

Tipo de Proceso	Verbal (rendición provocada de cuentas)
Radicado	05001 31 03 022 2022 00299 00
Demandante	Villa Del Peñón Suites S.A.S.
Demandados	First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S
Auto sustanciación Nro.	1091
Asunto	Aprueba cuentas



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

OBJETO

Se procederá a emitir la providencia prevista en el numeral 2º del artículo 379 del C.G del P., en el proceso de rendición provocada de cuentas incoado por Villa Del Peñón Suites S.A.S., en contra de First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), previo los siguientes;

ANTECEDENTES

1. La sociedad Villa Del Peñón Suites S.A.S., a través de procuradora judicial elevó demanda verbal de rendición provocada de cuentas en contra de First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), con la finalidad que se ordena a la convocada a rendir cuentas respecto del contrato de administración o mandato para arrendamiento celebrado el 06 de junio de 2016, que recae sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-32688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
2. Con fundamento en lo anterior, y conforme el dictamen pericial aportado con la demanda (PDF 07), el cual se enmarca en auditoría financiera y contable, comprendido entre el periodo del 01 de enero de 2019 al 30 de junio de 2020, sobre el contrato de administración en cita; se estatuyó que el valor adeudado producto de la gestión por parte de First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), asciende a \$265.872.946, lo cual se sustenta en:
 - Soportes sin facturas cobradas en la entrega de administración (gastos bancarios, gasto de relación de inversión, asesoría legal, provisión contable.
 - Impuesto de renta vigencia 2019, más intereses sin cancelar, más fontur.

- Utilidades no justificadas.

TRAMITE PROCESAL

1. Luego de cumplirse con los requisitos formales para la admisión de la demanda, se procedió de conformidad por auto del 14 de septiembre de 2022 (anexo 08).
2. La demandada de First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), fue notificada de manera personal el pasado 13 de octubre de 2022, de acuerdo a lo mandado en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.
3. En el lapso de ley, la resistente no arrió escrito alguno; razón de suyo que, esta sea la oportunidad para proceder en los términos del numeral 2º del artículo 379 del C.G del P.

CONSIDERACIONES

Como anotación inicial debe indicarse que no se observa vicio alguno que invalide lo actuado.

Ahora, si bien el numeral 2º del artículo 379 ibídem plasma que de no objetarse las cuentas u oponerse al *petitum*, debe proferirse auto según la estimación presentada con la demanda, lo cual fue el devenir de este proceso; es menester estudiar las pruebas aportadas por el extremo demandante con el objeto de estatuir si le asiste el derecho a reclamar del demandado la rendición de cuentas y la obligatoriedad del último de presentarlas, esto, en atención a que la legitimación es de forzosa verificación, y así lo ha dejado dicho la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 4574-2019 con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalve, véase:

“En esa medida es presupuesto de la acción, de forzosa verificación del funcionario judicial, la existencia de un convenio o mandato legal que imponga al convocado la obligación de rendir las cuentas pedidas derivadas de la administración que se le confirió.”

Así las cosas, deberá esta Agencia determinar si en el presente asunto, estaba la sociedad demandada obligada a rendir las cuentas estimadas por la demandante, y en caso positivo, emitir la declaración de condena a lugar.

Rememórese que la H. Corte Constitucional¹ desde otrora, fincó los presupuestos del proceso de rendición provocada de cuentas así:

“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

¹ Sentencia C-981 de 2022, M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

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”.²

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)³ que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona.”

A su paso la doctrina nacional⁴ ha sido pacífica en disponer que:

“El único legitimado para reclamar las cuentas y, por tanto, asumir la calidad de demandante es la persona que efectuó el encargo (mandante) o quien tiene el derecho de exigir las de acuerdo con la ley (heredero), mientras que el demandado es la persona que llevó a cabo la gestión (mandatario, albacea, secuestre).”

Paladino refulge que, quien promueva la causa de rendición provocada de cuentas ostenta la carga de demostrar que el demandado está en la obligación legal o contractual de proceder de tal manera, es decir, en el primer supuesto si es la ley la que así lo determina, y en el segundo, conforme a las disposiciones del acuerdo de voluntades.

En el asunto, la demandante como propietaria del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 370-32688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, deprecó de la sociedad First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), la redición de cuentas con base en el “contrato de administración o mandato de inmueble para arrendamiento” (PDF 07), el cual observa dentro de las obligaciones dispuestas en la cláusula tercera, la de rendir cuentas sobre los arrendamientos

² Sentencia C-981 de 2002, M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

³ Incluso la agencia oficiosa es caracterizada por la codificación civil como un ‘contrato’. Cfr., Artículo 2304, C.C.

⁴ Azula Camacho, Jaime. Manual de Derecho Procesal Civil. Tomo III. Procesos civiles de conocimiento, Segunda edición. Editorial Temis, 1993, página 106.

percibidos, los gastos y pagos efectuados al respecto.

Así, del material probatorio se evidencia lo siguiente:

1. La demandante es la propietaria del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 370-32688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, respecto del que piden la rendición.
2. En efecto, existe contrato de administración o mandato donde First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), se obligó a rendir cuentas en razón a la administración del bien inmueble en cita.
3. No obra prueba alguna que refrende que el bien inmueble estuvo arrendado, generó los costos y gastos dispuestos en el dictamen pericial (anexo 07).

Bajo la línea de análisis, es clara la obligación de rendir cuentas por parte de la sociedad demandada respecto del extremo activo conforme lo planteó en el libelo genitor, puesto que, existe título jurídico que así lo determina, el cual se enmarca, como ya se dijera, en el “contrato de administración o mandato de inmueble para arrendamiento”, lo que da cuenta que el demandante efectivamente realizó el encargo que aceptó la resistente sin cumplir a cabalidad con este.

Queda por determinar, según lo dispone el artículo 379 *ejusdem*, el monto que le adeuda una parte a la otra; en el caso de autos se reúnen a cabalidad los requisitos que dispone la norma en cita, a más de estar probado los conceptos sobre los que se debía rendir cuentas, y como quiera que la parte demandada guardó silencio en el lapso de traslado de la demanda, se ordenará a First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”), a pagar en favor de Villa Del Peñón Suites S.A.S., la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$265.872.946), de acuerdo a la estimación hecha por la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín;

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR el saldo estimado por el demandante en su calidad de propietaria del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 370-32688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, respecto del que piden la rendición en este proceso VERBAL de RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS, y la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$265.872.946, valor que se declaró bajo la gravedad de juramento de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012).

SEGUNDO: DISPONER que el presente auto presta mérito ejecutivo a favor del demandante, esto es, la sociedad Villa Del Peñón Suites S.A.S, a partir de la ejecutoria de la presente providencia, y en contra de la demandada, de First American Realty Medellín S.A.S (Hoy Far International S.A.S, “en liquidación”, conforme lo prevé el artículo 379 del C.G del P.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandada, de conformidad con lo estipulado en el artículo 365 del C.G.P. Se fijan como agencias en derecho la suma de Ocho millones de pesos (\$8.000.000.oo), de conformidad al Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 y del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

GJR

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO**

Medellín, 11/01/2023 en la fecha se
notifica el presente auto por
ESTADOS N° 001 fijados a las 8:00
a.m.

AMR
Secretaría.

Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

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: **c339bbca841fbd48fb5d7a04b2d45f9f0bfd73e1968b13f7f3c4b05a25df41c**
Documento generado en 13/12/2022 05:03:18 PM

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