TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., julio catorce de dos mil veintiuno.

Magistrado Ponente :JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25290-31-03-002-2019-00075-01
Aprobada : Sala 18 de julio 1 de 2021.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá el 31 de agosto de 2020.

ANTECEDENTES

En demanda presentada en marzo 6 de 2019, el conjunto residencial y comercial *"El Recreo de los Sauces"* citó en proceso ejecutivo singular a la constructora El Darién S.A., con el fin de obtener coercitivamente el pago de las cuotas de administración adeudadas, causadas de enero de 2011 a diciembre de 2018, más los intereses de mora desde la primera cuota y hasta que se efectuara su pago total.

Relata que el conjunto demandante se encuentra ubicado en la calle 16 No. 1-20/60 de la ciudad de Fusagasugá, es la constructora demandada propietaria de 70 lotes que identificó en la demanda y que, por escritura pública No. 478 del 14 de marzo de 1998 de la notaría segunda del círculo de Fusagasugá, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial y comercial dándose cumplimiento a lo preceptuado por la ley 675 de 2001 y fue inscrito el 21 de abril de 1998 en el folio de matrícula inmobiliaria No.157-73443 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá como señal de aceptación y acatamiento de todas sus cláusulas.

Por resolución No. 1100.10.842 del 20 de diciembre de 2011, modificada por la resolución Administrativa No. 552 del 28 de agosto de 2015 de la alcaldía municipal de Fusagasugá, se otorgó personería jurídica al conjunto residencial y comercial El Recreo de los Sauces.

En el reglamento de propiedad horizontal, en el artículo 10 No. 5, se establece que son deberes de los propietarios mantener al día las contribuciones cuotas que le correspondan para la administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, gastos de vigilancia, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea.

Su artículo 15 dispone que cada propietario debe contribuir con las expensas necesarias para la administración y prima de seguro y en el artículo 23 numeral 7 prevé como atribuciones de la asamblea general de copropietarios "imponer gravámenes, fijar los plazos dentro de los cuales debe pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora.", el artículo 27, numeral 4, establece como atribuciones de la administradora "recaudar las cuotas proporcionales que deben pagar los propietarios por atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la asamblea, las cuotas extraordinarias de la misma asamblea que fije para atender gastos imprevistos", su artículo 31 señala que "cada propietario deberá contribuir con los gastos necesarios para la administración reparación y conservación de los bienes comunes, en el pago de los servicios públicos comunales, así como el seguro del pago de la prima del seguro de incendio de la edificación en proporción al valor inicial dados a las unidades privadas. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas. Los propietarios pagaran al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez primeros días de cada mes. Vencido este plazo se liquidará al deudor interés por mora al 2% mensual, sobre cada cuota, por mes o fracción de mes que dure el retardo, este plazo, lo mismo que la tasa de interés podrán ser modificaciones por la asamblea sin necesidad de reforma del reglamento".

Que la asamblea general de copropietarios mediante actas fijó la contribución de cuotas de la administración y expensas comunes para cada así: 2011 $30.000.oo, 2012 $35.000oo., 2013 $37.000.oo, 2014 $40.000.oo, 2015 $42.000.oo, 2016 $45.000.oo, 2017 $50.000.oo, 2018 $55.000.oo, y que, conforme a certificación que se allega, en total la constructora El Darién S.A., adeuda a la fecha por concepto de cuotas de administración la suma de doscientos ochenta millones quinientos sesenta mil pesos $280.560.000, más sus intereses.

2. Trámite.

Por auto del 6 de mayo de 2019 se libró mandamiento de pago por las sumas pretendidas y por las cuotas ordinarias que se causen desde el momento de la presentación de la demanda y hasta cuando se haga efectivo el pago de las mismas.

La demandada, a través de su representante legal, se notificó el 10 de mayo siguiente y contestó oponiéndose a las pretensiones señalando que debía contribuir con las expensas comunes porque los lotes de su propiedad se encuentran sujetos al régimen de propiedad horizontal, pero como no tienen ningún tipo de obra civil construida que permita calcular el índice de construcción de cada uno de sus inmuebles no habitados ni usufructuados, esa circunstancia no le obligaba a cancelar una cuota similar a la de un copropietario de un bien inmueble construido; pues se debía ajustar el pretendido cobro sobre sus inmuebles a los parámetros de la ley 675 de 2001.

Excepcionó de mérito: (i) prescripción de la obligación, porque las cuotas comprendidas entre enero de 2011 y abril del año 2014 se encuentran prescritas conforme al artículo 2536 del código civil.

(ii) Cobro de lo no debido, pues se reclaman $280.560.000.oo, desconociendo los pagos que ella realizó de obligaciones tributarias de las zonas comunes de la copropiedad conjunto residencial El Recreo de los Sauces, por valor de $52.002.000.oo efectuado el día 15 de mayo de 2018, el pago a la abogada Adriana Paola Castiblanco contratada por la constructora para apoyar esa gestión por valor de $5.000.000.oo, según comprobantes de fecha 17 de enero, 13 de junio y 10 de julio de 2018, obligaciones atribuibles a cada uno de los copropietarios del referido conjunto residencial.

Que pagó $9.391.234.oo pesos, con transferencias efectuadas los días 23 de noviembre del año 2018, 7 de diciembre del año 2018, 18 de enero del año 2019 y 12 de febrero de 2019, para la ejecución de la obra civil consistente en el acondicionamiento de una vía perimetral del conjunto, sumas que deberán cancelarse a favor de la parte demandada de forma proporcional. Considerándose además el usufructo en que se haya beneficiado la parte demandante en lo relacionado con los inmuebles indicados en el hecho segundo de la contestación de la demanda.

Que no le es exigible la obligación pretendida, pues como se demuestra con los hechos y los pagos adjuntos a la contestación de la demanda, no ha desconocido obligación alguna con la copropiedad, que la copropiedad nunca ha especificado de manera aritmética como se está calculando el coeficiente de sus inmuebles, lo que no se ajusta a lo normado en la ley 675 de 2001, y que al no ser razonable y proporcional su cobro, en relación con la cuota de administración atribuible a los inmuebles relacionados en la demanda, debe ajustarse proporcionalmente la obligación de acuerdo a lo normado en la ley 675 de 2001.

La parte demandante guardó silencio a las excepciones propuestas.

Decretadas y practicadas las pruebas del proceso, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión y se profirió sentencia que puso fin a la instancia.

3. La sentencia apelada

El juez consideró que conforme con el artículo 48 de la ley 675 de 2001, la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal prestaba mérito ejecutivo sin ningún requisito o procedimiento adicional, aunque no fuese el mismo incontrovertible.

En el estudio de la alegación de que no cumplía el título base de la ejecución el requisito de claridad del artículo 422 del C.G.P., porque no estaba determinado para sus lotes sin construcción el coeficiente de copropiedad aplicable y con ello el valor de las cuotas cobradas y sus incrementos; encontró que correspondía a la ejecutada probar que el cobro no se sujetaba a

copropiedad horizontal, pero que éste no se arrimó al proceso, ni tampoco las actas de asamblea que señalaran el origen del cobro, distintas a las aportara por la actora, que de ellas con claridad se desprende que la ejecución se edifica sobre la decisión de asamblea de copropietarios y concluye que no había un reparo atendible al respecto.

Respecto del cobro sin atender lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001, de fijar coeficientes para fijación de la cuota de administración, pues se está cobrando igual a lotes con y sin construcción, precisó que ello no le restaba eficacia al título ejecutivo, certificación allegada por la administradora del conjunto, ni tampoco el hecho de que no se les hubiera requerido para el pago, "porque la citada Ley 675 de 2001, no lo contempla de esa manera, basta con los documentos que se allegaron como título ejecutivo, que considera el juzgado no han perdido su eficacia en los términos del artículo 422 del C. en tanto contienen una obligación, clara, expresa y exigible".

Frente a la excepción de prescripción encontró configurado el fenómeno a partir de la cuota cobrada del mes de enero de 2011 y hasta febrero de 2014, atendiendo que la demanda había sido presentada el 6 de marzo de 2019 y que respecto de aquellas se habían cumplido los 5 años previstos en la legislación civil para su configuración; no así para las causadas a partir de marzo de esa última anualidad, pues el mandamiento de pago se había notificado a los demandados dentro del término previsto en el artículo 94 del Código General del Proceso, interrumpiéndose el fenómeno prescriptivo desde la presentación de la demanda.

El cobro de lo no debido, lo resolvió exponiendo que aunque se allegaban documentos comprobantes de pago por obras, trabajos, honorarios y tributos, de ellos no se podía extraer "que se trate de documentos aceptados por la parte demandante como parte de pago de la obligación de cuotas de administración e intereses moratorios que aquí se cobran, dichos documentos, por lo tanto, el juzgado no los puede tener como prueba de la excepción de cobro de lo no debido que propone la parte demandada, se insiste, si bien hace alusión a unos pagos por obras, honorarios y tributos, requerían por lo menos otro documento y otra prueba donde la parte demandante los hubiera aceptado de manera expresa como parte del pago de las cuotas de administración e intereses que aquí se demandan y al no existir esa prueba completa, pues el juzgado realmente no puede tener estos documentos como pago parcial o como prueba de la excepción de cobro de lo no debido que propone el apoderado de la parte demandada" y declaró la excepción no probada.

Concluyó que prosperaba parcialmente la excepción de prescripción, sólo de las cuotas causadas entre enero de 2011 a febrero de 2014, y continuar la ejecución por las restantes cuotas y emolumentos, no probada la excepción de cobro de lo no debido, ordenó el avaluó y remate de los bienes embargados, la liquidación del crédito y condenó en costas a la vencida, fijando en la suma de $10.000.000.oo. las agencias en derecho.

4. La apelación.

Tres son los reparos de la ejecutada a la decisión; el presunto incumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 576 de 2001 para el cobro de cuotas de administración sobre inmuebles no construidos, el no haberse considerado como pagos las sumas por ella canceladas para obras e impuestos de la copropiedad y el monto fijado como agencias en derecho.

Reitera que los inmuebles objeto de cobro de las cuotas de administración carecen de edificación que permita calcular su índice de construcción, pues sus lotes están pendientes de desarrollo de obra civil y aunque sujetos al régimen de propiedad horizontal, debe la copropiedad ajustar el cobro de las cuotas de administración sobre aquellos como lo indica la Ley 675 de 2001.

Que la administradora del conjunto en su interrogatorio reconoció que no se requirió a la demandada para el pago e informó "que el reglamento de propiedad horizontal del conjunto que representa, no se encuentra ajustado a lo normado en la ley 675 de 2001, también informó que la administración del conjunto nunca ha calculado el coeficiente de construcción de los inmuebles que hacen parte del conjunto como lo indica la ley y que para definir el valor de las cuotas esta lo realiza a través de asambleas. Que la administradora igualmente manifestó que en el citado conjunto existían inmuebles con diferentes coeficientes de áreas de construcción, pero que, todos los copropietarios de estos bienes cancelaron la misma cuota de administración". Aduce que solicitó pruebas que fueron decretadas ordenándose a la ejecutante aportarlas y no lo hizo, documentales con las que pretendía demostrar la fijación de la cuota de administración

Que, en los literales d, e, f, g, de la contestación a la demanda, relacionó pagos que realizó y cuyo cubrimiento correspondía a cada uno de los copropietarios del referido conjunto, por ser o bien tributarios de las zonas comunes u otros de beneficio en común, los que fueron reconocidos por la representante del conjunto en el interrogatorio, pero no atendidos por el juez en la sentencia, para dar prosperidad a la excepción.

Frente a las agencias en derecho considera que debe replantearse su cálculo, atendiendo a que la obligación demandada no fue liquidada conforme lo determina la ley 675 de 2001.

CONSIDERACIONES

La solución de la alzada.

Para definir la alzada la Sala considerará la prueba recaudada, entre las que se encuentra el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad ejecutante, echado de menor por el a-quo, pero que aquella aportó con la demanda, el régimen de transición de la Ley 675 de 2001, y la regulación que de ella resulta aplicable a la solución del caso.

1. Sea lo primero recordar que se atienden las restricciones que la ley procesal impone al ad-quem, derivadas del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación "*Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*", y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste "*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*".

Que se ejercita la acción ejecutiva que disciplina el artículo 422 del C.G.P., encaminada a obtener el pago coercitivo de obligaciones insatisfechas, circunstancia que impone la existencia de un título ejecutivo que llene las exigencias de la citada norma, o un título valor que cumpla con los requerimientos de la norma comercial.

2. La constructora y copropietaria demandada se opuso a la decisión de continuar la ejecución por las cuotas causadas desde marzo de 2014 hasta diciembre de 2018 y las que se continúen generando en el trámite del proceso y sus intereses, en primer lugar, porque en su sentir las cuotas se fijaron de manera indebida, pues no se realizó el cobro atendiendo al coeficiente de construcción, conforme a lo consagrado en la Ley 675 de 2001, sino que se hacen cobros idénticos para cada copropietario, como está consagrado en el reglamento interno de la copropiedad que no ha sido modificado como lo ordena el artículo 86 de la citada ley de propiedad horizontal y que previo a realizar el cobro, debía realizarse ese ajuste.

2.1. En efecto, el régimen de propiedad horizontal que rige al conjunto en cuestión se emitió sometido a la Ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, según se lee en la escritura pública 478 de marzo 14 de 1998; en él se tiene asignado, artículo décimo tercero, los coeficientes de los bienes privados en la copropiedad según su área de extensión y sin considerar el área en ellos construida, para las diferentes viviendas, locales y parqueaderos que allí se relaciona constituyen la propiedad horizontal y también está previsto en el artículo vigésimo segundo, que cualquier modificación de los coeficientes debe realizarse por la asamblea general de copropietarios.

Asimismo, en lo que corresponde a la determinación del cobro de las expensas comunes, en el artículo trigésimo primero del reglamento de propiedad horizontal se señaló que "*Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los gastos comunes, el pago de los servicios públicos comunales, así como el pago de la prima del seguro de incendio de la edificación, en proporción al valor inicial dado a las unidades privadas, las expensas comunes deberán pagarse si consideración a las personas que usen o gocen de las unidades privadas*".

2.2. Ahora el legislador dispuso como régimen de transición de la regulación de la ley 675 de 2001 que: "*Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.*

señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces."

Y es exigencia de la ley 675 de 2001 artículo 25 que *"Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que se exija votación nominal. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

Su artículo 26 señala que para la determinación del coeficiente: *"Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad 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.*

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. ***PARÁGRAFO.*** *Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.*

Pero también se regula en su artículo 27 que *"En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.* ***PARÁGRAFO.*** *El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.*

Su artículo 28 determina que es a la asamblea general de copropietarios a quien le corresponde definir, con un número plural de copropietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad, la modificación de estos en los eventos que allí se señalan, siendo el primero "*Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación*".

2.3. Debe concluirse que, por mandato de la misma norma, están sometidos al régimen de la Ley 675 de 2001 la copropiedad ejecutante y el copropietario ejecutado en este proceso, y que no puede condicionarse la ejecución que acá se adelanta a que se hubiera dispuesto previamente por la asamblea general de copropietarios una adecuación de su reglamento al nuevo régimen de propiedad horizontal, como lo invoca el apelante.

Pues en la nueva regulación legal está previsto que, como se hizo en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto ejecutante, por el carácter de uso mixto que el mismo tiene, la determinación del "coeficiente de copropiedad se calcule de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos". (Art. 27)

Ahora el hecho de que, conforme lo regula el artículo 28 numeral 1° de la ley 675 de 2001, pueda haber lugar a la modificación de los coeficientes de propiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, porque en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación, no es ello obstáculo que impida seguir adelante la ejecución.

Pues es a la asamblea general de copropietarios a quien, de cara a la reforma legal y su reglamento de propiedad horizontal, le correspondería entrar a definir si los presupuestos para su procedencia se presentan o no en el caso.

2.4. Y lo cierto es que con la demanda se allegó como título ejecutivo la certificación emitida por la señora Luz Dary Guzmán Morales, representante legal del conjunto residencial y comercial "*El Recreo de los Sauces*", sobre las cuotas de administración adeudadas por la demandada constructora El Darién S.A.I, y que ese documento cumple las exigencias del artículo 422 del C.G.P., de que se trata de un título ejecutivo, pues de él se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible al ejecutado

De donde se concluye que siendo la ejecución acá adelantada ejercicio de la atribución que la Ley 675 de 2001 otorga al certificado emanado del administrador de la persona jurídica, propiedad horizontal, tendiente a obtener el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias o extraordinarias que se generan en la copropiedad, que en su artículo 48 señala:

"...*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...*".

No hay reparo atendible en contra de la traída por la ejecutante y correspondía a la ejecutada demostrar los presupuestos de su defensa, conforme lo establece el artículo 167 del C.G.P., pues al contestar admitió que los predios por los que se les exige el pago son de su propiedad y hacen parte de la propiedad horizontal y que no ha pagado las expensas cobradas.

Y aunque adujo que no debía las expensas en la proporción cobrada, pues debía efectuarse una determinación de los coeficientes de aquellos en la copropiedad, que sus lotes no están construidos y las cuotas fueron fijadas en montos iguales para todos los propietarios al margen de existir o no construcción, con base en el reglamento interno del conjunto residencial constituido en el año 1998, que no se había ajustado a la ley 675 de 2001.

Como se dejó establecido, la adecuación a la nueva ley, por su mandato operó aún si no se hubiere realizado la reforma de los estatutos con ese propósito y es en ella la asamblea general de copropietarios la llamada a definir si en el caso hay lugar o no a aplicar una reforma de los coeficientes determinados en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto accionante, por estar unos lotes construidos y otros no; pues aunque la ley considera parámetro para fijar los coeficientes de los bienes privados en la copropiedad el área construida, sigue ella permitiendo que rijan otras reglas para dichos propósitos en eventos particulares, como cuando se trata de copropiedades de uso mixto; de donde puede afirmarse que no era la definición del asunto por la asamblea de copropietarios un requisito de procedibilidad para el cobro forzado de las cuotas debidas por expensas causadas en beneficio de la copropiedad.

Ahora tampoco estaba previsto en el reglamento de la copropiedad ni es carga que imponga la ley, un requerimiento para constituir en mora al deudor, que, en todo caso, desde lo dispuesto en el artículo 94 inciso 2 del C.G.P., la notificación del mandamiento ejecutivo cumple ese propósito cuando resulte exigible.

Por lo que, como el título ejecutivo presentado reúne los requisitos legales y no se demerita por las alegaciones de la ejecutada, pues la propia ley prevé cual es el órgano competente para adelantar las reclamadas modificaciones a la determinación de los coeficientes de los bienes privados en la copropiedad, no sale avante en el punto el recurso interpuesto.

Aun cuando la representante legal de la ejecutante Martha Yanneth Gamba Cubides relate que por un error en el reglamento de propiedad horizontal no fue ajustado a la ley 675 de 2001, pues en las etapas 1 y 2 figuran como si estuvieren construidas las casas y no lo están y se ha tratado de buscar acuerdos con la asamblea para solucionar el problema, como lo dice la Ley 675, para poder realizar las modificaciones tenía que conseguir una autorización por la asamblea mayor al 70%", pero la comunidad les exige "que antes de hacer cualquier procedimiento, teníamos que ponernos al día en las cuotas de la administración."

Consideración a la que se suma el que la administradora del conjunto residencial y comercial El Recreo de los Sauces, Yurani Marcela Silva Paternina, dio cuenta en el interrogatorio, que el cobro de las cuotas se inicia porque la constructora demandada desde el año 2011 no contribuye con esas expensas, "*ellos hasta la fecha no nos han dado un peso referente a eso y pues al lado hay aproximadamente 70 lotes que son de ellos y siempre de este lado se ha cuidado, no se ha dejado que los invadan ni nada*", rubros que han sido fijados por la Asamblea General de Copropietarios *"igual para todos, es decir, todos pagan lo mismo, sin importar el área de la casa"* reuniones de propietarios a las cuales ha asistido la parte demandada; mora que encuentra respaldo en las manifestaciones antes

Declaraciones dejan ver que la constructora ejecutada, no desconoce el trámite a seguir para solucionar el conflicto que se le presenta con la administración del conjunto residencial que ahora la ejecuta, que conforme a su declaración y la de la demandante, adelanta conversaciones directas con la asamblea de propietarios para sacar avante sus aspiraciones, lo que en ningún momento sería óbice para el pago de las expensas que admite debe a la copropiedad.

3. Con relación al argumento de la demandada tendiente a que se le reconozca como pago de la obligación, las erogaciones hechas para adecuación de una vía aledaña al conjunto residencial y comercial El Recreo de los Sauces, el pago de honorarios a una profesional del derecho que colaboró con los trámites para el ajuste del impuesto predial y pago de ese gravamen ante la secretaría de hacienda del municipio de Fusagasugá.

Es importante es recordar que es el pago, en general, es la prestación efectiva de lo que se debe, como dispone el artículo 1626 del Código Civil y supone un acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor, en las obligaciones de dar o hacer.

Que siendo puro y simple supone una obligación que le sirve de causa, que debe realizar el deudor y que cumplido constituye una forma de extinguir las obligaciones, habiéndose cumplido los requisitos que para su validez se señalan, como el que se haga al acreedor o a quien la ley o el juez autoricen para recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro, según lo dispuesto en el artículo 1634 del Código Civil.

En este caso, si bien se allegaron copias que dan cuenta de pagos de obligaciones realizadas por la persona jurídica acá ejecutada, folios 210 a 222 de la encuadernación principal, ninguno de estos refiere a que con ellos se diera cumplimiento a las obligaciones que aquí se ejecutan y, contrario a lo manifestado por el apoderado de la demandada, la administradora del conjunto, no los aceptó como pagos o abonos a las cuotas de administración adeudadas, la representante legal del conjunto, manifestó de manera enfática en el interrogatorio, que *"directamente al conjunto no nos han pagado nada, directamente al conjunto no ha habido un pago, recibos de pago tampoco hay donde digan que nos han pagado algo"*

Por ello, no habiéndose acreditado un acuerdo de la ejecutada con la ejecutante que la autorizara a la segunda a realizar pagos de deudas, que ésta le atribuye a la primera, como forma de pago de las cuotas de administración por ella debidas a la copropiedad, no puede aceptarse que hay en los documentos allegados un pago parcial de las cuotas que acá se cobran, como se excepciona al contestarse la demanda.

4. Por último, improcedente resulta atender, en este estadio procesal, reclamo por la inconformidad del extremo demandado con las agencias en derecho que para la liquidación de las costas procesales fijó en la sentencia el juez de primera instancia, toda vez que, acorde con el numeral 5° Art. 366 del Código General del Proceso, la oportunidad procesal para controvertir el valor de las agencias, es una vez se apruebe la liquidación de costas, a través de los recursos de reposición y apelación, contra el auto que así lo disponga y no el recurso de apelación contra la sentencia en que se señaló el monto de las agencias.

Lo anotado conduce a la confirmación de la sentencia recurrida, con la consecuente condena en costas para la parte apelante y se señalarán agencias en derecho para esta instancia, atendiendo lo dispuesto en el artículo 5° numeral 4 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

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

RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia apelada, dictada el 31 de agosto de 2020, por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá, por las razones expuestas.

Costas de esta instancia a cargo de la parte apelante, liquídense por el a quo, señálense como agencias en derecho la suma de $2'000.000.oo.

Notifíquese y cúmplase,

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

JAIME LONDOÑO SALAZAR

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ