

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE DE PROCESO	: RENDICIÓN DE CUENTAS
DEMANDANTE	: MARÍA IRMA MALAGÓN DE NEIRA Y OTROS
DEMANDADO	: LIBARDO TRIANA PERACHICAN Y OTROS
RADICACIÓN	: 25875-31-03-001-2019-00251-01
APROBADO	: ACTA No. 5 DE FEBRERO 16 DE 2023
DECISIÓN	: CONFIRMA SENTENCIA

Bogotá D.C., veintitrés de febrero de dos mil veintitrés.

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderada, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta (Cund.), el 31 de agosto de 2022, que negó las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES:

Por conducto de apoderado judicial, MARÍA IRMA MALAGÓN DE NEIRA, JUVENAL CIFUENTES NEIRA, AMALIA LUCÍA NEIRA MALAGÓN, GLADYS ARÉVALO GÁMEZ y BERNARDO TORRES SANDOVAL formularon demanda declarativa en contra de LIBARDO TRIANA PERACHICAN, RAFAEL PINZÓN GÓMEZ, ÁNGEL GERMÁN ROJAS NEIRA y DIEGO ARMANDO BARRANTES TORRES, con el fin de obtener sentencia en la que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES:**

1. Ordenar la rendición de cuentas por parte del señor LIBARDO TRIANA PERACHICAN, del periodo que fue administrador del conjunto, esto es, desde el 22 de marzo de 2015 hasta el 19 de febrero de 2017 y que responda por la suma \$53.879.200, correspondientes a la suma no justificada de gastos o egresos del periodo administrado.
2. Ordenar la rendición de cuentas por parte del señor RAFAEL PINZÓN GÓMEZ, del periodo que fue administrador del conjunto, esto es, desde el 20 de febrero de 2017 hasta el 18 de marzo de 2018 y que responda por la suma de \$33.813.577, correspondientes a la suma no justificada de gastos o egresos del periodo administrado.
3. Ordenar la rendición de cuentas por parte del señor ÁNGEL GERMÁN ROJAS NEIRA, del periodo que fue administrador del conjunto, esto es, desde el 19 de marzo de 2018 hasta el 30 de abril de 2019 y que responda por la suma de \$26.369.788, correspondientes a la suma no justificada de gastos o egresos del periodo administrado.
4. Ordenar la rendición de cuentas por parte del señor DIEGO ARMANDO BARRANTES, del periodo que fue administrador del conjunto, esto es, desde el 1° de mayo de 2019 hasta la fecha de la presentación de esta demanda de rendición de cuentas y que responda por la suma de \$56.220.000 correspondientes a la suma no justificada de gastos o egresos del periodo administrado.
5. Señalar el tiempo que el despacho considere prudencial para que los demandados presenten las cuentas con recibos y soportes de egresos e ingresos.
6. Advertir a los demandados que, de no hacerlo, se condenará al pago de las sanciones y acciones ordenadas por el despacho, advirtiendo que uno o ambos casos serán exigibles por la vía ejecutiva.

HECHOS:

La demanda se fundamenta en los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

1. El CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SANTA ANA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el barrio La Gloria del Municipio de La Vega (Cund.), calle 18 No. 1-34, fue sometido al régimen de

propiedad horizontal de conformidad a la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública No. 2104 de 2012 de la Notaría 63 de Bogotá; LIBARDO TRIANA PERACHICAN, fue administrador del conjunto desde el 22 de marzo de 2015 hasta el 19 de febrero de 2017; RAFAEL PINZÓN GÓMEZ, fue administrador del conjunto desde el 20 de febrero de 2017 hasta el 18 de marzo de 2018; ÁNGEL GERMÁN ROJAS NEIRA, fue administrador del conjunto desde el día 19 de marzo de 2018 hasta el día 30 de abril de 2019; y DIEGO ARMANDO BARRANTES, fue administrador del conjunto desde el 1° de mayo de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda de rendición de cuentas.

2. Los solicitantes de la rendición provocada de cuentas son propietarios de los apartamentos 202 con un coeficiente de 4.98%, 204 con coeficiente de 4.98%, 302 con un coeficiente de 4.98%, 401 con coeficiente de 4.98% y 402 con coeficiente de 4.98%, para un total de representación del 24.9% de dicho conjunto residencial, según el reglamento de propiedad horizontal.
3. A consecuencia de las actuaciones y falta de entrega de cuentas por parte de los demandados, los propietarios demandantes en defensa de los derechos de todos los copropietarios y de la sana administración, equidad y justicia, han efectuado muchas actuaciones en pro de proteger los bienes que administran los demandados y el patrimonio del conjunto, lo cual, los ha hecho incurrir en onerosos gastos.
4. Las irregularidades en el manejo de los dineros, recursos y bienes del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SANTA ANA P.H., se han suscitado como consecuencia que el consejo de administración ha intervenido auspiciando, justificando y soportando las mismas durante todas las administraciones; a pesar de que por parte de los propietarios demandantes se han evidenciado dichas circunstancias irregulares, éstas no han sido tenidas en cuenta debido a que los miembros del consejo de administración han promovido ante los demás propietarios, la mayoría personas adultas de tercera edad, animadversión contra los demandantes.
5. Los administradores demandados junto con el consejo de administración no son claros en los informes ni en el suministro de documentos, pues muchas veces los entregan sin firmar y sin soporte de su contenido; ya que entre éstos hay consensos y decisiones que van en detrimento del conjunto, sus bienes y administración, como que el administrador se haya autocontratado como vigilante con dos obligaciones y dos salarios, lo cual, no le permiten administrar en debida forma; el concejo de administración reformó el contrato y el valor

del pago por el cargo de administrador ordenado en asamblea, al incluirle y pagarle la retención en la fuente por parte del conjunto; y ante las reiteradas solicitudes de soportes contables, el administrador y el consejo han negado este derecho y han dado respuestas evasivas, por lo cual, se ha tenido que acudir a derechos de petición en la alcaldía e instaurar tutelas.

6. El conjunto se encuentra en grave riesgo de ser multado o sancionado, pues ni el consejo de administración ni el administrador han suscrito las pólizas de seguros de áreas, ni de bienes, ni de manejo de los recursos; en revisión de la factura No. 3564 de 23 de enero de 2019, expedida por la papelería San Vicente, esta fue contabilizada por un valor de \$272.000.00, siendo su valor real \$12.000.00, valor que se encuentra debidamente certificado por el propietario de la papelería, señor Raúl Bernal Gaona, lo que demuestra que el valor real de la factura fue adulterado; igualmente, según copia de registro de operación bancaria No. 224724724, se paga \$595.000 a favor de David Galeano, y según anexos a la orden de pago, se denota que se hizo doble pago a la factura adulterada No. 3564.
7. Con el fin de proteger los bienes y recaudos de la administración, los demandantes y otros propietarios procedieron a depositar las cuotas de administración de 6 apartamentos en cuenta privada a partir del mes de julio del año 2019, en espera a que la administración presentara cuentas y aclarara las inconsistencias que se venían manifestando, no obstante, todas las peticiones fueron desatendidas y a la fecha de presentación de la demanda, no se han aclarado ni corregido las anomalías encontradas.
8. Las irregularidades han sido de toda índole, como no efectuar las actas de entrega del cargo, no hacer entrega de la documentación contable y estados financieros, no hacer el ingreso en el flujo de efectivo de los apartamentos que pagan en efectivo, recibir pagos por sumas inferiores a las estipuladas, exceder en el consumo y compra del químico para la piscina, excluir del pago de cuotas de administración a varios apartamentos sin aprobación de la asamblea, no tener los libros contables, no adquirir pólizas de seguros, no afiliarse a EPS, ARL ni fondo de pensiones y cesantías, cobrar cuotas extraordinarias que no estaban en el orden del día y pagar indebidamente una retención en la fuente del contrato del administrador.

ACTIVIDAD PROCESAL:

Subsanada la demanda fue admitida por auto de fecha 30 de enero 2020 (archivo 1, página 180); por auto de fecha 9 de diciembre de 2020 se vinculó como demandado al Conjunto Residencial Terrazas de Santa Ana P.H. (archivo 3 C-1), notificado, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones sin formular excepciones de mérito (archivo 14 C-1); notificados los demandados DIEGO ARMANDO BARRANTES TORRES, RAFAEL PINZÓN GÓMEZ y ÁNGEL GERMÁN ROJAS NEIRA, por medio de apoderada contestaron la demanda oponiéndose a sus pretensiones, pero sin formular excepciones de mérito (archivo1, páginas 216- 222).

Notificado LIBARDO TRIANA PERACHICAN, a través de apoderado contestó la demanda, oponiéndose a sus pretensiones y formulando las siguientes excepciones de mérito (archivo 1, páginas 230 a 236):

“INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES PARA SOLICITAR RENDICIÓN ESPONTÁNEA DE CUENTAS DE LIBARDO TRIANA PERACHICAN”, fundada en que Libardo Triana Perachican, no estaba en la obligación de rendirle cuentas a los demandantes sino al Consejo del Conjunto Residencial Terrazas de Santa Ana P.H., durante el periodo de su cargo, 22 de marzo de 2015 a 19 febrero de 2017, ya que este último fue quien lo eligió y ante el cual debía dar cuentas de su actuación, no a cada uno de los integrantes del conjunto; los demandantes no hacen parte de citado consejo, por ende no tienen competencia y derecho para exigir rendición de cuentas; mensualmente Libardo Triana Perachican presentaba los balances a su superior.

“INEXISTENCIA DE PRUEBAS QUE DEMUESTREN LAS PRESUNTAS FALENCIAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LIBARDO TRIANA PERACHICAN”, basada en que la parte demandante no aporta siquiera sumariamente una sola prueba que indique por lo menos indiciariamente que Libardo Triana Perachican, hubiese incurrido en gastos injustificados de \$53.879.200, pues dicho valor lo arroja un Excel que elaboraron los mismos demandantes y no un soporte legal ni contable; que Libardo Triana Perachican a la fecha

de su retiro reintegró los libros de contabilidad al revisor fiscal y asamblea de copropietarios; y que si los demandantes no tuvieron acceso a la documentación solicitada al consejo de administración no se entiende de donde salen las cifras que aducen en la demanda. “QUIEN DEBE RENDIR CUENTAS ES EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SANTA ANA – PROPIEDAD HORIZONTAL”, soportada en que del reglamento de propiedad horizontal del citado conjunto, se desprende claramente que el ente legalmente constituido por la Asamblea General del Conjunto, es el Consejo de Administración, quien dentro de sus funciones debe presentar todas las cuentas debidamente avaladas por el contador y por el revisor fiscal, y es ante este estamento a quien debe dirigirse la acción de rendición provocada de cuentas, no ante cada uno de los administradores.

Trabada de esta forma la relación jurídico procesal, practicadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se procedió a dictar sentencia de primera instancia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

La señora juez a quo consideró que, el conjunto residencial Terrazas de Santa Ana P.H. es una persona jurídica, por ende sus actuaciones o decisiones deben estar acordes con el marco legal que la gobierna, esto es, la Ley 675 de 2001, la cual prevé que los copropietarios individualmente considerados no representan los intereses de la copropiedad y por consiguiente, no les es dable gestionar a nombre de la copropiedad actos o funciones propias de los órganos de dirección, en particular cuestiones referentes a balances financieros, presupuestos, erogaciones, entre otros, ya que estas son funciones de la asamblea general de propietarios; que el artículo 38 de la citada ley establece que la asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la citada ley y tendrá entre sus funciones: aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y

gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador; aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias; incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso; y autorizar al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos; en consecuencia es evidente que los copropietarios demandantes, individualmente considerados no tienen la legitimación para iniciar la acción de rendición de cuentas; que no pueden los actores efectuar su petitum en interés individual o motu proprio, sino que debieron tramitarlo ante la asamblea general de propietarios, que es el organismo legitimado para exigir cuentas o la aclaración o complementación de las mismas al administrador; que las cuentas de las que se duelen los demandantes no existen, fueron puestas en conocimiento a la copropiedad en las diferentes asambleas de copropietarios, aprobadas por la asamblea general; que con la demanda se increpan irregularidades formales sin que exista prueba que se impugnaron dichas decisiones a través del trámite correspondiente; que en caso de algún inconveniente con los estados financieros, la asamblea general podía rechazarlos y exigir que nuevamente se presentaran para su estudio o iniciar las acciones pertinentes sin que sea esta acción la correspondiente; que basta el ejercicio de una sola acción en representación de todos los copropietarios, que se encuentra en cabeza de la copropiedad; y que tampoco se evidencia que la copropiedad tenga el deber de rendir las cuentas aquí pretendidas, ya que la persona jurídica a través de su órgano de dirección notificó a los copropietarios sobre los estados financieros y los mismos fueron aprobados por la mayoría de los copropietarios. Por lo anterior, negó las pretensiones de la demanda.

III. EL RECURSO INTERPUESTO:

Los demandantes a través de apoderado judicial presentaron recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia indicando que, no se le está salvaguardando el derecho a la igualdad a todos los copropietarios, ya que se trata de 20 copropietarios, de los cuales el quorum se hacía con 10, y los demandantes son 5 copropietarios, es decir, la mitad del quorum que se hacía con 10 personas, quienes tienen inquietud en cuanto a las cuentas; que los informes no fueron presentados en su totalidad; y que lo mínimo es que los administradores presenten los informes que no presentaron.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

No hay reparo alguno en torno a la presencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, denominados por la jurisprudencia y la doctrina presupuestos procesales, los cuales habilitan al juez para decidir de fondo el litigio que se le plantea; en efecto, el juez que tramitó en primera instancia el proceso tiene competencia para ello, se cumplen las exigencias generales y específicas en el escrito de la demanda, hay capacidad para ser parte y capacidad procesal, el trámite dado al asunto es idóneo y no se aprecia motivo de nulidad que invalide lo actuado.

LA ACCIÓN:

Se trata en el presente caso de proceso de rendición provocada de cuentas, regulada procesalmente por el artículo 379 del C. G. del P.

El proceso de rendición provocada de cuentas, se destaca por las variantes de procedimiento que comporta, según las diferentes posturas procesales que las partes asuman frente a las actuaciones que se surtan, pues más que un proceso típicamente abreviado como antaño se consideraba, en su mayor parte se orienta a

desatar los aspectos relativos a las prestaciones que eventualmente puedan adeudarse las partes, en virtud de las cuentas que dentro del proceso se rindan.

Y es por eso que únicamente hay lugar a ese procedimiento cuando el demandado alegue no estar obligado a rendir las cuentas reclamadas en la demanda, caso en el cual el punto será decidido mediante sentencia previo el trámite procesal pertinente, conforme lo dispone el numeral 4º del artículo 379 C.G.P. Y para ello, claro es que lo álgido del debate habrá de centrarse en determinar si la parte demandada está o no llamada a la rendición demandada.

CASO CONCRETO:

En la especie de esta litis, los demandantes MARÍA IRMA MALAGÓN DE NEIRA, JUVENAL CIFUENTES NEIRA, AMALIA LUCÍA NEIRA MALAGÓN, GLADYS ARÉVALO GÁMEZ y BERNARDO TORRES SANDOVAL, solicitan que los demandados LIBARDO TRIANA PERACHICAN, RAFAEL PINZÓN GÓMEZ, ÁNGEL GERMÁN ROJAS NEIRA y DIEGO ARMANDO BARRANTES TORRES, rindan cuentas de su gestión como administradores del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SANTA ANA PROPIEDAD HORIZONTAL.

En la sentencia motivo de apelación la señora juez a quo consideró que los copropietarios demandantes, individualmente considerados no tienen la legitimación para iniciar la acción de rendición de cuentas, ya que conforme con la Ley 675 de 2001 no les es dable su petitum en interés individual o motu proprio, sino que debieron tramitarlo ante la asamblea general de propietarios, órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la citada ley, legitimado para exigir cuentas, aclaración o complementación al administrador; que las cuentas reclamadas fueron aprobadas por la asamblea general, sin que exista prueba que se impugnaron dichas decisiones a través del trámite correspondiente.

Los demandados por vía de apelación disienten de esa sentencia, pues consideran que no se está salvaguardando el derecho a la igualdad a todos los copropietarios, ya que en total se trata de 20, por lo que el quorum se hacía con 10, y los demandantes son 5, es decir, la mitad del quorum, quienes tienen inquietud en cuanto a las cuentas; que los informes no fueron presentados en su totalidad; y que lo mínimo es que los administradores presenten los informes.

Siendo estos los argumentos del apelante, procede la Sala a resolverlos en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P.

Sea lo primero precisar que el Conjunto Residencial Terrazas de Santa Ana, está sometido al régimen de propiedad horizontal, según registro de la escritura pública No. 2104 de fecha 11 de octubre de 2012 de la Notaría 63 de Bogotá, en los folios de matrícula No. 156-127133, 156-127137, 156-127135, 156-127136, 156-127143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facativá, que identifican los inmuebles de propiedad de los actores y que hacen parte del citado conjunto, folios de matrícula traídos por los demandantes (páginas 9 a 19 archivo 1).

Al paso, se recuerda que la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”* prevé en su artículo 4° que: *“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.”*

Del mismo modo, el artículo 36 indica: *“La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.”*

Por su parte el artículo 38 *ibídem* dispone:” La **asamblea general de propietarios** es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:... 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.” (Resalta el Tribunal)

A su turno, el artículo 51 de la metada ley indica que son funciones del **administrador** “4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el **informe para la Asamblea General** anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.” y “10. **Representar judicial y extrajudicialmente** a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.” (Resalta el Tribunal)

Las anteriores premisas normativas enseñan que lo relativo a estados financieros, balance general de cuentas, presupuestos, ingresos y gastos, atañen a la Asamblea General de Copropietarios, nótese que es ésta, quien finalmente tiene dentro de sus funciones “Art. 38 ... 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos...”, por ende, es la Asamblea General de Copropietarios quien representa los intereses de la copropiedad por cuanto a voces del artículo 37 de la Ley 645 de 2001 está constituida por “los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal”. En consecuencia, diáfano resulta que los citados propietarios aquí demandantes de manera individual o por grupos, NO representan los intereses de la copropiedad, por ende, no puede de manera individual un copropietario gestionar a nombre de la

Asamblea General de Copropietarios funciones que le son propias a ésta de acuerdo a la ley que la regula.

Se sigue de lo dicho, que no pueden los demandantes, accionar a nombre propio, en interés individual una rendición de cuentas, pretendiendo una justificación de ingresos y gastos de los anteriores administradores y del actual administrador de la copropiedad, por cuanto tal justificación debe someterse a consideración de la Asamblea General de Copropietarios, facultada para exigir cuentas a la administración de la copropiedad, recuérdese que conforme al numeral 2° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, el Consejo Administrativo y el Administrador deberán someter a consideración de la Asamblea General de Copropietarios los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos, para ser aprobados o improbados por dicha Asamblea General de Copropietarios.

Así, el administrador en relación con las cuentas de su encargo, está obligado a rendirlas a la Asamblea General de Copropietarios, quien puede aprobarlas o improbarlas, y tomar las decisiones del caso al fin de establecer la responsabilidad por su eventual gestión irregular.

A su turno, se precisa que de aprobarse por parte de la Asamblea General de Copropietarios los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos, sin que alguno de los copropietarios esté de acuerdo, pese a lograrse el quórum decisorio, lo procedente para el copropietario que se encuentra en desacuerdo con dicha aprobación, es si a bien lo tiene, ejercer la acción prevista en el artículo 382 del C.G.P, y no una rendición de cuentas, pues ello le atañe a la copropiedad, bien a través del administrador quien representa "*judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica*" para exigir cuentas a los anteriores administradores de la copropiedad, o a la Asamblea General de Copropietarios para exigir cuentas al administrador actual, quien debe "*Preparar y someter a*

consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.” (numerales 10 y 4 art. 51 L. 675/01).

Como se aprecia, no existe legitimación en la causa de los demandantes, esto es, propietarios de bienes privados, individualmente considerados para accionar la rendición de cuentas de los antiguos administradores de la copropiedad, ni del actual administrador, por cuanto no representan a la copropiedad, ni están facultados de manera individual para pedir cuentas a los administradores de la propiedad horizontal; recuérdese que la administración y dirección de la persona jurídica que surge del sometimiento de la copropiedad al régimen de propiedad horizontal está a cargo de *“la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto”*, a quienes concierne el control y vigilancia de los ingresos y gastos (art. 36 L.675/01).

Entonces descartada la titularidad de la acción en cabeza de los demandantes, inútil resulta referirse a las pretensiones de la demanda, precisándose que si bien en el recurso de apelación los demandantes dicen ser 5 de los 20 que conforman la copropiedad, lo relevante es que la Asamblea General de Copropietarios está constituida por *“los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal”* (art. 37 L. 675/01); y es la Asamblea General de Copropietarios, quien aprueba imprueba *“los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos...”* (art. 38-2 L.675/01), por ende los demandantes deben observar y acatar la ley que gobierna el régimen de propiedad horizontal, la muchas veces mencionada Ley 675 de 2001.

Y si bien los apelantes alegan que tienen inquietud en cuanto a las cuentas; que los informes no fueron presentados en su totalidad; y que lo mínimo es que los administradores presenten los informes que no presentaron, advierte la Sala que no se pretende desconocer que es obligación de los administradores de la copropiedad rendir cuentas de su gestión, empero no se puede perder de vista que tal rendición debe ser pretendida por quien está legitimado para ello y en la forma prevista en la Ley 675 de 2001, como líneas atrás se analizó.

En este orden de ideas, los argumentos que sustentan la apelación, no tienen el alcance de alterar la sentencia apelada, la que será confirmada condenando a la parte apelante al pago de costas procesales por el trámite de la apelación (art. 365 - 1 C.G.P.).

V. DECISIÓN:

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, el día 31 de agosto de 2022.

SEGUNDO: Condenar a la parte apelante al pago de costas de la segunda instancia. Líquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000, como agencias en derecho.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado


JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado