

Doctor (a):

HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA

E. S. D.

Proceso: Ejecutivo

Radicado. 15001-31-53-002-2020-00170-00

Ejecutante: VILLA TOSCANA P.H.

Ejecutado: R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.

JENNY CAROLINA GARCIA CORREDOR, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Tunja, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como Apoderada y Segunda Suplente del Representante Legal de la Constructora **R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.**, la cual tiene domicilio en la ciudad de Tunja, y se encuentra inscrita en la Cámara de Comercio de Tunja desde el 16 de Febrero de 2007, bajo el número 00014722 del Libro IX; con NIT No. 900.135.028-0 según certificado de cámara de comercio, muy respetuosamente y encontrándome dentro del término establecido en el artículo 430 del CGP, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICION** en contra del auto de fecha 15 de julio de 2021 el cual libró mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia, por configuración de las causales establecidas en los numerales 3, 5 y 7 del artículo 100 del Código General del Proceso:

I. EXCEPCIONES PREVIAS

CAUSAL No. 3. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO:

En la liquidación de la certificación, se hace el cobro de la obligación teniendo como fecha de inicio el día 01 de mayo de 2013. Sin embargo, de conformidad con el Registro Único Tributario expedido por la DIAN se obtiene que la copropiedad tiene personería jurídica a partir del 06 de agosto de 2013, tal como se encuentra estipulado en la página 2 del certificado en el acápite "*Constitución, Registro y última Reforma*", por lo que el cobro de cuotas de administración con anterioridad a esa fecha no tienen sustento alguno, como quiera que la persona jurídica de la propiedad horizontal no había nacido jurídicamente. Por este motivo, se configura la causal tercera del artículo 100 del C.G.P. por lo que debe declararse probada por este Despacho.

CAUSAL No. 5. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES:

Para la procedencia de las acciones ejecutivas respecto del cobro de cuotas de administración, es requisito esencial el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, que el documento contentivo de la obligación sea claro, expreso y exigible; así como el cumplimiento de las exigencias enunciadas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que en especial establece lo siguiente:

"Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior."

De igual manera, si bien el título ejecutivo es el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, es obligación que dicha certificación sea congruente con la realidad, en el sentido de que en todo caso la certificación expedida debe contener una obligación existente, además de ser clara, expresa y exigible.

Al respecto la sentencia de la Corte Constitucional C-929 de 2007 precisó:

"En ese contexto, el artículo 48 demandado se ocupa de regular lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) 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 la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye "solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

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.”

Lo anterior es fundamental al momento de entrar a revisar el certificado de deuda expedido por el administrador de la copropiedad a la luz de los requisitos de existencia del título ejecutivo contentivos en el artículo 442 del Código General del Proceso, los cuales, de conformidad con la sentencia de la Corte Suprema de Justicia STC3298-2019 “consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.”

En el caso en concreto, luego de verificar el contenido del certificado de deuda expedido por el administrador del conjunto, se evidencian las siguientes irregularidades que lo desvirtúan de ostentar la calidad de título ejecutivo, por no ser claro ni expreso:

1. La liquidación de las cuotas de administración adeudadas se realizaron sin discriminar el periodo mensual que se debía por cada local comercial a pesar de que su causación es mensual, así como no se tiene claridad respecto del valor de la cuota de administración que regía cada año así como de la contabilización del inicio de cobro de los intereses de mora por cada cuota vencida respecto de cada inmueble, sino que establece una liquidación de carácter general el cual impide saber con certeza los

periodos que se encuentran vencidos y el interés de cada uno de ellos junto con la fecha de inicio de su causación.

2. Así mismo, y de conformidad con lo manifestado por la parte demandante en el hecho No. 7, no existe claridad respecto a los abonos efectuados, comoquiera que no se relacionan en el certificado de deuda expedido, por lo que el contenido de dicho documento no refleja la situación real del estado de cuenta respecto de cada inmueble (local comercial).

3. De igual manera, conforme a los folios de matrícula de cada uno de los locales comerciales sobre los cuales el demandante pretende cobrar las cuotas de administración, se tiene que el Conjunto Campestre Villa Toscana P.H. fue desarrollado en cuatro etapas, siendo la manzana comercial en la cual se identifican y delimitan las unidades comerciales correspondientes a los locales 1 a 15, la última etapa construida, la cual se integró a la propiedad horizontal mediante **Escritura Pública de cierre No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja**, y la fecha de apertura de las matrículas inmobiliarias de los locales comerciales por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ramiriquí fue el **29 de octubre de 2019**, teniendo como fecha de registro de la anotación 001 de la Escritura de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal (**Escritura Pública de cierre No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja**) el **15 de octubre de 2019**, lo cual puede constatarse igualmente al examinar las anotaciones del folio matriz con matrícula inmobiliaria No. 090-34154, y las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria de cada local comercial, por lo que sólo es oponible el Reglamento de Propiedad Horizontal para efectuar el cobro de la cuota de administración a partir de esa fecha, situación que evidencia la falta de claridad de la certificación de deuda en cuanto al inicio de la obligación.

LOCAL	NUMERO MATRICULA INMOBILIARIA	FECHA DE APERTURA DEL FOLIO	FECHA DE REGISTRO DE CONSTITUCION DE REGLAMENTO P.H.
LOCAL 1 (UNIDAD 321)	090-61401	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 2 (UNIDAD 322)	090-61402	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 3 (UNIDAD 323)	090-61403	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 4 (UNIDAD 324)	090-61404	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 5 (UNIDAD 325)	090-61405	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 6 (UNIDAD 326)	090-61406	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 7 (UNIDAD 327)	090-61407	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 8 (UNIDAD 328)	090-61408	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 9 (UNIDAD 329)	090-61409	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 10 (UNIDAD 330)	090-61410	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 11 (UNIDAD 331)	090-61411	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 12 (UNIDAD 332)	090-61412	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 13 (UNIDAD 333)	090-61413	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 14 (UNIDAD 334)	090-61414	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 15 (UNIDAD 335)	090-61415	29-10-2019	15-10-2019

Frente a este aspecto cabe resaltar que una unidad privada se somete al régimen de propiedad horizontal sólo a partir del momento del registro en el folio de matrícula inmobiliaria de la escritura de constitución de propiedad horizontal, tal como lo estipula el artículo 4° de la Ley 675 de 2001:

Artículo 4°. *Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

Sólo a partir del registro de la escritura en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria es que se hace imperativo su cumplimiento por parte del propietario, comoquiera que el registro de propiedad inmueble tiene como fundamento dar publicidad a las limitaciones y afectaciones, entre otros, sobre los bienes inmuebles, revistiendo de mérito probatorio los actos sujetos a inscripción; esto de conformidad con la Ley 1579 de 2012. Es así como el artículo 7° de la Ley 675 de 2001 establece el protocolo a seguir cuando un conjunto se desarrolla por etapas, el cual estipula que, a medida en que se desarrollen las etapas se deberá integrar al conjunto mediante la respectiva escritura pública que incluya los inmuebles construidos y modifique los coeficientes de copropiedad asignándole un coeficiente de copropiedad a cada nuevo inmueble, la cual debe quedar debidamente registrada en los nuevos inmuebles para que sea oponible a terceros, esto al tenor de lo normado en el artículo 4° ibídem, y 7° de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 7°. *Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.*

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. *En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad. "*

En este sentido, se tiene que dentro del proyecto inmobiliario se efectuaron las siguientes escrituras públicas de constitución de propiedad horizontal que se anexan al presente recurso, a través de las cuales se fueron integrando las etapas del proyecto y se modificaron los coeficientes de copropiedad de cada unidad privada a medida en que se fueron desarrollando y escriturando dentro del reglamento de propiedad horizontal las manzanas:

No. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN	ETAPA	MANZANAS QUE LA INTEGRAN
1035 de fecha 14 de diciembre de 2010 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí	1	MANZANAS A y B
1121 de fecha 31 de diciembre de 2010 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí	2	MANZANAS C,D y E
381 de fecha 18 de abril de 2011 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí	3	MANZANAS F,G,H,I y J
1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja	4	MANZANA COMERCIAL Y DE SERVICIOS

La manzana comercial en la que se encuentran los locales 1 a 15 sobre los que se pretende efectuar el cobro de la administración, construida en la etapa 4, sólo se incluyó a la propiedad horizontal mediante **Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja**, y sólo hasta dicha escritura se le asignó un coeficiente de copropiedad, lo cual se corrobora al examinar las escrituras Nos. 1035 de fecha 14 de diciembre de 2010, 1121 de fecha 31 de diciembre de 2010 y 381 de fecha 18 de abril de 2011; en las que no se hace mención alguna a los locales correspondientes a la manzana comercial y de servicios.

En el artículo 21 de la Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja se establecieron los coeficientes de copropiedad para cada local comercial y los otros bienes inmuebles que determinan la proporción de los derechos de cada propietario del bien privado en la participación y toma de decisiones.

Así mismo en el artículo 23 de la Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja se establecieron los siguientes módulos de contribución para cada local comercial así:

ARTÍCULO 23.- MODULOS DE CONTRIBUCION. *Conforme al artículo 27 de la Ley 675/2001, conforme a la naturaleza mixta de la copropiedad, se determina el área sobre la cual se liquida, la expensa común a cargo de cada unidad privada (cuota de administración), esta se consolida según el área de propiedad privada y el área común de uso exclusivo, asignada para cada una de las unidades privadas de la copropiedad, ponderándolas de forma apropiada, de acuerdo con el goce, uso y disfrute de las áreas comunes, quedando establecidas conforme a la tabla que sigue:*

No.	INTERIOR	UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMÚN USO EXCLUSIVO	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	PONDERACION - AREA PRIVADA LIBRE	AREA COMÚN USO EXCLUSIVO	AREAS PONDERADAS	CONTRIBUCION
ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS										
321	LOCAL	1	599.62	54,85	0	0,10	0,25	0,125	66,82	0,309%
322	LOCAL	2	158.05	23,03	0	0,10	0,25	0,125	18,56	0,087%
323	LOCAL	3	91,59	23,95	217,2	0,10	0,25	0,125	66,45	0,307%
324	LOCAL	4	444.16	43,03	0	0,10	0,25	0,125	49,79	0,230%
325	LOCAL	5	134.46	22,31	56,98	0,10	0,25	0,125	30,48	0,141%
326	LOCAL	6	159.31	22,86	0	0,10	0,25	0,125	18,79	0,088%
327	LOCAL	7	151.30	23,45	56,98	0,10	0,25	0,125	32,31	0,150%
328	LOCAL	8	147.28	25,60	136,8	0,10	0,25	0,125	52,13	0,241%
329	LOCAL	9	131.92	22,02	136,8	0,10	0,25	0,125	50,15	0,232%
330	LOCAL	10	131.92	24,59	136,8	0,10	0,25	0,125	50,47	0,234%
331	LOCAL	11	131.92	20,55	0	0,10	0,25	0,125	15,76	0,074%
332	LOCAL	12	117.09	19,46	0	0,10	0,25	0,125	14,14	0,066%
333	LOCAL	13	51.85		0	0,10	0,25	0,125		0,033%

				14,78					7,03	
334	LOCAL	14	71,02	16,20	0	0,10	0,25	0,125	9,13	0,043%
335	LOCAL	15	255,65	32,90	167,7	0,10	0,25	0,125	71,60	0,330%

PARÁGRAFO: la tabla que antecede determina los porcentajes, con que cada unidad privada del **CONJUNTO CAMPESTRE VILLA TOSCANA P.H.**, debe participar y cancelar las expensas comunes necesarias causadas por la administración, para la prestación de los servicios esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes conforme el presente reglamentó de propiedad horizontal.

Así las cosas, y atendiendo a que de conformidad con el Art. 3 inciso 15° de la Ley 675 de 2001 los Coeficientes de Copropiedad son "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", no se explica cómo la Copropiedad se atreve a efectuar el cobro de periodos en los que ni siquiera existía una asignación de ese coeficiente respecto de los locales de la manzana comercial y de servicios, así como no se explica en base a qué porcentaje es que procede con la liquidación de la cuota de administración con anterioridad al registro de la escritura No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja.

4. Aunado a lo anterior, y tal como se evidencia en los documentos enviados por la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana correspondientes a la liquidación de las cuotas de administración de cada unidad privada, sólo se incluyeron dentro de esa lista hasta el 2020; por lo que no existe claridad respecto del inicio de las obligaciones.

Así las cosas, con base en los listados de las liquidaciones efectuadas por la administración del Conjunto y las facturas de cobro remitidas por los periodos del año 2019, se tiene que la deuda real de la obligación es la siguiente, la cual es completamente distinta a las sumas de dinero discriminadas en el certificado aportado por la parte ejecutante:

1- NUM APT	COEFICIENTE PARTICIPACION	COEFICIENTE CONTRIBUCION ART 23, PAR 3º	CUOTA 2019	CUOTA 2020	CUOTA 2021	03. OCTUBRE 2019 solo 15 días	04. NOVIEMBRE 2019	05. DICIEMBRE 2019	06. ENERO 2020	07. FEBRERO 2020	08. MARZO 2020	09. ABRIL 2020	10. MAYO 2020	11. JUNIO 2020	12. JULIO 2020	13. AGOSTO 2020	02. SEPTIEMBRE 2020	03. OCTUBRE 2020	04. NOVIEMBRE 2020	05. DICIEMBRE 2020	06. ENERO 2021	07. FEBRERO 2021	08. MARZO 2021	09. ABRIL 2021	10. MAYO 2021	11. JUNIO 2021	12. JULIO 2021	13. AGOSTO 2021	TOTAL FACTURADO	TOTAL PAGOS APLICADOS A	INTERES MORALIZADO con aplicativo el 31.07.2021	SALDO TOTAL	
1	2.75%	0.299%	181000	192000	199000	90500	191000	181000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	192000	4.348.500	0	1.992.200	6.340.700	
2	0.723%	0.087%	51000	54000	56000	25500	51000	51000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	54000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	1.223.500	0	280.278	1.503.778	
3	0.67%	0.07%	148000	158000	168000	90000	180000	180000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	191000	198000	198000	198000	198000	198000	198000	198000	198000	198000	4.326.000	0	906.875	5.232.875
4	2.04%	0.230%	133000	143000	148000	67500	135000	135000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	143000	148000	148000	148000	148000	148000	148000	148000	148000	3.237.500	0	741.949	3.979.449	
5	0.684%	0.141%	83000	88000	91000	41500	83000	83000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	88000	91000	91000	91000	91000	91000	91000	91000	91000	1.991.500	0	466.446	2.447.946	
6	0.72%	0.088%	52000	55000	57000	26000	52000	52000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	55000	57000	57000	57000	57000	57000	57000	57000	57000	1.246.000	0	285.503	1.531.503	
7	0.762%	0.150%	88000	93000	96000	44000	88000	88000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	93000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	2.104.000	0	482.573	2.586.573	
8	0.83%	0.241%	141000	149000	154000	70500	141000	141000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	154000	154000	154000	154000	154000	154000	154000	154000	3.372.500	0	773.301	4.145.801	
9	0.765%	0.232%	136000	144000	149000	68000	136000	136000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	144000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	3.260.000	0	747.174	4.007.174	
10	0.765%	0.234%	137000	145000	150000	68500	137000	137000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	145000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	149000	3.282.500	0	792.400	4.074.900	
11	0.608%	0.074%	43000	46000	48000	21500	43000	43000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	46000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	1.043.500	885.500	33.678	1.811.678		
12	0.539%	0.066%	39000	41000	42000	19500	39000	39000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	41000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	925.500	0	212.746	1.138.246	
13	0.23%	0.033%	19000	20000	21000	9500	19000	19000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	455.500	0	104.109	559.609	
14	0.327%	0.043%	25000	27000	28000	12500	25000	25000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	28000	28000	28000	28000	28000	28000	28000	610.500	315.000	113.524	409.024		
15	1.36%	0.330%	194000	206000	213000	97000	194000	194000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	213000	213000	213000	213000	213000	213000	213000	213000	4.661.000	1.740.500	9.094.914	5.725.160	
																36.088.000	1.740.500	9.094.914	48.912.414														

Por lo anterior, la obligación de pago de las expensas comunes necesarias a través de la fijación de una cuota de administración sólo está a cargo de los inmuebles que hacen parte de la copropiedad, los cuales se encuentran determinados en las respectivas escrituras de constitución de propiedad horizontal y las escrituras de integración que se encuentren debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades inmobiliarias por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, en las cuales se encuentran establecidos los coeficientes de copropiedad. Por lo anteriormente mencionado, las etapas siguientes de la propiedad horizontal constituida al no estar integradas todavía a la propiedad horizontal, ni siquiera son objeto de apertura de folios de matrícula inmobiliaria o pago de impuestos y mucho menos tienen asignado un coeficiente de copropiedad, no son sujeto pasivo de la obligación de pago de las cuotas de administración.

Al respecto el Tribunal Superior Distrito Judicial de Medellín en sentencia T-028 de 2020 indica:

*"De la anterior definición, se sigue, indefectiblemente, que es el dueño o los copropietarios quienes están facultados por la ley para constituir por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, reglamento que si bien en principio -por contener una voluntad unilateral de propietario-, podría estimársele apenas como un acto unilateral de adhesión, ya que es la ley la que obliga a su conformación, no obstante, **una vez el reglamento es registrado, pasa a conformar un mandato imperativo que se incorpora de pleno derecho en todos los actos jurídicos que tienen que ver con el ejercicio y capacidad de disposición de cada unidad privada**, lo que lleva a aceptar la tesis de un verdadero "Contrato de Adhesión", puntal cual se refiere el autor Luis Guillermo Velásquez*: "En su obra La propiedad de casas por pisos", Zamón Masoeu, de la editorial Ariel Barcelona 1964, al citar a Castán expresó: "..Los reglamentos de propiedad son contratos normativos o sea que tienen como función, no el disciplinar directamente relaciones concretas entre los contratantes, sino fijar una uniforme reglamentación general y abstracta para que se acomoden a ella quienes en el futuro contraten."*

De igual manera, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil mediante sentencia proferida el 18 de abril de 2012 dentro del proceso No. 1100102030002012-00733-00 indicó lo siguiente:

*"la parte del predio que ocupa no es susceptible de individualizarse al carecer de folio de matrícula inmobiliaria independiente y corresponder sólo a un piso de una edificación no sometida al régimen de propiedad horizontal. En tal sentido, expuso "un piso de un edificio que no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal **no puede ser considerado como un bien inmueble determinado, pues no solo carece de matrícula o cédula inmobiliaria que lo haga único e inconfundible con la edificación misma y con el terreno que ocupa, sino que tampoco permite segregarlo de todo el conjunto conformado por suelo y edificio, haciéndose imposible que se***

ordene un desenglobe que permita registrarlo como una propiedad independiente, pues, antes de eso, necesariamente se impone que previamente el dueño deba someter voluntariamente la edificación al régimen de propiedad horizontal...'"

5. Así mismo, en la certificación de deuda que se aporta como título ejecutivo, se está realizando el cobro del servicio de agua y de "tarjeta Bancolombia", los cuales **NO** constituyen expensas necesarias que se incluyen al momento de efectuar la tasación del valor de la cuota de administración ordinaria, las cuales se encuentran definidas en el inciso 11° de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 3°.Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Inciso 11° Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. **Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.**

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley."

De igual manera, el artículo 78 ibídem indica la obligación de establecer cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios:

"Artículo 78.Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles."

Además, dichas sumas tampoco pueden ser consideradas como expensas extraordinarias ni que provienen de alguna sanción pecuniaria al propietario, por lo que dicha liquidación no se ajusta a lo contemplado en los artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001, comoquiera que sólo se pueden demandar la ejecución de las expensas ordinarias y extraordinarias comunes fijadas en cuotas de administración, cuyo valor se fija con base en el presupuesto anual de la copropiedad y los coeficientes de copropiedad de cada unidad inmobiliaria privada, por lo que en la liquidación presentada se están cobrando dos veces las expensas necesarias:

"Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior."*

"Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Parágrafo. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble."

Ahora bien, si dicho cobro hace referencia al pago de servicio de agua de las unidades privadas y no al servicio correspondiente a zonas comunes, entonces lo que existe es una ausencia de legitimación por parte activa, comoquiera que las únicas entidades encargadas de hacer el cobro por concepto de servicio público son las empresas prestadoras de servicios públicos debidamente constituidas que se rigen por las disposiciones de la Ley 142 de 1994, o la Alcaldía Municipal, teniendo como título ejecutivo las correspondientes facturas y no el certificado de deuda expedido por el administrador que no tiene la facultad para ello. Por lo anteriormente expuesto no es procedente librar mandamiento de pago por las sumas correspondientes al rubro de otras deudas.

6. Respecto al cobro de cuotas de administración del local 14 (unidad 334), no existe claridad respecto a las cuotas de administración que se están exigiendo por medio del presente proceso; esto al hacer la comparación entre la certificación de deuda aportada al proceso, y la certificación

dada por el mismo administrador del Conjunto Campestre Villa Toscana el día 6 de septiembre de 2021, en la que indica que se ha efectuado el pago de la suma de **TRESCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$315.000.00)** los cuales se han aplicado a la deuda de las cuotas de administración de los meses de enero a diciembre de 2020 y una parte de intereses adeudados a enero de 2021.

Teniendo en cuenta que los abonos siempre se aplican primero a intereses y luego al capital, de conformidad con el artículo 1653 del Código Civil que indica:

"Artículo 1653 .Imputación del pago a intereses. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital. Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados."

Se tiene que a corte de fecha 6 de septiembre de 2021, de conformidad con el certificado mencionado, se estaría debiendo lo correspondiente a la cuota de administración desde el mes de enero de 2021, lo cual es totalmente contrario a la certificación que se aporta como título ejecutivo en el presente proceso, lo que indica que no existe claridad respecto de las cuotas de administración que se están debiendo y que existiría un pago parcial sobre las cuotas de administración de ese local.

7. Respecto del cobro de las cuotas de administración correspondientes al local 11 (unidad 331), no existe claridad sobre los períodos que están pendientes de pago, ya que no se relaciona en dicho título de qué manera se fueron aplicando los abonos realizados a esa cuenta en mención, ya que hacen es una liquidación general que impide identificar los siguientes pagos que se efectuaron y cuyos soportes se anexan al presente recurso, demostrándose que existe también un pago parcial sobre las cuotas de administración de ese local:

AÑO	MES CUOTA	INT CTE	INT MORA	TOTAL INTERES A APLICAR	INT MORA MES	CAPITAL
2019	Octubre	21500	0	21500,00	456,14	21956,14
2019	Noviembre	43000	0	64500,00	1363,93	44363,93
2019	Diciembre	43000	0	107500,00	2260,40	45260,40
2020	Enero	46000	0	153500,00	3206,26	49206,26
2020	Febrero	46000	0	199500,00	4224,61	50224,61
2020	Marzo	46000	202500	43000,00	905,87	46905,87
2020	Abril	46000	200000	-111000,00	-2309,69	43690,31
2020	Mayo	46000	0	-65000,00	-1320,04	44679,96
2020	Junio	46000	0	-19000,00	-384,53	45615,47
2020	Julio	46000	0	27000,00	546,43	46546,43
2020	Agosto	46000	0	73000,00	1489,82	47489,82
2020	Septiembre	46000	85000	34000,00	695,93	46695,93
2020	Octubre	46000	0	80000,00	1596,56	47596,56
2020	Noviembre	46000	49000	77000,00	1507,20	47507,20
2020	Diciembre	46000	80000	43000,00	835,60	46835,60
2021	Enero	48000	0	91000,00	1788,58	49788,58
2021	Febrero	48000	39000	100000,00	1952,35	49952,35
2021	Marzo	48000	40000	108000,00	2097,62	50097,62
2021	Abril	48000	0	156000,00	3015,68	51015,68
2021	Mayo	48000	80000	124000,00	2395,82	50395,82
2021	Junio	48000	40000	132000,00	2546,38	50546,38
2021	Julio	48000	80000	100000,00	1935,15	49,935,15
2021	Agosto	48000		148000,00	2871,52	50871,52
2021	Septiembre	0	0	148000,00	0,00	0,00
TOTAL		\$1.043.500	\$855.500	\$148.000	\$33,678	\$181,678

Pongo en conocimiento a este Despacho que mediante derecho de petición enviado a la copropiedad el día 12 de julio de 2021 a la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana, se les solicitó la entrega de la **liquidación discriminada mensual** de las cuotas de administración adeudadas respecto de los **locales comerciales 1 a 15**; se indicara el **fundamento jurídico** por el cual determinan la fecha de inicio de la liquidación de pago de las cuotas de administración; y que nos indicaran **el coeficiente de copropiedad de cada uno de los 15 locales comerciales** y **el número de la escritura pública que indica el coeficiente de copropiedad de los 15 locales con los cuales están liquidando las cuotas de administración** que están cobrando por dichos inmuebles; sin que existiera una respuesta oportuna dentro del término legal establecido de 15 días hábiles siguientes por parte del administrador del conjunto, motivo por el cual se procedió a radicar la Acción de Tutela No. 2021-063 en el Juzgado Tercero Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Tunja- Boyacá. Una vez radicada la anterior acción, sólo hasta el día 25 de agosto de 2021 recibimos respuesta, en la que nos manifiestan lo siguiente:

- Indican que el Decreto 401 de 2020 amplía el término para atender peticiones a 30 días, sin tener en cuenta que el ámbito de aplicación de dicho decreto que se encuentra en el artículo 1° ibídem indica que sólo es para las entidades públicas y particulares que cumplan funciones públicas, siendo la Propiedad Horizontal una entidad de carácter netamente privado.
- Respecto de la primera petición de entregar una liquidación discriminada mensual de las cuotas de administración que se adeudan respecto de los locales comerciales 1 a 15 del conjunto Campestre Villa Toscana, el administrador se remite al artículo 379 numeral 4° y el artículo 100 parágrafo 2° del Código de Comercio, para indicar que el derecho de inspección y vigilancia opera en el término de convocatoria de una sociedad mercantil y por lo tanto en una propiedad horizontal, e invita a hacer dicha solicitud en la próxima asamblea ordinaria que se llevará a cabo entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2022. Al respecto, primero se destaca la terrible "confusión" que tiene respecto de las sociedades mercantiles y la propiedad horizontal, siendo que esta última se rige con base en la Ley 675 de 2001 por lo que cualquier alusión respecto de la normativa del Código de Comercio está fuera de lugar. Así mismo, el administrador se rehúsa a entregar un estado actualizado de la deuda de administración de los locales comerciales, siendo un acto de mala fe, y va en contra de las funciones que le atribuye el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, en especial la de:

"2. *Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y **atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.***

5. *Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*

13. *Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*
14. *Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios"*

Así mismo, es un Derecho del Propietario saber con exactitud el estado de las obligaciones por parte de la administración, sin que ello implique un ejercicio del derecho inspección y vigilancia que obligue a que se tenga que esperar hasta el año 2022 para poder tener conocimiento del estado actual de su deuda, más aún cuando el no pago implica causación de intereses moratorios.

Por último, se deja de presente que una cosa es una certificación de deuda que presta mérito ejecutivo, y otra cosa es el estado de cuenta discriminado, el cual es necesario obtener para poder tener claridad respecto de las obligaciones que están siendo cobradas por la Propiedad Horizontal. Por lo cual, el hecho de que esté en curso el presente proceso judicial, no exime al administrador de su obligación de expedir los estados de las obligaciones a los propietarios de los inmuebles.

- Respecto de la segunda solicitud consistente en que se indicara el fundamento jurídico por el cual determinan la fecha de inicio de la obligación de pago de las cuotas de administración, manifiestan que es con base en el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, por la que la generación del derecho parte de la causación de un hecho jurídico y no de un acto jurídico, por lo que la fuente es de carácter legal contenido en esa norma. Además indican que el artículo 79 de la ley 675 de 2001 indica que para iniciar un proceso ejecutivo la obligación debe estar vencida, pero que no indica que se requiera fecha de inicio de la obligación para su eventual ejecución.

Sobre este punto sólo basta indicar que el hecho de que una deuda está vencida, implica que tiene una fecha de inicio, y un plazo para su cumplimiento que ya ocurrido. Así las cosas, esta respuesta prueba que ni siquiera la administración tiene conocimiento de la fecha de inicio de la obligación que pretende cobrar vía ejecutiva en el presente proceso judicial, y se basa en que el certificado de deuda que expide es título suficiente para establecer una fecha de inicio de la obligación que no es cierta.

- Respecto de la tercera y última petición en la que le solicitamos indicara el coeficiente de copropiedad de cada uno de los 15 locales comerciales y el número de la escritura pública que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal en la cual se encuentran estipulados dichos coeficientes con los cuales están haciendo la liquidación de las cuotas de administración que están cobrando, indican que les parece "extraña" esta solicitud ya que la Constructora al ser el constructor primario, dichos documentos reposan en nuestro archivo histórico por lo cual se

abstienen de suministrar los documentos, indicando que el solicitar esa información es un abuso claro del Derecho de Petición.

Al respecto cabe resaltar que la Constructora tiene claro cuáles son las escrituras públicas que contienen los coeficientes de copropiedad, la fecha de su otorgamiento y registro. Lo que no tenemos claro es cuál es el coeficiente de copropiedad que utiliza la administración para efectuar la liquidación de las cuotas de administración con anterioridad al 15 de octubre de 2019. Por este motivo se elevó la petición para poder tener claridad respecto de dichos aspectos, sin que eso sea un abuso del ejercicio del derecho de petición. Lo que si resulta extraño es la negativa de la administración de la propiedad horizontal del Conjunto Campestre Villa Toscana en darnos la respuesta.

La negativa por parte del Conjunto Campestre Villa Tosca de resolver la petición que les ha sido formulada con el fin de tener certeza respecto a las obligaciones perseguidas ejecutivamente dentro del presente proceso, implican un acto deliberativo de temeridad y mala fe por parte de los ejecutantes, constituyéndose este proceso como el ejercicio abusivo del derecho, al que se le deben dar las consecuencias que el Código General del Proceso indica en los siguientes artículos:

"Artículo 79. Temeridad o mala fe: Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. **Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.**
2. *Cuando se aduzcan calidades inexistentes.*
3. **Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.**
4. *Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.*
5. *Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.*
6. *Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas."*

"Artículo 80. Responsabilidad patrimonial de las partes: Cada una de las partes responderá por los perjuicios que con sus actuaciones procesales temerarias o de mala fe cause a la otra o a terceros intervinientes. Cuando en el proceso o incidente aparezca la prueba de tal conducta, el juez, sin perjuicio de las costas a que haya lugar, impondrá la correspondiente condena en la sentencia o en el auto que los decida. Si no le fuere posible fijar allí su monto, ordenará que se liquide por incidente.

A la misma responsabilidad y consiguiente condena están sujetos los terceros intervinientes en el proceso o incidente. Siendo varios los litigantes responsables de los perjuicios, se les condenará en proporción a su interés en el proceso o incidente."

Por las imprecisiones anteriormente mencionadas respecto de la certificación de deuda aportado por el demandante, se hace imposible determinar con exactitud cuál es el monto de la obligación que la Constructora debe por concepto de pago de obligaciones pecuniarias a la propiedad horizontal, por lo que no es claro su contenido, y a la fecha por más peticiones que se le han realizado a la Propiedad horizontal, no se sabe con certeza el monto que la Constructora debe por concepto de administración, teniendo en cuenta las características que determinó la Corte Suprema de Justicia en *sentencia STC3298-2019*:

"La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida."

Lo anterior, permite concluir con certeza que la certificación presentada no presta merito ejecutivo, por no cumplir las características que de un título ejecutivo se exigen, debido a las contradicciones a las que ampliamente nos hemos referido y que no dan veracidad y/o claridad de lo realmente debido, y como lo dijo la Corte en la sentencia C-929 de 2007, al referirse a la constitucionalidad del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 *"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 (...)"*

CAUSAL No. 7. HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.

En el presente caso, y luego de analizadas las incongruencias que tiene la certificación de deuda expedida por la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana, se prueba que no es un título válido para proceder con el cobro de las deudas invocadas, por lo que un proceso ejecutivo no es la vía procesal idónea para proceder con su reconocimiento, y mucho menos cuando se trata

de deudas que datan desde el año 2013, sabiendo que el término de prescripción de la acción ejecutiva es de 5 años y una vez vencido dicho término lo procedente es efectuar un proceso verbal.

El artículo 2535 del Código Civil establece que "la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones."

Así mismo, el inciso 1º del artículo 2536 del código Civil indica que "la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5). Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible."

Teniendo en cuenta lo anterior, al revisar el caso que nos ocupa, se evidencia que las obligaciones que datan desde el 01 de mayo de 2013 hasta el 24 de septiembre de 2019, fecha en la que se efectuó el requerimiento, llevan más de 5 años, y que en el caso concreto la interrupción del término de prescripción ocurrió después de transcurrido dicho periodo de tiempo. Por este motivo, se comprueba que ha operado el tiempo necesario para que prescriba el derecho del acreedor para efectuar el cobro de las cuotas de administración de los locales comerciales 1 a 15 dentro del periodo anteriormente mencionado.

I. PETICIONES

Por lo anteriormente expuesto, solicito o siguiente:

PRIMERO: Se reponga el auto que libró mandamiento de pago de fecha 15 de julio de 2021, por configuración de las causales establecidas en los numerales 3, 5 y 7 del artículo 100 del Código General del Proceso; esto de conformidad con el artículo 430 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Que como consecuencia de lo anterior, se rechace la demanda.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Artículo 430 de la Ley 1564 de 2012 *"Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones"*.

Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*

4. PRUEBAS.

Comedidamente solicito al señor Juez, se sirva decretar y tener como pruebas las siguientes:

4.1. Documentales:

Las que se encuentran dentro del expediente, y las siguientes:

1. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61401, correspondiente al local 1
2. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61402, correspondiente al local 2
3. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61403, correspondiente al local 3
4. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61404, correspondiente al local 4
5. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61405, correspondiente al local 5
6. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61406, correspondiente al local 6
7. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61407, correspondiente al local 7
8. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61408, correspondiente al local 8
9. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61409, correspondiente al local 9
10. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61410, correspondiente al local 10
11. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61411, correspondiente al local 11
12. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61412, correspondiente al local 12
13. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61413, correspondiente al local 13
14. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61414, correspondiente al local 14
15. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-61415, correspondiente al local 15
16. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 090-34154 (folio matriz.)
17. Escritura Pública No. 1035 de fecha 14 de diciembre de 2010 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí.
18. Escritura Pública No. 1121 de fecha 31 de diciembre de 2010 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí.
19. Escritura Pública No. 381 de fecha 18 de abril de 2011 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí.
20. Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja.
21. Derecho de petición de fecha 12 de julio de 2021.

22. Correo electrónico de fecha 3 de abril de 2018 enviado por parte de la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana en la que anexa la liquidación de la cuota de administración de cada unidad privada desde el mes de abril de 2018.
23. Correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2019 enviado por parte de la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana en la que anexa la liquidación de la cuota de administración de cada unidad privada desde el mes de abril de 2019.
24. Correo electrónico de fecha 2 de enero de 2020 enviado por parte de la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana en la que anexa la liquidación de la cuota de administración de cada unidad privada desde el mes de enero de 2020.
25. Correo electrónico de fecha 31 de diciembre de 2020 enviado por parte de la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana en la que anexa la liquidación de la cuota de administración de cada unidad privada desde el mes de enero de 2021.
26. Respuesta a derecho de petición de fecha 12 de julio de 2021.
27. Certificación de abonos por concepto de administración del local 334- local 14 de fecha 3 de septiembre de 2021.
28. Informe detallado de cuotas de administración más intereses de mora Villa Toscana-fecha de corte: 31 de agosto de 2021.
29. Certificación deuda local 334 zona comercial de fecha 6 de septiembre de 2021.
30. Comprobantes de pago administración local 11.
31. Liquidación cuotas de administración local 11.
32. Liquidación cuotas de administración local 14.

III. ANEXOS

- a. Las documentales relacionadas en el acápite de pruebas.

IV. NOTIFICACIONES

La parte demandante;

El **CONJUNTO CAMPESTRE VILLA TOSCANA** representada legalmente por **RAFAEL EDUARDO RIVERA**, recibirá notificaciones en la dirección: Vereda Caicedo del Municipio de Ramiriquí- Boyacá, email: villatoscana.admon@gmail.com

El apoderado judicial de la parte demandante;

DANIEL FELIPE OSPINA SANCHEZ, recibirá notificaciones en la dirección: Calle 25 No. 7-86 local 1 edificio Imperio de la ciudad de Tunja- Boyacá, Celular: 310 555 3758 email: Abg.felipeospina@gmail.com

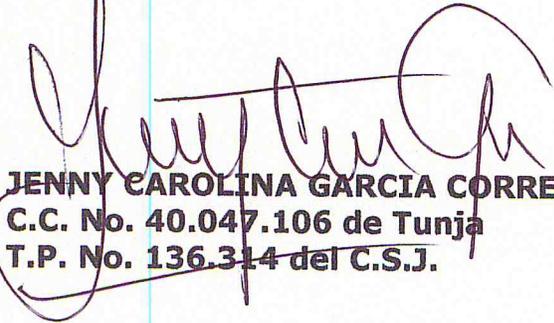
La parte demandada;

La constructora **RA CONSTRUCTORES S.A.S.**, recibirá notificaciones en la Calle 21 No. 13-21 - Local 159 Centro Comercial Plaza Real de Tunja; Correo electrónico: juridicaraconstructoressas@gmail.com; Teléfono: 7449072 Ext: 104 - 3202448864.

La suscrita;

Recibiré notificaciones en la Calle 21 No. 13-21 - Local 159 Centro Comercial Plaza Real de Tunja; Correo electrónico: je-car-80@hotmail.com ; Teléfono: 7449072 Ext: 104 - 3202448864.

Atentamente,



JENNY CAROLINA GARCIA CORREDOR
C.C. No. 40.047.106 de Tunja
T.P. No. 136.314 del C.S.J.