

Proceso No. 110014003008-2018-01109-02 SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

Carlos Arturo Castro Arguello <castroarguelloabogados@hotmail.com>

Jue 18/08/2022 10:56 AM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: notificacioneswq@gmail.com <notificacioneswq@gmail.com>; conjuntosenderosdecastilla1@gmail.com <conjuntosenderosdecastilla1@gmail.com>

Buenos días.

Por medio del presente correo me permito adjuntar la sustentación del recurso de alzada contra la sentencia de fecha 29 de octubre de 2021, por el Juzgado 8 Civil Municipal de Bogotá.

Favor acusar recibo del presente correo y su memorial adjunto.

Cordialmente,

CARLOS ARTURO CASTRO ARGUELLO
ABOGADO



Señor:

JUEZ TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: **Proceso: DECLARATIVO**

Demandante: CONJUNTO CERRADO SENDEROS DE CASTILLA 1 P.H.

Demandada: SURAMERICANA MULTISERVICIOS S.A.S.

Radicación: 110014003008-2018-01109-02

Asunto: Sustentación recurso de apelación

CARLOS ARTURO CASTRO ARGUELLO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D. C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.217.008 de Bogotá, Abogado en Ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 154.652 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la demandante dentro del asunto de la referencia, estando dentro del término procesal indicado en el artículo 327 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito me permito sustentar recurso de **APELACIÓN**, contra la sentencia de fecha 29 de octubre de 2021, por la que negó las pretensiones de la demanda, en los siguientes términos:

**PRESENTACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN QUE SERÁ
RESUELTA POR SU DESPACHO**

1. El despacho indica en los numerales primero y segundo de la parte considerativa del fallo, que el numeral tercero del artículo 278 del Código General del Proceso impone al Despacho la obligación de dictar sentencia anticipada cuando encuentre probadas entre otras la carencia en la legitimación en la causa; en consecuencia, bajo esa premisa, el despacho se ocupará únicamente de la “falta de legitimación en la causa por activa”, por estar llamada a prosperar, ocasionando la terminación del proceso.

Al respecto de lo manifestado por el despacho efectivamente, el artículo 278 del Código General del Proceso, en su numeral tercero reza que, el juez dictará sentencia anticipada **“cuando se encuentre probada** la cosa juzgada, la

prescripción extintiva y la carencia de la legitimación en la causa". (subrayas son mías).

De lo anterior se concluye de entrada que, para que un Juez declare oficiosamente la falta de legitimación en la causa, debe estar plenamente demostrado probatoriamente y por ende, debe estar plenamente convencido sin lugar a dudas ni equívocos que alguna de las partes, en este caso "**EL CONJUNTO CERRADO SENDEROS DE CASTILLA 1 P.H.**", no estaba legitimada en la causa para enervar la acción de rendición de cuentas en contra de la sociedad demandada **SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S.**

Lo expuesto por el despacho no muestra otra cosa que un contrasentido de su propio análisis probatorio, ya que uno de los argumentos esbozados por el despacho para decretar la falta de legitimación en la causa por activa, es la presunta ausencia probatoria que acreditara al señor Fredy Geovanny León Puerto como presidente del Consejo de Administración de la copropiedad demandante.

De lo anterior tenemos, que la presunta ausencia de la acreditación de la calidad de presidente del Consejo de Administración en cabeza del señor León Puerto como lo vio el despacho, no significa que en consecuencia se tenga por demostrado inequívocamente que el señor León Puerto nunca haya sido el presidente y que por ende nunca haya fungido como representante legal para efectos de suscribir el contrato de prestación de servicios de administración con la aquí demandada **SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S.**

De acuerdo con el anterior análisis, tenemos que el despacho ha dado una indebida aplicación al numeral tercero del artículo 278 *ibidem*, ya que se insiste, el despacho nunca señaló en sus consideraciones, que fuese evidente, concluyente y sin lugar a equívocos, que el señor León Puerto nunca fungió como presidente de la copropiedad demandante.

Basta con observar el acta de consejo de administración de fecha 1 de abril de 2016, documento que obra en el plenario y que no fue tachado de falso, empero si pasado por alto por parte del Juez de primera instancia, donde se observa con claridad que el señor Fredy Geovanny León Puerto actúa en calidad de presidente.

Así las cosas, mal obró el Juez de primera instancia en desconocer o pasar por alto las pruebas documentales aportadas al plenario, como la enunciada anteriormente donde se evidencia el derecho de postulación por parte del señor León Puerto para suscribir en su calidad de presidente del Consejo de administración, en contrato de prestación de servicios de administración con la aquí demandada.

Ahora bien, ya en lo que tiene que ver propiamente dicho con la presunta valoración probatoria del despacho para concluir una supuesta ausencia en la causa por activa respecto de mi prohijada, me permitiré desvirtuar los argumentos ligeros, desatinados y carentes de sustento fáctico, legal y probatorio expuestos por el fallador de primera instancia en el siguiente punto.

2. Indica el despacho en el numeral sexto de las consideraciones de la sentencia que “...quien suscribió el contrato en nombre de la copropiedad demandante es el señor **FREDY GEOVANNY LEON PUERTO**, quien señaló actuar en calidad de Presidente del Consejo de Administración del **CONJUNTO CERRADO SENDEROS DE CASTILLA 1**, sin embargo, su calidad nunca fue acreditada a pesar de que el juzgado en el **numeral 2º del auto de fecha 16 de diciembre de 2019 (Fl. 118 V)**, lo requirió para tal fin, para lo cual, **sin que se allegara el acta de asamblea de fecha 6 de marzo de 2016** donde supuestamente se le designo en dicha calidad”¹. (negritas con subrayado no son del texto original).

Nada más lejano a la realidad y la verdad que lo indicado por el Despacho en el aparte resaltado. En providencia de fecha 16 de diciembre de 2019, el Juzgado solicito en su numeral segundo lo siguiente:

¹ Numeral 6º sentencia del 29 de octubre de 2021 pg. 3.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bogotá D.C., Dieciséis (16) de Diciembre de Dos Mil Diecinueve (2019)

Radicación: 110014003008 – 2018– 01109 00

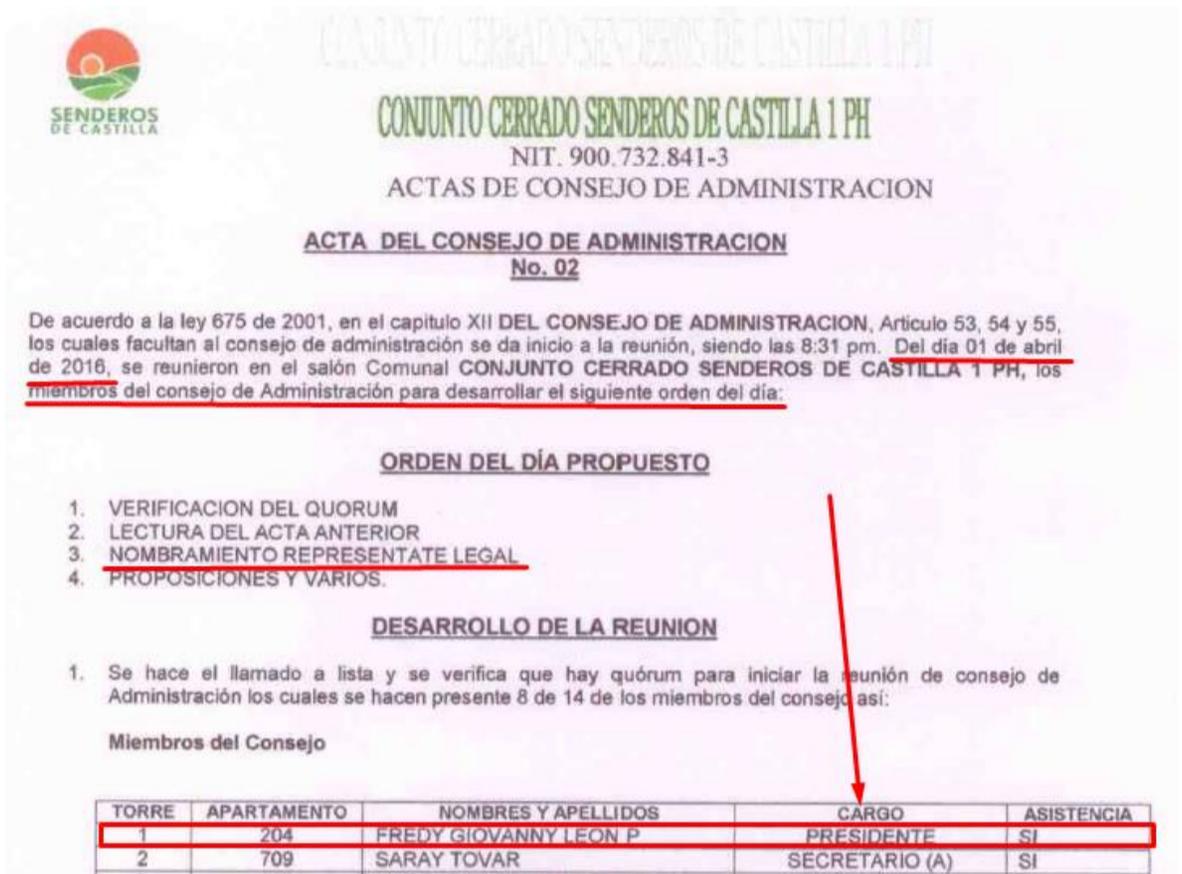
Seria del caso proceder conforme al numeral 2° del artículo 379 del C.G.P., a no ser por cuanto se considera necesario al demandante, para lo siguiente:

Primero: SÍRVASE discriminar de manera razonada, cada uno de los conceptos que conforman la suma que el demandante estima adeudarle a la compañía SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S., para lo cual deberá precisar el origen de cada valor que conduce a totalizar la deuda en cuantía de \$65'892.146.

Segundo: ARRIME la documental pertinente mediante la cual acredite la calidad de Presidente del Consejo de Administración del señor Fredy Geovanny León Puerto, quien suscribió con la parte demandada el contrato de prestación de servicios de administración (fls. 8-15 C-1).

Cumplido lo anterior, regresen las diligencias al Despacho.

Como es evidente en la providencia que se resalta, **EL DESPACHO EN NINGÚN MOMENTO SOLICITÓ O EXIGIO EXPRESAMENTE QUE SE ALLEGARA EL ACTA DE ASAMBLEA DEL 6 DE MARZO DE 2016**, o documento puntual alguno; de haberse solicitado de esa forma o en los términos referidos en la sentencia objeto de recurso, ya sea en auto del 16 de diciembre de 2019 o en cualquier otra providencia, téngase por seguro señor Juez que se hubiera aportado de manera oportuna los documentos que el despacho hubiere requerido, tal como se hizo a lo largo del proceso que nos ocupa; empero, el Juzgado de primera instancia tal como se observó en el numeral segundo de la providencia de fecha 16 de diciembre de 2019, se limitó a pedir la documental que acreditara la calidad de presidente del Consejo de Administración en cabeza del señor **Fredy Geovanny León Puerto**, documental que fue aportada al despacho junto con el memorial radicado el 6 de febrero de 2020 (**anexo No 9**), cuyo contenido parcial resalto a continuación:

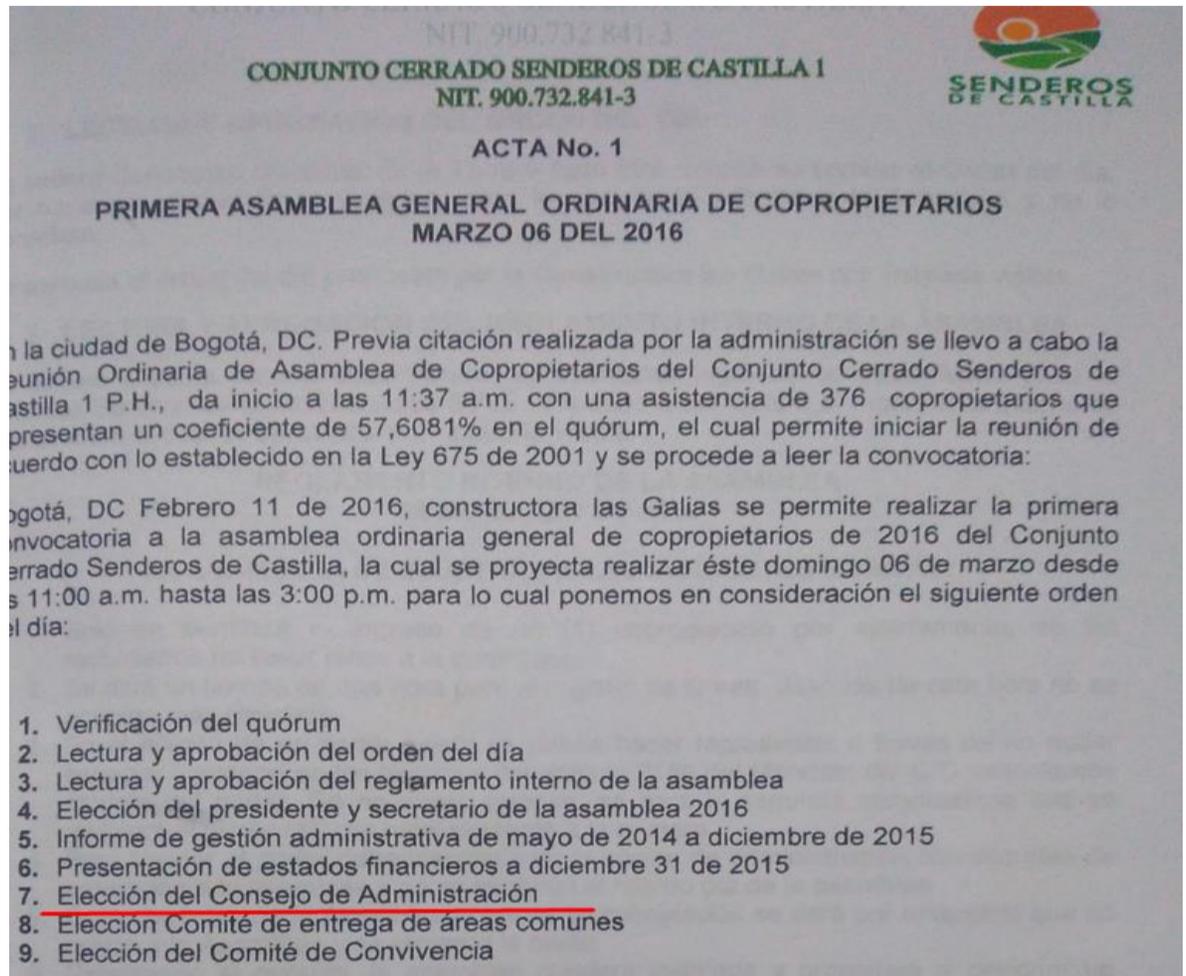


En gracia de discusión, si lo que pretendía el despacho con el acta de asamblea del año 2016, es que con ella se acreditara el nombramiento del señor **Fredy Geovanny León Puerto** como presidente del Consejo de administración, dicho documento no hubiera servido para tal fin, toda vez que por orden legal² y estatutario³, la asamblea general de copropietarios no elige al presidente del Consejo de Administración, solamente se limita a elegir a los miembros de este; prueba de ello, es el acta de asamblea de fecha 6 de marzo de 2016 que se aportó a su despacho, junto con el memorial radicado el día 10 de agosto de los corrientes, dentro del término consagrado en numeral 3º del artículo 327 del Código General del Proceso, donde se evidencia que efectivamente se nombra

² El numeral 5º del artículo 38 de la ley 675 de 2001, indica que una de las funciones de la asamblea de copropietarios es la elección de los miembros del consejo de administración, más no de su presidente, acto que se deriva por costumbre en cabeza del propio consejo de administración, quien designa su propio presidente.

³ El artículo 52, numeral 52.1 del Reglamento de propiedad Horizontal de la copropiedad demandante, indica que es función de la asamblea el nombramiento o remoción de los miembros del consejo de administración, más no de su presidente, que, por organización interna de la copropiedad, el presidente del Consejo de Administración es elegido por el propio organismo.

al consejo de administración empero, nunca se nombra al presidente u otro cargo de dicho consejo. Veamos:



7. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

No.	TORRE	APTO	NOMBRES Y APELLIDOS
1	1	204	Giovanni León
2	1	409	Liliana Briñez
3	1	1009	Miguel Ángel Gamba
4	2	101	William Fernando Barrera Triana
5	2	407	Luz Dary Campos
6	2	709	Saray Tovar
7	2	1110	Marcos Aníbal Cortes
8	4	210	Nelson Rubiano
9	4	804	Leidy Carol Correa
10	4	1110	Miguel Ángel Mancipe
11	4	306	Juan Alejandro Céspedes
12	9	907	Mónica Álvarez
13	9	1202	Sandra Carolina Martínez
14	4	705	Ricardo Casallas

Queda aprobado por mayoría visible el consejo de administración.

Como se puede observar señor Juez, en la asamblea del 6 de marzo de 2016, se nombró al consejo de administración, empero no se realizaron nombramientos particulares de esa colectividad, como por ejemplo la elección del presidente del Consejo de Administración.

Así las cosas, el documento idóneo para acreditar la presidencia del Consejo de Administración del Conjunto Cerrado Senderos de Castilla 1 P.H., en cabeza del señor **Fredy Geovanny León Puerto**, fue el acta de consejo aportado al plenario, junto con el memorial radicado el 6 de febrero de 2020, documento que como es apenas obvio fue pasado por alto por el Juzgado de primera instancia, ya no fue mencionado en las consideraciones de la sentencia, por lo tanto, su valoración probatoria brilló por su total ausencia.

En consecuencia de lo hasta aquí expuesto, tenemos que lo indicado en el numeral sexto de la parte considerativa del fallo objeto de alzada, carece de todo fundamento fáctico, jurídico y menos probatorio, ya que contrario a lo indicado por el despacho, **SÍ ESTÁ DEBIDAMENTE ACREDITADA LA PRESIDENCIA DE LA COPROPIEDAD DEMANDANTE EN CABEZA DEL SEÑOR FREDY GEOVANNY LEÓN PUERTO; EN CONSECUENCIA, SE ENCUENTRA MÁS QUE ACREDITADA LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, ya que al ser evidente la presidencia en cabeza del señor León Puerto para la época en que se suscribió el contrato de prestación de servicios con la aquí demandada **SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S.**, se da los presupuestos legales de que trata el artículo 50 parágrafo primero de la ley 675 de 2001, de acuerdo a los argumentos y documentos acá desglosados.

3. El numeral 7º y 8º de las consideraciones de la sentencia objeto de alzada, son contradictorias respecto al material probatorio recaudado en el plenario y carece de sustento fáctico, legal y probatorio, ya que como el mismo despacho lo resalta en los referidos numerales *“Tal conclusión cobra relevancia porque, teniendo en cuenta que los sujetos obligados a rendir cuentas lo están*

porque previamente ha habido un acto jurídico (**contrato, mandamiento judicial, disposición legal**). Subrayas y negrillas son mías.

Este problema jurídico fue planteado por el despacho desde la providencia de fecha 15 de diciembre de 2020, quien al solicitar la copia del reglamento de propiedad horizontal (en esta oportunidad tampoco exigió el acta de asamblea de marzo de 2016), motivó su pedimiento arguyendo la misma jurisprudencia resaltada en la sentencia que acá se censura. Veamos:

De ese modo, a la luz del numeral 2 del art. 379 del C.G.P., sería factible dictar auto que preste mérito ejecutivo, a no ser porque jurisprudencia sobre la rendición de cuentas precisa que "quien gestiona un negocio ajeno está obligado, en línea de principio, a rendir cuentas de su gestión: y debe hacerlo porque la ley se lo ordena o porque el respectivo contrato se lo impone", de modo que al revisar el contrato de prestación de servicios de administración celebrado entre los extremos procesales el 08 de abril de 2016², si bien es cierto de su cláusula decima (literales e y f), emanada la obligación del contratista de tener al día la contabilidad, llevar y cuidar los libros de contabilidad, así como manejar los fondos comunes en cuentas previas autorizadas y reglamentadas por el Consejo de Administración, también lo es que, no aparece por ninguna cláusula la obligación expresa de rendirle cuentas al contratante.

Dicha providencia, fue objeto de recurso de reposición por parte del suscrito apoderado, argumentando que no solo existe un nexo contractual entre las partes para rendir cuentas, sino tal como lo indica la jurisprudencia, también se está obligado a rendir cuentas **aquellos que la ley le impone esa carga**. Me permito a continuación resaltar el recurso anotado ya que, en la sentencia de instancia, el despacho volvió a incurrir en el mismo yerro del auto del 15 de diciembre de 2020:

"Pues bien, nos encontramos ante una rendición provocada de cuentas de una administradora de propiedad horizontal regida bajo los lineamientos de la ley 675 de 2001, en cuyo tenor se observa en su artículo 51 lo siguiente:

La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y **someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior**, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
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.**
5. **Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.**
6. **Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.** (subrayas y negrillas no son del texto original)

Con ocasión al recurso de reposición que antecede, el despacho, mediante providencia de fecha 18 de mayo de 2021 revocó la providencia del 15 de diciembre de 2020, resaltando lo siguiente:

“Descendiendo sobre el recurso, de entrada debe decirse que el auto atacado deberá revocarse con base en las siguientes consideraciones:

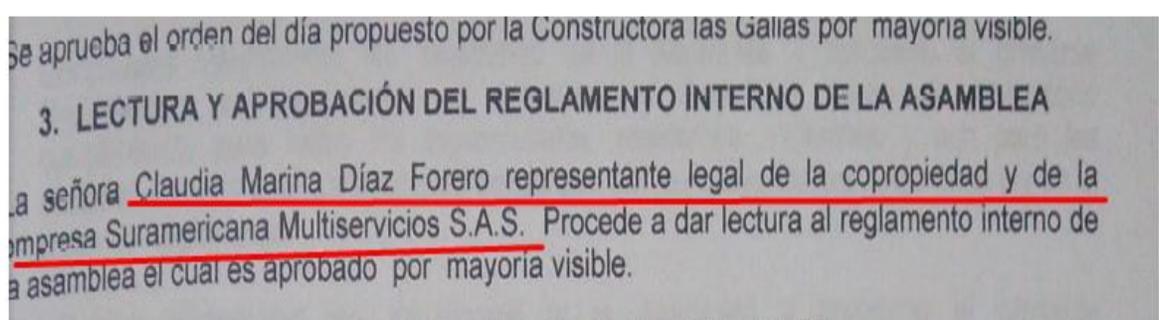
Al volver sobre el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, norma citada por el recurrente para sustentar su recurso, resulta palmario que el administrador de una copropiedad tiene la obligación legal de rendir cuentas de su gestión pues así lo establece la norma en cita. (subrayas y negrillas son mías)

El despacho en el numeral 8º de la sentencia, vuela a persistir en el error ya que además de reiterar que no se acreditó la presidencia del Consejo de Administración del año 2016 en cabeza del señor **Fredy Geovanny León Puerto**, nuevamente resalta que la demandada no está obligada a rendir cuentas a la demandante, respecto de la ejecución del contrato de prestación de

servicios, **CUANDO YA SE HABÍA DECANTADO QUE LA OBLIGACIÓN DE RENDIR CUENTAS NO SOLO ES DE ORDEN CONTRACTUAL SINO TAMBIEN LEGAL, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001.**

Está plenamente demostrado la personería jurídica de la demandante CONJUNTO CERRADO SENDEROS DE CASTILLA 1 P.H., así como el derecho de postulación, tanto de su representante legal como del suscrito apoderado, para actuar en el presente asunto.

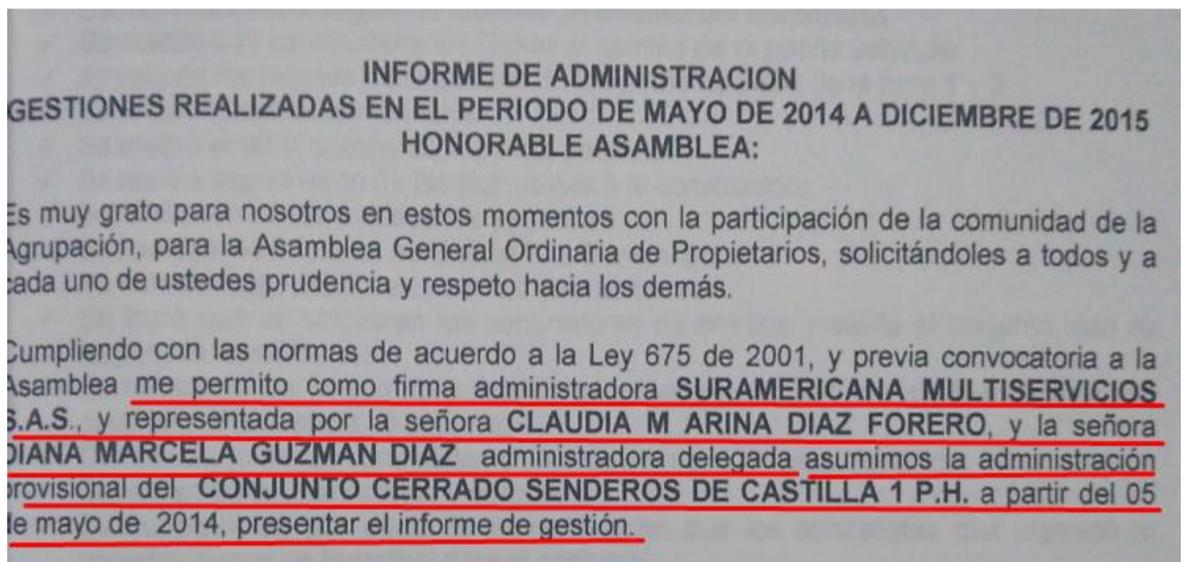
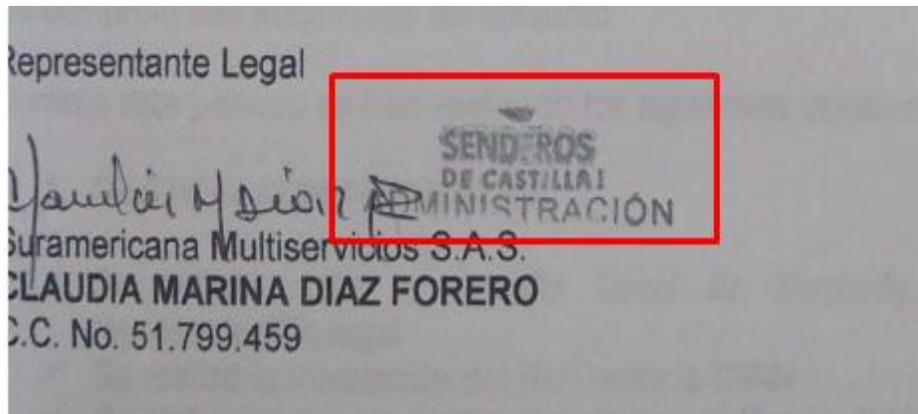
También está plenamente demostrado en la documental aportada al plenario, que la sociedad demandada **SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S.** fungió como administradora y por ende representante legal del Conjunto Cerrado Senderos de Castilla 1 P.H, en el periodo comprendido entre el 8 de abril de 2016 y el mes de julio del año 2017; inclusive, previo al periodo aquí indicado, la demandada fungió en el año 2015-2016 como representante legal de la copropiedad en calidad de administradora delegada por Constructora las Galias, quien fue quien desarrolló el proyecto constructivo del conjunto demandante, tal como se evidencia en el acta de asamblea del 6 de marzo de 2016, donde se observa que la administradora es la aquí demandada en cabeza de su representante legal, señora Claudia Marina Díaz Forero. Veamos apartes de la mencionada acta de asamblea:



Se aprueba el orden del día propuesto por la Constructora las Galias por mayoría visible.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA

La señora Claudia Marina Díaz Forero representante legal de la copropiedad y de la empresa Suramericana Multiservicios S.A.S. Procede a dar lectura al reglamento interno de la asamblea el cual es aprobado por mayoría visible.



Como se puede vislumbrar, la aquí demandada fungió como representante legal de la copropiedad actora desde el 5 de mayo de 2014, siendo renovada mediante contrato de fecha 8 de abril de 2016, por parte del señor presidente del consejo de administración, señor **Fredy Giovanni León Puerto**.

En gracia de discusión de lo expuesto por el despacho de primera instancia, en cuanto a que el señor León Puerto tuviera o no la calidad de presidente del Consejo de Administración en el periodo 2016, y que por ende tuviera o no la legitimación en la causa para suscribir el contrato de prestación de servicios de administración en nombre y representación de la copropiedad demandante, no por este simple hecho, se podría concluir que no existió un negocio jurídico entre el **CONJUNTO CERRADO SENDEROS DE CASTILLA 1 P.H.** y la sociedad **SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S.**, ya que probatoriamente está demostrado que la demandada prestó sus servicios como administradora y representante legal de la copropiedad demandante, ergo, **POR DISPOSICIÓN**

LEGAL (ART 51 DE LA LEY 675 DE 2001), NO SOLO LE ASISTÍA LA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL SINO TAMBIEN LEGAL DE RENDIR CUENTAS.

En conclusión, de lo expuesto en este escrito, tenemos que tal como se indicó al principio de este recurso, la sentencia objeto de censura fue fallada de manera, ligera, desatinada y carente de todo sustento fáctico, legal y sobre todo probatorio, razón por la cual es menester señor Juez que proceda a la revocatoria íntegra de la sentencia objeto del presente recurso y en consecuencia se acceda a las pretensiones de la acción que nos ocupa.

Atentamente,



CARLOS ARTURO CASTRO ARGUELLO
C.C. No. 80.217.008 de Bogotá
T.P. No. 154.652 del C.S. de la J.