

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D. C., cinco (5) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Rendición provocada de cuentas
Demandantes: Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H.
Demandado: Flor Adriana Aguilar Melgarejo.
Radicación: 1100140030-50-2019-00530-01
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Agotados los trámites de ley, procede el Despacho a proferir dentro del asunto de la referencia sentencia escrita en segunda instancia dentro el asunto de la referencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 14 del Decreto 806 de 2020, siendo ésta la legislación vigente al momento de interponerse la alzada.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones y hechos de la demanda.

La Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H., presentó por conducto de apoderado judicial, demanda de Rendición Provocada de Cuentas contra la señora Flor Adriana Aguilar Melgarejo para que luego de agotadas las etapas procesales de rigor: i.) Se le ordene en un término prudencial a la enjuiciada rendir cuentas de su gestión como administradora que fue de la copropiedad durante el periodo comprendido entre el 13 de julio de 2015 y marzo del año 2017; ii.) que dicha rendición de cuentas debe ser detallada, incluir reporte actualizado de contabilidad de la entidad señalando la totalidad de egresos e ingresos y la entrega de los estados financieros debidamente firmados, so pena de asumir el pasivo resultante de su gestión estimado en \$70'000.000,00 M/cte; y, iii.) se condene en costas del proceso a la demandada.

Como sustento de sus pretensiones refirió:

1.1. Que durante la gestión como administradora de la copropiedad durante el día 13 de julio de 2015 hasta el mes de marzo del año 2017, la señora Flor Adriana Aguilar Melgarejo incurrió en las siguientes irregularidades concretadas en lo siguiente:

- 1.1.1. Decidió sin contar con la “mayoría calificada”, demoler el shut de basuras y la portería “B” con el propósito de efectuar unas mejoras en la estructura argumentando para ello ciertos lineamientos dados por la Alcaldía Local de Suba.
- 1.1.2. Solicitó ante la Curaduría Urbana Cuarta una licencia de construcción para llevar a cabo las reformas estructurales antes anotadas y no cumplió con los requerimientos que se le hicieron.

- 1.1.3. Pese a no contar con licencia urbanística, contrató para la obra a la sociedad S2G Ingeniería y Gestión S.A.S.
 - 1.1.4. No aplicó a la contabilidad de la copropiedad la suma de \$11'531.833,00 M/cte., recibida el 5 de abril de 2017 en la oficina del abogado Francisco Londoño con ocasión al cobro de expensas comunes adeudadas por Gustavo Dueño y Marlen Buitrago como propietarios del apartamento 1-304 con corte a abril del año 2017.
 - 1.1.5. No aplicar a la contabilidad de la copropiedad otros ingresos en cuantía de \$30'000.000, 00 M/cte.
 - 1.1.6. No pagar la póliza de seguro de áreas comunes de la copropiedad propiciando su cancelación por la aseguradora.
 - 1.1.7. No adoptó las medidas necesarias tales como convocar a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios para evitar que el embargo decretado a las cuentas bancarias¹ de la copropiedad dentro del proceso ejecutivo radicado bajo el número 110014189003-2016-01891-00 promovido en contra de la demandante por la compañía de seguridad Golat Ltda., afectara el pago de proveedores, y expusiera al ente actor a otras demandas.
 - 1.1.8. Efectuó varias contrataciones especialmente de abogados “montañita y cartera”, shut de basuras, portería y paramento, sin efectuar un estudio previo.
 - 1.1.9. Terminó contratos con proveedores de la copropiedad sin pagar los valores debidos, exponiendo el buen nombre de la copropiedad y a ser sujeta de eventuales demandas.
 - 1.1.10. No realizó los mantenimientos preventivos de los bienes comunes de la copropiedad ocasionando su detrimento físico.
 - 1.1.11. Dejó huérfana de información a la copropiedad, acerca del estado de procesos jurídicos de cobro de cartera y la consiguiente información acerca de los recursos obtenidos y la destinación de los mismos, así como de la cartera de la copropiedad en general, sus recursos, destinación y la existencia o no de demandas contra la copropiedad por el impago de contrataciones efectuadas.
- 1.2.** La responsabilidad de la demandada se funda en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.
 - 1.3.** La demandada desatendió los requerimientos que le fueron efectuados los días 12 de abril y 22 de mayo de 2017 para que le hiciera entrega de su cargo con todos los documentos contables y administrativos.
 - 1.4.** Que infructuosamente convocó a la demandada a conciliación de los hechos y pretensiones del proceso en lo tocante a la entrega de información contable (balance y estados financieros), explicaciones de obras y ausencia de licencia urbanística, responsabilidad por

¹ Colpatria: Cuenta Corriente 6341004908 y ahorros 6342004068, Av Villas: Cuenta corriente 656034055 y ahorros 656983116.

administración indebida o imperfecta y devolución de \$30'000.000,00 M/cte producto de la recuperación de cartera que no figura en la contabilidad de la copropiedad, ante la Cámara de Comercio de Bogotá.

2. Contestación de la demanda por Flor Adriana Aguilar Melgarejo.

Enterada del asunto el 12 de febrero de 2020,² contestó la demanda por conducto de mandatario judicial oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones. Señaló sobre los hechos que se desempeñó para el cargo de administradora de la copropiedad entre el 13 de junio del año 2015 al 30 de marzo del año 2017, data esta última en la que se procedió al sellamiento mediante “vías de hecho” de la oficina de administración de la copropiedad demandante por los señores Osvaldo Mora Navarro, Juan Gabriel Maldonado, Elvira Guerrero, Ermelinda Álvarez, Marcela Aguilón, Gilma Roa de Aguilón, Josefina Acosta, María Arciniegas, Nubia Pulido, Ana Delia Ramírez, Carlos Arturo Martínez Guarnizo, César Amnisis Najjar, Carlos Arias, Olga Inés Bocanegra Barrios y Doralba Rodríguez, quienes además manipularon la documentación allí existente con la que la demandada podría probar sus manejos administrativos y quienes además le prohibieron la entrada a la copropiedad.

Adujo que a su llegada para el cargo de administradora de la agrupación demandante existían inconsistencias contables y financieras y sobre las irregularidades que le fueron atribuidas explicó lo siguiente:

- 2.1. Sobre el shut de basuras precisó que los días 16 de enero y 1° de febrero del año 2016 se efectuaron visitas por la Secretaría de Salud en las que se evidenció el deterioro y condiciones mínimas de salubridad, desinfección, señalización, capacidad de alojamiento de residuos, inexistencia de un punto de desagüe para lixiviados y adicional a ello la ocupación por el shut y caseta de la portería “B” de la copropiedad en zonas de afectación no incorporadas en los bienes del patrimonio inmobiliario, comprometiéndose la demandada en restituir la franja de terreno pertinente el 29 de febrero de dicha anualidad, la cual se postergó para el 14 de marzo de dicho año, comunicándosele y autorizándosele por el consejo de administración las adecuaciones correspondientes, por lo que ante lo inminente del plazo prefijado para sanear lo pertinente y nuevamente autorizada por el consejo de administración de la agrupación, procedió a suscribir el día 8 de marzo de 2016, contrato de prestación de servicios con la compañía S2G Ingeniería y Gestión S.A.S., haciéndose entrega de la obra al empleado de la compañía LIME, Israel Rodríguez González el 19 de mayo de 2016.
- 2.2. En lo atinente a los dineros de la cartera jurídica entregados por Gustavo Dueño y Marlen Buitrago, indicó que los retornó a la entidad demandante *“instaurando un proceso ejecutivo en contra de la copropiedad (...) en el cual, se realizó un cruce de cuentas con unos salarios que adeudaba la copropiedad y restituyendo en valor completo del dinero a la (...) demandante”*.
- 2.3. Negó que hubiesen faltantes por ingresar en los registros contables por valor de \$30'000.000,00 M/cte., y señaló que de no existir los respectivos registros contables en la oficina de administración de la copropiedad, pestos fueron manipulados por quienes tomaron por su cuenta la misma.

² Archivo digital No. 01 pág 163.

- 2.4.** Manifestó que no le consta y debe probarse el impago y cancelación de la póliza al no precisarse el número de la misma, la fecha de cancelación y el nombre de la entidad aseguradora.
- 2.5.** Señaló que el proceso ejecutivo promovido en contra de la copropiedad por Seguridad Golat Ltda., se adelantó para el cobro de 2 facturas que se encontraban pagadas y no obstante se practicaron los embargos mencionados en la demanda durante el decurso procesal reteniéndose más de \$50'000.000,00 de la propiedad horizontal; además de ello descartó que no se hubiesen adoptado los correctivos del caso, pues se enteró de ello al Consejo de Administración convocándose a una asamblea extraordinaria de copropietarios que tuvo lugar el 29 de enero del año 2017 en la que se puso en conocimiento de las cautelas a los copropietarios y se decidió contratar los servicios del abogado Jonathan David García Martínez para la defensa de la demandante en dicha ejecución, terminándose el proceso de cobro finalizando el año 2019 desembargándose las cuentas gravadas con las connotadas medidas.
- 2.6.** Refirió que no es cierto que se hubiesen efectuado contrataciones sin un estudio previo de las situaciones porque, refiriéndose al tema relacionado con “montañita” señaló que el apoderado aquí designado por la demandante fue el mismo que en aquella oportunidad se contrató para la defensa de la copropiedad previa reunión y concertación con el Consejo de Administración; ahora bien, las obras desarrolladas en torno a asuntos relacionado con cartera, shut de basuras, portería y parámetro fueron igualmente autorizadas por el Consejo de Administración conforme se puede evidenciar en las actas respectiva en poder de la demandante.
- 2.7.** No se aportó prueba de la existencia de demandas en contra de la copropiedad que evidencien el no pago oportuno de proveedores de la misma, el daño a su buen nombre o detrimento de su planta física.
- 2.8.** Afirmó que, debido a la manipulación de la información contable y financiera de la compañía, no pudo la administradora entrante de la copropiedad encontrar documentación relacionada.
- 2.9.** No tiene la obligación de rendir cuentas a menos que ello se determine por la vía judicial.
- 2.10.** Las citaciones y requerimientos para entregar información y el cargo de la demandada no poseen firma o acuse de recibido, ofreciendo dudas al respecto; además, la razón de inasistencia de la demandada a la audiencia de conciliación convocada por la demandante obedeció a agresiones físicas psicológicas, patrimoniales y familiares que recibió ella y su familia de las personas que se tomaron la oficina de administración de la copropiedad aquí demandante y el objeto señalado en la demanda de dicha convocatoria a conciliar mencionado en la demanda es errado, pues

Con todo, la demandada se opuso a las pretensiones de la demanda arguyendo su imposibilidad de rendir cuentas por la abrupta toma de la oficina y documentos a su cargo, así como la ausencia de prueba técnica que soporte la tasación de perjuicios a la copropiedad, así como de medios de convicción que sirvieran de sustento de los supuestos perjuicios ocasionados. Como soporte de lo anterior, formuló como excepciones de mérito:

- ***Oposición a rendir las cuentas solicitadas por la parte actora***, por cuanto la demandada no partió de un sustento técnico contable como por ejemplo, una auditoría realizada a los registros y soportes contables de la copropiedad que permita establecer una mala gestión en las labores de administración; adicional a ello, la pretensión de pago se sustenta en suposiciones sin prueba alguna y no fue convocada asamblea extraordinaria alguna para que se rindieran las cuentas ahora solicitadas. Criticó la demandada que en lugar de ser llevada a cabo una auditoria, se procedió por las vías de hecho a la toma de la oficina de administración y la prohibición de ingreso de la administradora que dejó en la incertidumbre, la suerte de la documental que pudiera servir de medio de convicción.
- ***Imposibilidad de rendir cuentas***, sustentada en el hecho según el cual, ante la toma de la oficina de administración y la prohibición de ingreso a la misma, aunado a que la demandada no cuenta con los soportes respectivos, no posee la información suficiente que le permita rendir cuentas, lo que impone negar las pretensiones.
- ***Falta de legitimación en la causa por activa***, en la medida que el nombramiento de la representante legal y administradora de la copropiedad Dolly Patricia Murcia Garzón, quien confirió poder para el adelantamiento de la presente acción, se anuló en virtud de la demanda de impugnación de actas formulada por Idelfonso Gil, Nubia Aidé Rojas, y María del Carmen Villamil de Robayo, radicada ante el Juzgado 5° Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2017-00414, que determinó mediante sentencia estimatoria de las pretensiones, dejar sin valor ni efecto las decisiones adoptadas en el acta fechada 5 de abril de 2017 por la copropiedad.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante proveído del 15 de diciembre de 2021³, la Juez de primer grado declaró probada la excepción denominada *Imposibilidad de Rendir Cuentas* y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda.

Concluyó al respecto que el actuar *ilegal* de los copropietarios de la demandante que sellaron las dependencias de administración de la misma en forma inconsulta y por fuera del procedimiento o competencia para ello, aunado al impedimento para que la actora pudiera ingresar a las mismas y su desvinculación por fuera de las formas procedentes, no permite presumir la buena fe sobre el hecho de que los sistemas de información contable instalados y documentos administrativos no fueran manipulados en ausencia de la demandada en su cargo respecto del que aclaró en todo caso, sí procede la rendición de cuentas.

Frente a cada uno de los reparos en el manejo administrativo que atribuyó la demandante a la demanda, adujo lo siguiente:

- 3.1. Pese a que se demostró la necesidad de la contratación de la obra del shut de basuras y la corrección de la invasión de espacio público que tenía que solventar la copropiedad, no se demostró por la parte demandante que no se hubiesen obtenido las licencias de construcción pertinentes de cara a realizar dichas obras o que en defecto de ello, la copropiedad estuviese incurso en sanciones administrativas relacionadas con ello.

³ Archivo digital N° 1 pg. 172.

- 3.2.** En lo relativo a la contabilización y aplicación de los pagos efectuados en el proceso de cobro jurídico adelantado contra los copropietarios Gustavo Dueño y Marlen Buitrago, se demostró lo afirmado en la contestación de la demanda que además corroboró el apoderado de la parte demandante sobre las operaciones y cuentas realizadas sobre los dineros entregados.
- 3.3.** El embargo efectuado sobre las cuentas bancarias de la copropiedad fue propiciado por un tercero frente a lo cual no puede endilgarse responsabilidad alguna a la demandada.
- 3.4.** No existe soporte contable que permita verificar irregularidades en el manejo de cartera, aunado a la situación de embargo de cuentas y la ausencia de elementos demostrativos que permitieran develar faltantes en la contabilidad respecto de las sumas soportadas con recibos de los copropietarios de la agrupación en lo tocante al pago de expensas comunes, máxime cuando las notas que se hacían al respecto endilgaban esos recursos como debidos por la demandada.
- 3.5.** En lo relativo al impago de pólizas, terminación de contratos, exposición a detrimento de recursos físicos comunes de la agrupación y otras afectaciones, la acción de rendición de cuentas no tiene como finalidad, atribuir responsabilidad civil, pues esa situación se encuentra prevista para otra tipología de acción diferente, además de no encontrarse debidamente probados los perjuicios reclamados.

Corolario condenó en costas a la promotora del asunto.

4. Recurso de apelación⁴

Se sustentó en que pese al cuestionable obrar de las personas que llevaron a cabo los sellamientos de la oficina de administración mencionado en la decisión censurada, no hay prueba de la mala fe de esa conducta que apuntara a relacionarla con la intención de extraviar los soportes e información contable que le impedirían a la demandada eventualmente rendir cuentas, pues del interrogatorio de parte del representante legal de la copropiedad se refleja la intención de propender por el interés común de los copropietarios que participaron en dicho hecho y la ausencia de extravío o manipulación de los documentos correspondientes los cuales incluso pretendió poner a disposición del Juzgado de primera instancia, quien prescindió de incorporarlos al dossier.

No es justificante el dicho de la administradora relacionado con no aceptar las invitaciones que se le hicieron para rendir cuentas, por cuanto ello se equipara a la vía de hecho que se adoptó por los copropietarios intervinientes en el acto de sellamiento de las dependencias administrativas de la propiedad horizontal.

Pese a lo deleznable del comportamiento de los copropietarios que participaron en el sellamiento, lo cierto es que la agrupación demandante está compuesta por más de 300 copropietarios quienes tienen derecho a recibir las cuentas de la gestión de la exadministradora demandada; aunado a ello no hay evidencia de la supresión o manipulación de información o documentación contable, la cual por las normas que regulan la materia, debería en todo caso permanecer registrada en los sistemas ofimáticos empleados para su

⁴ Archivo digital No. 01 pgs. 183 – 188.

labor. Con todo, el mal obrar de los residentes que sellaron las oficinas administrativas de la copropiedad no es justificación válida para que la demandada se sustraiga de las responsabilidades en las que hasta por culpa incurra conforme el parágrafo 2 del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, especialmente ante las siguientes actitudes cuestionables:

- Desatender unilateralmente las invitaciones para rendir cuentas e informes ante el Consejo de Administración de la copropiedad, además de no aprestarse para ello así fuese de manera escrita.
- No soportarse en el revisor fiscal de la agrupación para poder rendir cuentas ni mostrar interés ante miembros del Consejo de Administración para la época de los hechos en los que fue separada de sus funciones y cargo a fin de poder hacer entrega de dichos informes y cuentas.
- No haber promovido trámite conciliatorio enfocado a poder rendir las cuentas de su gestión ni haber formulado las acciones judiciales tendientes para ello a fin de aprovisionar las garantías que adujo no tener respecto de la parte actora, de la misma manera como formuló la acción de tutela.

Por último, criticó la decisión de primer grado en cuanto a que en ella se abordó la ausencia de buena fe en el acto de cierre de las oficinas administrativas y la custodia, modificación alteración o supresión de la información contable, pues afirmó que la presunción debía valorarse en conjunto, en la medida que si la intención de aquellos copropietarios que propiciaron el cierre de las predichas dependencias fue garantizar la preservación copropiedad, información de la misma y el estado de bienestar propio como integrantes, no podía deducirse que la finalidad en dicho acto cuestionable fuera otro, como el distraer la información contable. Así mismo señaló como de mala fe el obrar de la demandada al haber efectuado obras civiles respecto del shut de basuras sin contar con la licencia respectiva, a sabiendas de que ello podía acarrear sanciones administrativas para la demandante

5. Réplica de la demandada.

Aludió a la imposibilidad de rendir cuentas en virtud de la mala fe de la minoría de personas de la copropiedad demandante al no permitirle el ingreso a la copropiedad y sellar la oficina de administración y cuestionó la literatura de la sustentación de la alzada encasillándola en una cuestión moral suscitada por el extremo apelante por lo que solicitó que se confirmara la decisión al haber cumplido la demandada con sus obligaciones legales en o que atañe a la administración del ente demandante.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, la demanda fue presentada en debida forma según los dictados del artículo 82 del Código General del Proceso, los extremos litigiosos fueron debidamente representados; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado.

Aunado, esta sede judicial es competente para resolver el recurso de alzada interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de primera instancia emitida dentro del asunto de la

referencia, en virtud de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 33 del Código General del Proceso.

2. Problema jurídico a resolver

Consiste en determinar si la aquí demandada señora Flor Adriana Aguilar Melgarejo en realidad está o no obligada a rendir las cuentas solicitadas en la demanda o si por el contrario, las excepciones propuestas y en especial, la de imposibilidad para proceder a ese cometido que se declaró fundada y probada en la sentencia de primer grado, se sobrepone al objeto del proceso con consecuencias adversas para la demandante Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H..

3. Presupuestos de la acción de rendición provocada de cuentas.

La jurisprudencia de la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia⁵, ha señalado respecto de esta acción “(...) *El objeto de este proceso, 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.*

“Antes de la reforma del Código de Procedimiento Civil el proceso presentaba dos fases, perfectamente definidas y con sus respectivos objetivos: la primera[,] para determinar la obligación de rendir las cuentas; la segunda, tendiente a establecer el monto o la cantidad que una parte salía a deber a la otra. Con la reforma de 1989, el proceso fue simplificado y puede culminar sin necesidad de dictar sentencia, en el supuesto de que no exista controversia sobre el monto fijado en la demanda, pues si el demandado, dentro del término de traslado no se opone a recibir las cuentas presentadas, ni las objeta, ni propone excepciones previas, el juez las aprueba mediante auto que no es apelable y prestará mérito ejecutivo (...)”⁶.

Y, de manera más reciente, dijo la alta Colegiatura:

“(...) Los procesos de rendición provocada de cuentas suponen, así, de parte de quien es llamado a rendirlas, una obligación de hacerlo. Y esa obligación de rendir cuentas se deriva, por regla general, de otra obligación: la de gestionar actividades o negocios por otro. En el Derecho sustancial, están obligados a rendir cuentas, entre muchos otros, por ejemplo, los guardadores –tutores o curadores- (arts. 504 a 507, Código Civil Colombiano), los curadores especiales (art. 584, C.C.C), el heredero beneficiario respecto de los acreedores hereditarios y testamentarios (arts. 1318 a 1320, C.C.C), el albacea (art. 136, C.C.C), el mandatario (arts. 2181, C.C.C., y 1268 del Código de Comercio), el secuestre (art. 2279, C.C.C), el agente oficioso (art. 1312, C.C.C), el administrador de la cosa común (arts. 484 a 486, C.P.C), el administrador de las personas jurídicas comerciales (arts. 153, 230, 238 y 318, Co.Co., y 45, Ley 222 de 1995), el liquidador (arts. 238, Co.Co., y 59, inc. 5, Ley 1116 de 2006), el gestor de las cuentas en participación (arts. 507 y 512 del Co.Co.), el fiduciario (art. 1234, Co.Co.), el comisionista (art. 1299, Co.Co.) y el editor (arts. 1362 y 1368, Co.Co.). En todas estas hipótesis, los sujetos obligados a rendir cuentas lo están porque previamente ha habido un acto jurídico (contrato, mandamiento judicial, disposición legal) que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona. (Incluso la agencia

⁵ Sentencia STC-2057-2021

⁶ Corte Constitucional, sentencia C-981 de 2002.

oficiosa es caracterizada por la codificación civil como un 'contrato'. Cfr., Artículo 2304, C.C.).

“De hecho, un comunero, si es designado administrador de la comunidad, en la forma como lo disponen los artículos 484 y 486 del Código de Procedimiento Civil, seguramente estará obligado a rendir cuentas de su gestión, espontáneamente o a petición de los comuneros (artículo 485, C.P.C) (...)”⁷.

Con base en lo referido, es dable afirmar que para predicar con acierto la existencia del deber en comento, es presupuesto indispensable la existencia de un mandato legal o, en su defecto, de un acuerdo de voluntades entre la persona compelida y quien o quienes requieren el informe de su actuación”.

De esta manera los presupuestos axiológicos de la acción de rendición de cuentas, provocada o espontánea, no son otros que *i.)* existir el vínculo jurídico que determine la obligación de una de las partes a rendir las cuentas; para el caso del trámite de rendición provocada de cuentas la administración se deberá compelir al demandado y en el caso de la rendición provocada, la obligación de rendir las cuentas deberá verificarse para el caso del demandante; *ii.)* que quien pida las cuentas o respecto de a quien se dirija la pretensión de rendirlas, sea persona capaz para ser destinataria del ejercicio correspondiente; y, *iii.)* que la esencia del proceso es que las cuentas se rindan, más allá de que se pretenda demostrar una mala administración de los negocios por quien está obligado a rendirlas pues es tema aparte del proceso.

4. Caso Concreto.

Conforme el material probatorio que obra en el expediente, se anticipa que la sentencia de primer grado está llamada a ser revocada tal y como pasa a explicarse en las siguientes líneas de esta providencia.

Cumple recordar en primer lugar, que la principal función del proceso de rendición de cuentas, más allá de determinar o evaluar la responsabilidad por hechos u omisiones de labores de quien deprecia la actividad originadora de las cuentas a rendir, es develar la gestión administrativa efectuada en relación con los bienes o recursos confiados a título de gobierno o dirección y así mismo, si se trata de recursos económicos, el tratamiento dado a los mismos a partir de las cuentas aritmético-contables que escudriñen su inversión, manejo, saldos e incluso el remanente a cobrar por quien rinde las cuentas ante situaciones deficitarias cubiertas con recursos propios. Esto explica la razón de ser de la estimación erigida como presupuesto formal de la demanda, pues de avanzada es buscar instrumentalizar este tipo de procedimiento con normas que dinamicen en el entendimiento de las cuentas.

Evidentemente -como bien lo aclaró el *a quo-*, la función a cargo del administrador de una copropiedad, deprecia la consecuente rendición de cuentas de esa labor, pues aquella supone que se confía la dirección de los bienes comunes, expensas y manejo gerencial del día a día de la propiedad horizontal dentro de las atribuciones conferidas en los artículos 36, 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 a quienes fueron designados para la mencionada labor. Por esta basilar razón, no hay duda alguna que por ese nexo jurídico que existió entre demandante y demandada, la obligación de rendir cuentas es inexcusable; de no existir la posibilidad de poder rendir esas cuentas en forma provocada o voluntaria, prácticamente se desconocerían

⁷ Corte Constitucional, sentencia T-143 de 2008.

las consecuencias de las atribuciones dadas a la labor del administrador y por consiguiente, de la misma ley, posibilitando el desprendimiento de una obligación que es prácticamente correspondiente a los buenos actos como lo presupone el Código Civil en las labores que debe desplegar para la atención de sus negocios y asuntos en este caso ajenos, como lo haría un “buen padre de familia”, además que ello sería tanto o más que romper la confianza que en el agente administrador se depositó al momento de su nombramiento.

Así, es preciso resaltar que si bien en este asunto pareciera que existen circunstancias que pueden llevar a concluir que existe una causa justificativa para que la demandada no rinda las cuentas pedidas, lo cierto es que, por la accidentalidad de esos acontecimientos, los mismos no tienen esa entidad si se ponen bajo el prisma de los compromisos legales que aparece se insiste, la obligación de rendición de cuentas inherente a la función que desempeñó a señora Flor Adriana Aguilar Melgarejo como administradora de la Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H. Cosa distinta es por supuesto, que esa labor no pueda hacerse de la manera esperada por la demandante o querida por la demandada ante la incertidumbre acerca de la existencia de la información, documentos y soportes contables y financieros que estaban en custodia de la oficina de administración de la Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H., y que desde el día 30 de marzo de 2017 fue emancipada de la custodia y dominio de la enjuiciada por las actividades de sellamiento sobre las cuales dígase desde ya, no existe duda alguna entre las partes quienes las conocieron y refirieron ampliamente en la demanda y su contestación y también las criticaron pese a defender las buenas intenciones de quienes propiciaron ese acto que en efecto, -tampoco hay duda-, constituye lo que en el lenguaje común se denomina “vía de hecho”, por no obedecer a un proceder legal y/o reglamentario.

A manera de ejemplo y para poder concretar lo anterior, basta decir que si bien es cierto que nadie está obligado a lo imposible, en este puntual asunto, rendir las cuentas no es un imposible para la demandada, pues aun cuando como ya se mencionaba, no existe certeza alguna de que los documentos administrativos, financieros y contables de la copropiedad fueran manipulados, adulterados o extraviados, no podría concluirse que se cerraron las puertas a la demanda para cumplir con el deber que por haber ejercido el cargo que desempeñó se le imponía; adicional a ello, en el manejo administrativo del asunto, la demandada posee documentación con la cual puede dar fe de su gestión como administradora, labores desarrolladas y contrataciones pues ello se deduce de las piezas probatorias que acompañó a la contestación dada a la demanda y puede, sin que la demandante por su puesto lo limite, escudriñar los archivos de la copropiedad para que con éstos pueda explicar toda su gestión, máxime que si verbigracia, en tratándose del recaudo de las expensas ordinarias y extraordinarias de administración, aunado al manejo financiero de los pagos mediante cuentas bancarias que se hacía, con el previo suministro de acceso a la documental existente, podría justificar su informe que dígase desde ya, no podría tener como contenido, el reconocimiento de responsabilidades de carácter contractual –pues eso es materia de otro tipo de acción y procedimiento, ni es un elemento intrínseco de la rendición de cuentas pese a que del ejercicio de las mismas se pueda deducir-, ni tampoco podría traducirse en una patente de corso para desconocer los derechos fundamentales de la demandada por ejemplo, a la presunción constitucional de buena fe, así como de inocencia delictual y demás garantías que procuren garantizar el respeto por la dignidad humana.

Y es preciso que en esta decisión se aborde además el hecho consistente en que la reclamación que hace la copropiedad demandante de rendición de cuentas, no partió de una fundamentación contable o financiera que probatoriamente permitiera establecer con mejor

atino el proceder administrativo de la demandada y comprometiera su papel durante el tiempo que se le permitió ejercer la gerencia de la propiedad horizontal y ello es sumamente importante porque para este proceso, la valoración de la estimación hecha en la demanda crecería de fundamento para poder imponer una orden de pago que deba satisfacer la demandada simplemente por no rendir las cuentas exigidas y marcaría un hito que habrá de seguirse ante la eventual objeción de las cuentas que ha de rendir la demandada.

En criterio de esta Juzgadora y como se apuntaló en precedentes líneas, la estimación de la suma que se hizo en la demanda, además de un requisito formal del proceso (nml. 1° art. 379 C.G.P.), se puede valorar desde dos perspectivas, la primera *ope legem* para que en caso de que la parte demandada no se oponga a la rendición de cuentas y la estimación del saldo que se haga en la demanda a favor o en contra, sea condenada o beneficiada en dicha suma respectivamente o se sanee el superávit del caso a favor del administrador cuando legítimamente se le deba retornar algo y, la segunda, que consiste de un modo racional del proceso, sus pruebas y anexos, de lograr el anterior cometido aun ante la contradicción de la parte demandada, lo que supone el que prevalezca la rendición pero de una forma clara, precisa y determinada frente a lo señalado en la demanda.

Sobre este particular la Corte Suprema de Justicia⁸, respaldando una decisión de mérito adoptada en un proceso de este mismo talante, refirió que “...*todas aquellas disquisiciones en torno a los guarismos, soportes contables, inconsistencias, faltantes, etc., de los ejercicios contables presentados por el administrador del edificio, lucen inocuos, en tanto que la rendición de cuentas tiene por objeto que se rindan y, en tratándose de esos inconvenientes se estaría ya en el ámbito de la responsabilidad de los administradores cuando se verifica algún desvío o mal manejo de dineros, aspecto que corresponde dirimirse en otra clase de procesos.*”

No desconoce la Sala que la rendición de cuentas debe ser documentada, clara y detalladamente explicativa, dado que es la forma como el destinatario la puede conocer para su examen, verificación y eventual impugnación, de tal suerte que si no reúne esos requisitos se debe condenar al obligado a que las rinda en debida forma. También es cierto que puede abrirse paso a una rendición de cuentas en puntos o rubros específicos...” (Se destaca).

De lo anterior despunta que en este caso no se puede acceder a la condena por la suma señalada en la demanda (\$70'000.000,00 M/cte), pues lo cierto es que ese monto además de consistir en una mera conjetura de la parte demandante, pues parte de situaciones meramente enunciativas carentes de una prueba que respalde su justificación, no parte del punto esencial del presente proceso, sobre la labor de administración, conforme lo siguiente:

- Para este proceso no importa si la administradora podía o no podía realizar las contrataciones o pagos ni se juzga si esas decisiones eran legales o no, sino lo que importa es determinar qué labor desplegó administrativamente para contratar, pagar o deducir y su gestión hecha al respecto en la contabilidad de la demandante.
- A la administradora se le adjudica responsabilidad respecto de haber tomado diferentes decisiones: no pago de cuentas a la empresa de seguridad privada, efectuar contrataciones de abogados sin estados previos, contratar la obra civil de demolición y adecuación de ciertas zonas comunes, además de lesionar el buen nombre de la copropiedad, no realizar mantenimientos preventivos, etc; no obstante, esas situaciones escapan a la órbita del proceso de rendición de cuentas pues se ubican en

⁸ En sentencia STC-7425-2015

otra arista de la responsabilidad de la administradora cuyas discrepancias o reclamaciones tienen una acción judicial diferente a ésta, como por ejemplo, la acción de responsabilidad civil contractual.

- Ahora bien, en lo que respecta al reclamo por la suma de \$11'531.833,00 M/cte, relacionada con la cartera de expensas pagadas por los copropietarios Gustavo Dueño y Marlen Buitrago, ese no es el objeto de este proceso, pues lo que se debate es si la demandada puede o rendir las cuentas y la forma cómo lo debe de hacer.

Puestas de este modo las cosas, este Despacho y por los argumentos anteriores que fueron los que sirvieron para la estimación del valor mencionado en la demanda, debe apartarse de hacer condena alguna por dicha cifra, dado que no se circunscribe en estricto sentido a lo que desde el punto de vista jurídico, debe entenderse por rendición de cuentas y de esta misma forma debe rechazar la objeción hecha a la estimación por el apoderado del extremo enjuiciado, primero por la razón que se dio en cuanto al juramento efectuado y segundo, porque no cumpliría con el presupuesto previsto en el numeral 3° del artículo 379 del C.G.P., consistente en que con la objeción deben acompañarse la cuenta y sus soportes, lo cual aquí no desplegó la parte demandada, pudiendo haber solicitado para ello una prueba técnica, exhibición de documentos e inclusive una inspección judicial.

De esta manera y por lo brevemente hasta aquí considerado no se desvirtúa la obligación de que sean rendidas las cuentas por la señora Flor Adriana Aguilar Melgarejo a la Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector "A" P.H., y menester es proceder a revocar la decisión que sobre este puto anduvo errada por lo que ya se explicó, no sin antes precisar que las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada están llamadas al fracaso por lo siguiente:

- ***Oposición a rendir las cuentas solicitadas por la parte actora***, que como ya se explicó deviene en infértil debido a la prístina obligación de la enjuiciada de rendir cuentas por el solo hecho de haberse desempeñado en un interregno de tiempo cierto, como administradora de la misma.
- ***Imposibilidad de rendir cuentas***, que no puede prosperar por cuanto la rendición de cuentas que se ordenará efectuar, además de ser atañedora a la demandada, se deberá hacer atendiendo la información disponible acerca de las acciones desplegadas por la señora Flor Adriana Aguilar Melgarejo en su paso por la administración de la Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector "A" P.H..
- ***Falta de legitimación en la causa por activa***, la cual está llamada al fracaso por cuanto el nombramiento de la señora Dolly Patricia Murcia Garzón, quien confirió poder para el adelantamiento de la presente acción, se hizo según el certificado de existencia y representación de la copropiedad visto a folio 70 del pdf. 1 del cuaderno virtual de la actuación, por acta del 2 de abril del año 2019, siendo esa reunión diferente de la que fue objeto el trámite de impugnación de actas de asamblea que se tiene, data del año 2017 esto es, de fecha anterior al referido acto de representación aquí tenido en cuenta para efectos de verificar la representación de la copropiedad demandante.

Por lo demás no considera esta funcionaria necesario ahondar en la recepción de las declaraciones por las partes, ni de las pruebas testimoniales recopiladas en primera instancia en tanto que dichos medios de convicción no desvirtúan la preponderante tarea de la accionada, de rendirle cuentas de lo que hizo en su administración a la copropiedad demandada y, con la información disponible para ello.

Sean estos suficientes argumentos que le permiten al Juzgado emitir decisión en segunda instancia de fondo dentro del asunto, condenando en costas de ambas instancias a la parte demandada.

En mérito de lo aquí expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. – REVOCAR la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá el pasado quince (15) de diciembre del año próximo pasado, dentro del presente proceso y por las razones expuestas e precedencia.

SEGUNDO. - DECLARAR INFUNDADAS EN IMPROBADAS las excepciones de mérito formuladas por la demandada Flor Adriana Aguilar Melgarejo y que denominó *“OPOSICIÓN A RENDIR LAS CUENTAS SOLICITADAS POR LA PARTE ACTORA”*, *“OBJECCIÓN A LA ESTIMACIÓN REALIZADA POR EL DEMANDANTE”*, *“IMPOSIBILIDAD DE RENDIR CUENTAS”* y *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA”*, por las razones esgrimidas en la parte motiva de esta providencia

TERCERO. – NEGAR por improcedentes la estimación hecha en la demanda por la parte actora y la objeción a la misma formulada por la parte demandada, acorde con las razones mencionadas en la parte considerativa de esta decisión.

CUARTO. – ORDENAR a la demandada Flor Adriana Aguilar Melgarejo a rendir ante el Juzgado 50 Civil Municipal de esta urbe y dentro del término de treinta (30) días hábiles al auto de obediencia y cumplimiento de esta decisión, las cuentas de su gestión como administradora de la Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H., durante el periodo en el que fungió en dicho cargo, previo suministro de una copia de la documentación a disposición de la copropiedad demandante respecto de las labores de administración, contables y financieras de dicho periodo, rindiendo un informe de las actividades por ella realizadas en dicho interregno. El término para la rendición de cuentas en todo caso empezará a computarse desde el efectivo acceso y suministro de las copias e información que requiera la demandada para dicho cometido y que le facilite la Agrupación Residencial Nueva Tibabuyes Sector “A” P.H.

QUINTO. - Se condena en costas en primera instancia a la demandada, las cuales serán fijadas por el conocimiento.

SEXTO.- Sin condena en costas en esta instancia por la prosperidad del recurso de alzada.

SEPTIMO. - Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

je

Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **2dc853d8009d01b96cb96a8a24c5e1467220ce16660d22fb07b2c67019bdcfa8**

Documento generado en 05/09/2022 04:23:41 PM

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