° 353 del veintitrés (23) de febrero de dos mil seis (2006), que la EJECUTANTE arrima como prueba, respecto a lo expresado por ella en su artículo 42, donde no podía EL EJECUTADO, ser convocado a Asamblea alguna para copropietarios, debido a que este artículo reglamentario de la propiedad es excluyente y expresa:

“...La Asamblea General de Copropietarios la integran, con derecho a voz y voto, todos los copropietarios o sus representantes debidamente acreditados y que en la fecha de la respectiva reunión tengan título de propiedad sobre una o más unidades separadas, de acuerdo con los datos que arroje el libro de matrículas individual...”

Está demostrado que mi mandante EJECUTADO no tiene título de propiedad sobre una o más unidades separadas siendo necesario para soportar esta excepción referirme nuevamente a la Ley 675 de 2001 en término de conceptualizar las “unidades”, donde para nada esta condición necesaria para integrar la Asamblea, se encuentra inalcanzable para el EJECUTADO por ser solamente titular de un lote de reserva llamado así que se encuentra sin administración hasta la fecha por estar en proyecto sin licencia de construcción que actualmente se está buscando.

A raíz de lo previo la EJECUTANTE y los mencionados omitieron deliberadamente para generar el título ejecutivo aplicar a favor del EJECUTADO la condición establecida en el artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal, aportado por ellos en la DEMANDA y que alude sin equívocos a la MATRICULA INDIVIDUAL;



para su administración y exigencias como es la ACTUALIZACIÓN APERTURA Y ACTUALIZACIÓN DE LA MATRICULA INDIVIDUAL DE CADA UNA DE LAS PROPIEDADES PRIVADAS QUE ADMINISTRA, y por ello se le exige en sus pautas generales para ello entre otras la IDENTIDAD FISICA, preceptuando en las voces de este reglamento de la tantas veces mencionada escritura aportada N° 353 del veintitrés (23) febrero de dos mil seis (2006):

“... 1) Identidad Física: AL ABRIRSE LA MATRÍCULA, CADA PROPIETARIO SE IDENTIFICARA por su nomenclatura interna, casa, área superficiaria, coeficiente, distinción específica y número de teléfono...”

Exigencia que se desprende igualmente de la razón de ser de la administración actual en las viviendas construidas al definir lo BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA, manifestando sobre los mismos:

“... ARTICULO 33 .- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Están constituidos por los construcciones correspondientes a las viviendas unifamiliares, ejecutadas sobre cada lote de propiedad privada y corresponden a la edificación definida en cada una de las escrituras de los respectivos propietarios. La propiedad común compuesta por el lote y sus mejoras según las definiciones ya establecidas, por pertenecer a la aprobada por licencia n° 031 de fecha febrero 9 de 2006 ...”

Cómo lo dije en el escrito anterior de confrontación de hechos y pretensiones, que son características únicas de una unidad de vivienda, donde para nada puede ser objeto del libro de matrícula individual de propiedades privadas administradas el **EJECUTADO, PORQUE TODO LO QUE DIRECCIONA Y ASÍ SE DESPRENDE DE LAS ESCRITURAS ADICIONALES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE LAS UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDAS SON LAS ÚNICAS QUE POR LÓGICA USAN Y GOZAN LOS BIENES COMUNES QUE ESTÁN SEPARADOS DE LOS LOTES DE RESERVA COMO EL DEL EJECUTADO, INSISTIENDO QUE ADEMÁS TIENE CERRAMIENTO CONSTRUIDO POR LA EJECUTANTE PARA SEPARARLO AÚN MÁS.**

Análisis que permite dar prosperidad a esta excepción planteada.

9.-EXCEPCIONES QUE SE DECLAREN DE OFICIO

Sin duda alguna lo arrimado en el momento al proceso y las demás que se derivaran de las pruebas solicitadas permitirán que este Honorable Despacho en sus facultades declare de oficio las que además resulten probadas y no enunciadas.

PRETENSIONES

1.-Solicito respetuosamente señora Juez y con base en lo anteriormente expuesto, que se sirva declarar probadas LAS EXCEPCIONES PLANTEADAS DESDE LA 1 (UNO) A LA OCHO (8) .

2.- Se condene en costas y agencias en derecho a la ejecutante.

Insisto en las pedidas de:

3.- Solicitar de manera inmediata a la DEMANDADA que atienda el oficio N° 086 del doce (12) de agosto de dos mil diecinueve (2019), suscrito por la señora María Del Socorro Olave Pérez, Representante Legal del F.E.A.D.E., por medio del cual, solicita documentos e informes pertinentes al proceso y que a la fecha de este escrito a trasgredido el artículo 23 de la Constitución Nacional.



4.- Solicito de manera respetuosa que ordene de manera inmediata al EJECUTANTE, prestar caución hasta por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se han causado con su práctica, teniendo como soporte su Señoría que la medida cautelar de embargo está afectando los recursos del EJECUTADO que son para atender las obligaciones sociales por ser F.E.A.D.E. una entidad sin ánimo de lucro y además por el buen derecho que se derivará de las excepciones de mérito planteadas.

5.- Reconocer personería para actuar conforme a poder.

PRUEBAS

Solicito tener en cuenta las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Poder para actuar.
- 2.-El trámite surtido en el proceso principal y sus anexos.
- 3.-copia de la Escritura Pública N° 3585 del veintiséis (26) de diciembre de dos mil doce (2012) de la Notaría Tercera De Popayán.
- 4.-copia de la Escritura Pública N° 2398 del ocho (8) de octubre de dos mil nueve (2009) de la Notaría Segunda De Popayán.
5. Oficio N° 086 del doce (12) de agosto de dos mil diecinueve (2019), suscrito por la señora María Del Socorro Olave Pérez, Representante Legal del F.E.A.D.E. solicitando estados financieros y demás inherentes a la demanda a La EJECUTANTE

DOCUMENTALES FOTOGRÁFICAS,

Compilación de fotos tomadas recientemente que determinan y sirven de prueba frente a las argumentaciones a los hechos atacados y las excepciones planteadas.

TESTIMONIALES

1.-Solicito respetuosamente Señora Juez y con base en lo anteriormente expuesto, que se sirva citar a Audiencia a la señora GLORIA PATRICIA OBANDO OBANDO, quien funge como Administradora y Representante Legal de la CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA y DEMANDANTE, para que aclare y atienda cuestionario sobre asuntos inherentes a la demanda que le formularé en día fecha y hora dispuesto por ese Honorable Despacho; además de otras precisiones coherentes al asunto.

2.-Solicito respetuosamente Señora Juez y con base en lo anteriormente expuesto, que se sirva citar a Audiencia al señor LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, quien funge como Contador en las certificaciones aportadas a la demanda, para que aclare y atienda cuestionario sobre asuntos inherentes a la misma que le formulare en día fecha y hora dispuesto por ese Honorable Despacho; además de otras precisiones coherentes al asunto.

3.-Solicito respetuosamente Señora Juez y con base en lo anteriormente expuesto, que se sirva citar a Audiencia al señor ERICK ALEXANDER GONZALEZ RODRÍGUEZ, quien actuaba como Representante Legal de la SOCIEDAD RODRIGUEZ Y CIA. S. en C. Para que aclare y atienda cuestionario sobre asuntos inherentes a la demanda que le formularé en día fecha y hora dispuesto por ese Honorable Despacho; además de otras precisiones coherentes al asunto.

4.- Solicito respetuosamente Señora Juez y con base en lo anteriormente expuesto, que se sirva citar a Audiencia al Señor ALFREDO ADRIANO GONZALEZ GUEVARA en su calidad de Presidente del F.E.A.D.E., para que aclare y atienda cuestionario sobre



asuntos inherentes a la demanda que le formularé en día fecha y hora dispuesto por ese Honorable Despacho; además de otras precisiones coherentes al asunto.

5.-Solicito respetuosamente Señora Juez y con base en lo anteriormente expuesto, que se sirva citar a Audiencia al señor ALVARO GAURIN OROZCO en su calidad de secretario del F.E.A.D.E., para que aclare y atienda cuestionario sobre asuntos inherentes a la demanda que le formularé en día fecha y hora dispuesto por ese Honorable Despacho; además de otras precisiones coherentes al asunto.

6.- Solicitar de manera inmediata a La EJECUTANTE que atienda el oficio N° 086 del doce (12) de agosto de dos mil diecinueve (2019), suscrito por la señora María Del Socorro Olave Pérez, Representante Legal del F.E.A.D.E., sobre estados financieros o qué se le solicitó por parte del EJECUTADO u oficiosamente se soliciten arrime al proceso los estados financieros desde el año 2013 al 2018 las actas de asamblea por esos periodo y los presupuestos por los años comprendidos entre el año 2013 y 2018.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas y copia de archivo.

COMPETENCIA

Suya Señora Juez, por la cuantía y demás factores que la integran.

NOTIFICACIONES

La de la EJECUTANTE y su Apoderado:

Se conservan las que aparecen en la demanda.

Los Citados:

La Señora GLORIA PATRICIA OBANDO OBANDO y LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS

En las direcciones que aparecen en la DEMANDA, por ser parte de la misma.

A los Señores:

ERICK ALEXANDER GONZALEZ RODRÍGUEZ, quien actuaba como Representante Legal de la SOCIEDAD RODRIGUEZ Y CIA. S. en C.

ALFREDO ADRIANO GONZALEZ GUEVARA en su calidad de Presidente del F.E.A.D.E.

ALVARO GUARIN OROZCO en su calidad de Secretario del F.E.A.D.E.

Las recibiré en mi dirección o personalmente en su despacho para ser comunicados.

La de la Parte EJECUTADA

En la carrera 6 N° 3-60 Palacio de la Gobernación del Cauca – Patio 3 de la Secretaria De Educación Departamento Del Cauca, línea móvil 3117487113 - Teléfono Fijo (092) 8208280 Email fondofeade@hotmail.com



GLORIA ISABEL CAMPO ERASO

Abogada Titulada
Universidad Cooperativa de Colombia

La suscrita Apoderada

En la carrera 5 N° 1-46 Centro Popayán- Línea Móvil 3127892498 – 3104181334 –
Teléfono Fijo: (092) 8383074. Email clconsejerialegal@gmail.com

Respetuosamente,

GLORIA ISABEL CAMPO ERASO
CC N° 3.550.087 de Popayán, Cauca
TP N° 196.475 del C.S. de la J.

ESCRITO DE EXCEPCIONES