

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO N°: 110014003008-2018-01109-01
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRO SENDEROS DE
CASTILLA 1 P.H.
DEMANDADO: SURAMERICANA DE MULTISERVICIOS S.A.S.

DECLARATIVO - SEGUNDA INSTANCIA

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación propuesto por el apoderado de la parte demandante, contra la sentencia anticipada proferida el 29 de octubre de 2021 por el Juzgado Octavo Civil Municipal de esta ciudad, en el asunto de la referencia, conforme lo dispone el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, previo registro de los siguientes:

ANTECEDENTES

La parte actora a través de apoderado judicial solicitó que se declare que la sociedad demandada está obligada a rendir cuentas, sobre la administración de la copropiedad demandante, en virtud del contrato suscrito por ellas por el periodo comprendido entre el 8 de abril de 2016 a julio de 2017; que de no haber oposición se profiera sentencia; que si se objeta la estimación se ordene rendirlas y se le condene a pagar unas sumas de dinero.

Como hechos de la demanda, de manera sucinta manifestó, que la copropiedad demandante suscribió contrato de prestación servicios de administración de la propiedad horizontal con la sociedad demandada el 8 de abril de 2016, para que administrara los bienes comunes y la representara legalmente.

Que dentro de las obligaciones era tener al día la contabilidad, recaudar y manejar los fondos de la copropiedad, sin embargo se deterioraron los bienes comunes por falta de mantenimiento; no manejo correctamente los recursos de la copropiedad; no le pagó en tiempo a los proveedores de bienes y servicios; que recibió pago de cuotas de administración sin registrarlos contablemente y expidiendo recibos manuales lo que generó incongruencias y



un desfase de \$65.892.146.00 sin que se tenga conocimiento de que sucedió con tal cantidad.

Manifestó que la asamblea general de copropietarios y el consejo de administración contrató los servicios de una empresa de auditoría interna concluyendo que la administración en cabeza de la demandad, incurrió en varias irregularidades administrativas, financieras y contables, por lo que la asamblea no aprobó los estados financieros de 2016 y ordenó que no se prorrogara el contrato de prestación de servicios con la sociedad demandada, sin embargo, ejerció la administración hasta agosto de 2017.

TRAMITE PROCESAL

Mediante providencia del 28 de enero de 2019 se admitió la demanda.

Toda vez que no fue posible notificar a la sociedad demandada, se ordenó su emplazamiento y ante su ausencia se le designó curador ad litem quien contestó la demanda y propuso como excepciones las que denominó "LA GENERICA(sic)" e "IMNOMINADA(sic)".

El 29 de octubre de 2021 se profirió sentencia anticipada donde declaró probada la falta de legitimación de la parte demandante y negó las pretensiones de la demanda.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Octavo Civil Municipal de Bogotá D.C. declaró probada de oficio la excepción de falta de legitimación por activa y negó las pretensiones de la demanda.

Como fundamento de su decisión, refirió que observado el contrato sobre el cual se pide la rendición de cuentas, este fue suscrito en nombre de la copropiedad por parte del señor FREDY GEOVANNY LEÓN PUERTO quien dijo



actuar en calidad de presidente del consejo de administración de la propiedad demandante, calidad que nunca fue acreditada pese a los requerimientos del juzgado.

Que por tanto la copropiedad no puede exigir la rendición de cuentas dado que no se acreditó la calidad del señor FREDY GEOVANNY LEÓN PUERTO.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con lo resuelto, el apoderado de la parte demandante impugnó la decisión, argumentando de manera resumida, que en el acta del consejo de administración del 1º de abril de 2016 que no fue tachado de falso y pasado por alto por el juez de primera instancia, se observa que el señor FREDY GEOVANNY LEÓN PUERTO actúa en calidad de presidente.

Que el despacho no solicitó ni exigió que allegará el acta de asamblea del 6 de marzo de 2016 sino que se limitó a pedir documental que acreditara la calidad de presidente del consejo de administración del señor LEÓN PUERTO, la cual aportó con memorial del 6 de febrero de 2020.

Adujo que de haberse solicitado el acta de asamblea lo hubiese aportado , pero que en tal documento no se designa al presidente del consejo.

Manifestó que el documento idóneo para acreditar la presidencia del Consejo era el acta de consejo que aportó el 6 de febrero de 2020 el cual fue pasado por alto por el juzgado de conocimiento, por lo que solicitó que se revoque la sentencia de primera instancia.

CONSIDERACIONES

Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para anular en todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir



sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma concurren en la presente actuación.

En el presente proceso, la parte actora exige en síntesis del extremo demandado que se les ordene rendir cuentas sobre la administración que tuvo a cargo de la copropiedad demandante, en el término comprendido entre el 8 de abril de 2016 a julio del año 2017.

De acuerdo a las pretensiones que se invocan cabe memorar que el proceso de rendición de cuentas está destinado a definir si entre las partes intervinientes en el proceso, por razón de la administración que una de ellas ha tenido sobre los bienes de otra, si debe alguna cantidad, a quien y en cuanto.

Del artículo 379 del Código General del Proceso que regula este procedimiento, se extrae que el proceso de rendición provocada de cuentas consta de dos etapas definidas: Una primera donde el objeto es definir si existe la obligación a cargo del demandado de rendir las cuentas solicitadas por la parte activa, y otra, en caso de ser prospera la primera, se procede a discutir las cuentas presentadas o no, por quien fuere obligado a ello.

Dentro de este proceso es necesario demostrar que concurren los presupuestos de la pretensión como es el caso de la legitimación en la causa, que como lo señala la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia "La legitimatio ad causam consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)". (Sentencia 095 del 14 de agosto de 1995).

En razón a lo anterior, si no se acredita dicho presupuesto las pretensiones no están llamadas a la prosperidad, pues es claro que si se reclama un derecho



por parte de quien no es su titular o frente a quien no está llamado a responder, debe denegarse la petición.

En el caso que nos atañe, la razón que aduce la demandante para solicitar que se declare la obligación de rendir cuentas por parte de la demandada, consiste en un convenio denominado “CONTRATO DE CONDICIONES COMERCIALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL” suscrito como contratante por parte del CONJUNTO CERRADO SENDEROS DE CASTILLA P.H. y la sociedad demandada SURAMERICANA MULTISERVICIOS S.A.S. como contratista.

En efecto, una cosa es la legitimación por activa para solicitar la rendición de cuentas que es el presupuesto que exigen las normas procesales para ser parte en un trámite de esta naturaleza y otra muy distinta, si quien suscribió el contrato de la parte que pretende la rendición, tenía o no capacidad para hacerlo.

Es claro por tanto, que la capacidad para suscribir un contrato en nombre y representación de una persona natural o jurídica es una circunstancia ajena a la legitimación para ser parte de un proceso, la cual en este caso, no se determina por la potestad o no que tenía la persona que firmó el contrato, sino por la capacidad de la copropiedad demandante para exigir cuentas o no en virtud de tal acuerdo de voluntades, sobre el cual, valga decir, esta no ha alegado una indebida representación o desconocimiento de tal, ni tampoco la parte demandada ha discutido tal situación, propia de ser definida en otro momento procesal.

Así las cosas, se revocará la sentencia de primera instancia, pues no se presenta la falta de legitimación en la causa por activa que encontró el juzgador de primera instancia, pues revisado el contrato sobre el cual versa la solicitud de rendición de cuentas obran como partes contratante y contratista tanto el demandante como el acá demandado respectivamente.



En mérito de lo expuesto se revocará la sentencia anticipada de fecha 29 de octubre de 2021 proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de esta ciudad, en el asunto de la referencia.

Toda vez que la parte demandada está representada por curador ad litem, no se condenará en costas.

*En mérito de lo expuesto el **JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia anticipada proferida el 29 de octubre de 2021 por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bogotá D.C, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia, para que en su lugar continúe con el trámite correspondiente.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas a la parte demandada por estar representada por curador ad litem.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado Octavo Civil Municipal de esta ciudad, una vez en firme el presente proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. **6** hoy **25** de **enero de 2023** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:
Constanza Alicia Pineros Vargas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 038
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: **a8c67bff3b05f932c63fa6f5ba28853c301042e88a62aa9f9fb0c8846ee66750**

Documento generado en 24/01/2023 03:43:15 PM

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