

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Ejecutivo hipotecario de Bancolombia S.A.-. c/. Mirla del Carmen Lloreda Gracia. Exp. 2015-00159-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad Administración Legal S.A.S., en calidad de secuestre del inmueble cautelado, contra el auto de 12 de abril pasado proferido por el juzgado primero civil del circuito de Soacha, por el cual decidió la objeción formulada por la demandante respecto de las cuentas presentadas por aquélla, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

Librada la orden de pago en favor del banco demandante y a cargo de la ejecutada por las cuotas en mora y el saldo insoluto del pagaré 2273-320164667, se decretó el embargo y posterior secuestro del inmueble gravado con hipoteca, ubicado en la calle 13 #2-14 de Soacha, diligencia para cuya práctica se comisionó a los juzgados municipales de pequeñas causas y competencia múltiple de la localidad; así, el 8 de noviembre de 2018, el juzgado primero de pequeñas causas, despacho al que correspondió por reparto, secuestró ese bien, previo allanamiento, haciéndole entrega de éste a la sociedad Administración Legal S.A.S., en calidad de secuestre,

Aprobada la diligencia de remate adelantada sobre dicho predio por auto de 5 de octubre de 2021, se dispuso el levantamiento de la cautela y su entrega por parte

de la secuestre, lo que así hizo la Sociedad el 4 de marzo de 2022, presentando de paso las respectivas cuentas y haciendo ver que el inmueble estuvo desocupado durante el tiempo en que estuvo vigente la medida, por lo que no generó renta alguna, pero sí gastos administrativos de su parte -logísticos, de personal, transportes, papelería, nómina, software contable y administrativo, arriendos, pago de servicios públicos y de cómputo-, pues puso “*toda su infraestructura física, capacidad logística y operativa*” para el cumplimiento de sus funciones, cuyo monto mensual es de \$60.380, para un total de \$4’274.904, más \$182.400, que corresponden a los costos directos por transporte para visita del inmueble y honorarios de mensajero en que incurrió, por lo que en total se le adeudan \$4’457.304.

Inconforme con las cuentas, las objetó el banco, aduciendo que los costos operacionales a que alude la secuestre, además de hipotéticos, carecen de sustento, pues no se aportaron facturas, licencias, contratos de arrendamiento o laborales; en todo caso, son del exclusivo resorte del auxiliar de la justicia y no de la parte, en la medida en que sólo le benefician a ésta, pero no tienen incidencia directa en la administración del inmueble, y la cuenta ha sido presentado en otros procesos, lo que desborda el margen de retribución equitativa a que se refiere el inciso final del artículo 47 del código general del proceso; los gastos operacionales directos adolecen de las mismas carencias, ya que amén de no tener respaldo probatorio, en época de pandemia, por el confinamiento, no pudieron causarse gastos para visitar el bien, máxime que nunca presentó sus informes mensuales donde debía irlos relacionando y que no realizó tampoco una buena gestión como administradora, al punto que ni siquiera arrendó el bien, pese a tenerlo bajo su custodia.

Mediante el proveído apelado, el a-quo declaró probada la objeción y reconoció en favor de la secuestre únicamente la suma de \$182.400; inconforme con esa decisión, interpuso ésta recurso de apelación, el que le fue concedido en el efectivo devolutivo y, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- El auto apelado

A vuelta de realizar un recuento del trámite incidental y de unas apreciaciones teóricas sobre la finalidad de la objeción a las cuentas, hizo ver que si bien el incidentante no cumplió con el deber que le exige el artículo 500 del código general del proceso de hacer la estimación de las cuentas, no puede desconocerse que los gastos operacionales que la secuestre enlista por la infraestructura física, logística y operativa, no corresponden a la gestión realizada por ésta; además de que no se allegó ningún soporte que dé cuenta de que esas erogaciones tienen relación directa con la administración y custodia del bien que le fue encomendado, no existió ninguna autorización por parte del juzgado que avalara dichos conceptos, como lo prevén los artículos 51 y 52 del citado ordenamiento, de suerte que la única suma que puede reconocerse por ese concepto son los \$182.400 que por concepto de gastos de vigilancia e inspección del bien se acreditaron, sin perjuicio, desde luego, de la suma que deba reconocerse por honorarios.

III.- El recurso de apelación

Aduce que los gastos en que incurra el secuestre en cumplimiento de su encargo no deben ser autorizados por el juez, porque éstos se van produciendo en la medida en que la administración lo vaya reclamando; además, de acuerdo con los artículos 2184 y 2279 del código civil, el mandante debe proveer todo lo necesario para la ejecución y reembolsar los gastos razonables, lo que amerita el reconocimiento de esos costos operativos, máxime que al objetar la entidad financiera no presentó las cuentas que estimaba son las verdaderas; aunque es un tema novedoso, deben valorarse todas las gestiones que hace el secuestre para poder cumplir con su labor, así como se exigen también pólizas y garantías, con el propósito de incentivar la actividad de administrar negocios ajenos, todo lo más si tratándose de una sociedad, tiene de por sí ánimo de lucro; sin contar con que a la parte demandante se le reconocieron unas costas y unas agencias en derecho, de ahí que no pueda hablarse de una carga onerosa, porque puede valerse de esos dineros para sufragar los gastos

y honorarios de los auxiliares de la justicia que se hayan causado.

Consideraciones

Ciertamente, el trámite de rendición de cuentas, bien sea como proceso, ora como trámite incidental, tiene como objeto *“saber quién debe a quién y cuánto, cuál de las partes es acreedora y deudora, declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a condenarla a pagar la suma deducida como saldo”* (Cas. Civ. Sent. de 23 de abril de 1912; GJ t. XXI, página 141), pues lo que se busca es que *“todo aquel que conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración lo haga, si voluntariamente no ha procedido a hacerlo”* (Sent. C-981 de 2002), deber que *“deriva, por regla general, de otra obligación: la de gestionar actividades o negocios por otro”* (Sent. T-743 de 2008).

De ahí que al abordar esa fase de cuentas no puede perderse de vista que, gravitando en la médula de la controversia la gestión de un asunto ajeno, sea porque la ley lo manda, ora bien, porque contractualmente se ha acordado así o, en últimas, porque el cuasicontrato lo impera, quien asume *“la tarea de velar o administrar asuntos ajenos, al cabo de su función **debe reportar seria, fundada y responsablemente** lo que a favor o a nombre de alguien hizo, mostrando el resultado de su propia gestión”*, admonición en cuyo trasunto no hay más que esa realidad de las cuentas a que atrás se aludió (Morales Casas, Francisco, La rendición de cuentas, Temis, Bogotá, 1984, VII – sublíneas y resaltado ajenos al texto).

O sea, rendir cuentas es mucho más que simplemente presentar un balance, con sus partidas de activo y pasivo, a fin de, dependiendo de las contingencias que pueden acaecer por razón de ellas, impartirle aprobación, obviamente que si el verdadero alcance es develar su realidad, es imposible pensar que sus propósitos legales y constitucionales se atienden no más que presentando la cuenta o verificando que el contenido de aquéllas esté acorde con los soportes aducidos en pos de sustentárlas, pues de lo que se trata es de establecer si

atienden genuinamente los contornos de la labor encomendada a quien las rinde, pues de no entenderse así, la justificación constitucional y legal del trámite perdería utilidad.

El caso del secuestre, es evidentísimo, no puede sustraerse de este criterio, de tal suerte que si acepta el encargo que le hace el despacho judicial para la administración de unas especies cauteladas tras escogerlo entre una lista de auxiliares que a su turno se han inscrito en determinada sede judicial para ese efecto, es clarísimo que al rendir cuentas tendrá que atemperarse a esas reglas de seriedad, fundamentación y responsabilidad, cuya exigibilidad sube de punto al reparar en lo previsto por todo ese elenco de normas que regulan la institución.

Aquí esas nociones resultan relevantes para lo que viene, pues, amén de que en este caso el secuestre no aportó en apoyo de esas cuentas ningún soporte que permita verificar su veracidad, lo que de suyo ya sería bastante para desestimarlas, con todo y que se diga que la objeción formulada respecto de ellas por el ejecutante no ha debido tenerse en cuenta porque al objetarlas no hizo una estimación de ellas, algo en lo que no podría coincidirse pues si finalmente lo que dijese allí es que ninguno de esos gastos que presentó le correspondía asumirlos a las partes del proceso y no existiendo ingresos, en últimas lo que estaba sugiriendo es que no había nada por pagar, vistas de buen modo las cosas, no hay forma de colegir que en efecto la parte pueda ser obligada al pago de esos valores por cuyo reconocimiento aboga el auxiliar de la justicia.

Claro, el precepto 2279 del código civil dispone que el “*secuestre de un inmueble tiene relativamente a su administración, las facultades y deberes del mandatario, y deberá dar cuenta de sus actos al futuro adjudicatario*”, y entre las obligaciones del mandante se encuentran, entre otras, las de “*proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato*” y “*reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato*” (numerales 1 y 2 del artículo 2184 ibídem); pero es natural entender que esos gastos deben estar relacionados con la gestión del mandatario para cumplir el

encargo y no propiamente con los que debe asumir éste para su existencia o funcionamiento, tratándose de una persona jurídica.

Después de todo si el mandante confiere al mandatario “*el poder de efectuar tanto los actos de conservación como los de administración*”, ha de entenderse que esos gastos que le corresponde asumir a aquél, deben estar íntimamente relacionados con “*la naturaleza del mandato mismo*”; piénsese, por ejemplo, en el caso en el que se “*confieren facultades para administrar una plantación*”, evento en que podría entenderse “*que como acto de administración está la compra o adquisición de materiales necesarios para el cultivo*” (Bonivento Fernández, José Alejandro; Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales; décimo primera edición; Ediciones Del Profesional; pág. 514), mas, véase que los gastos que pretenden incluirse aquí por ese concepto no son propiamente erogaciones que haya debido hacer el auxiliar de la justicia para conservar y administrar el inmueble cuya gestión se le encomendó, verbigracia, transporte, pago de servicios públicos de la cosa depositada, cuotas de administración, impuestos o realización de reparaciones locativas, sino gastos propios de la persona jurídica que voluntaria y libremente ha decidido asumir al postularse para el ejercicio del cargo de auxiliar de la justicia, situación que pone en evidencia cómo la objeción formulada por el banco ejecutante contra esas cuentas que presentó la auxiliar es más que fundada, naturalmente que si esos gastos son ‘operacionales’, o sea, de la sociedad como tal, y por ende no tienen relación directa con la gestión encomendada, esto es, con la conservación o administración del inmueble cautelado, eso es lo que debe concluirse.

La decisión apelada, consecuentemente con lo dicho, habrá de confirmarse; no habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, confirma el proveído de fecha y procedencia preanotados.

Sin costas.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Firmado Por:

German Octavio Rodriguez Velasquez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 004 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1209b39d5505cc2cec365d6449e462528a70d44780fdbe18ce9d68ada7f47561**

Documento generado en 13/06/2023 12:56:51 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>