

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., Diecisiete (17) de Noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso : VERBAL No. 2016-01039.

Demandante : EDIFICIO STELLA P.H.

Demandados : YOHANA ALEJANDRA ÁVILA ARROYO.

### **ASUNTO**

Dado que se ha agotado en su totalidad el trámite del presente proceso, se procede mediante esta providencia a resolver la litis, al no observarse la existencia de vicio de nulidad que pueda invalidar la actuación.

### **I. ANTECEDENTES**

La parte demandante actuando mediante apoderada, presentó demanda verbal de rendición de cuentas contra YOHANA ALEJANDRA ÁVILA ARROYO, en la que pretende se rindan las cuentas del periodo comprendido entre julio de 2015 y abril de 2016.

### **II. EL TRÁMITE**

Mediante providencia calendada 26 de enero de 2017 (fl. 321 digital), se admitió la demanda, auto que fue notificado a la demandada personalmente (art. 291 C.G.P.), tal y como obra a folio 331 digital, quien dentro del término legal contesto la demanda proponiendo como excepciones de mérito las denominadas "FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, TEMERIDAD Y MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE, NO EXIGIBILIDAD DE POLIZA DE CUMPLIMIENTO, CAUSAL DE EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD y COBRO DE LO NO DEBIDO.

Mediante audiencia de fecha 03 de febrero de 2020 se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas.

### **CONSIDERACIONES.**

#### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

- Competencia del despacho para desatar el presente asunto a la luz del Art. 18 del C.G.P;

- Capacidad para ser parte en ambos extremos de la lid procesal, en vista de que se trata de sujetos dotados de personalidad jurídica (Art. 73 y 90 C.C);
- Demanda en debida forma por no contemplar vicios en su estructuración que puedan afectar su idoneidad procesal;

**2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:** Se tiene que los sujetos de la relación sustancial, son los mismos de la relación procesal, así mismo se observa que la parte demandante acredita la calidad de acreedora de las obligaciones aquí pretendidas, en virtud de lo cual se puede resolver de fondo la litis.

**3. LA ACCIÓN.** Revisada la acción incoada, encuéntrese acierto en la ejercida, esto es la verbal de rendición de cuentas, de ahí la admisión de la misma por auto de fecha 26 de enero de 2017, providencia que le fue notificada a la demandada personalmente, quien oportunamente interpoló excepciones de mérito.

## **PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER.**

### **Naturaleza jurídica de la Rendición de Cuentas.**

Se considera que el problema jurídico que compromete el análisis en el presente asunto, impone *ab initio* verificar, el cumplimiento de los requisitos previstos para la prosperidad de la rendición de cuentas. En este sentido téngase en cuenta que la obligación de rendir cuentas surge por la administración o gestión de bienes o de negocios ajenos, por ser la forma como el administrador, delegado o agente, puede informar de sus manejos y los resultados económicos respectivos.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, de antaño ha dicho que “para que [la] pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer frente a la persona respecto de la cual el derecho puede ser reclamado (...), pues si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél” (sentencia de 14 de agosto de 1995, exp. 4268); esto por cuanto, es obvio que, si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio”.

Precisamente, la Corte Suprema de Justicia en providencia CSJ STC4574-2019, al encarar una controversia de contornos similares, se recordó que la jurisprudencia constitucional al referirse a la naturaleza de la «rendición de cuentas», precisó que:

...“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”. (Sentencia C-981 de 2002, M.P. Alfredo Beltrán Sierra).

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 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). Pero si el caso es que uno de los comuneros ha introducido motu proprio, y con afectación a su propio peculio, mejoras en la cosa común, la única hipótesis en la cual estaría llamado a rendir cuentas de su gestión, es que solicite para sí el reembolso de lo pagado por él en pro de la comunidad (artículo 2325, C.C.C), o que solicite el reconocimiento de las mejoras. En estos dos últimos eventos, los escenarios procesales para rendir las cuentas no serían, precisamente, los procesos de rendición de cuentas, sino los procesos en los cuales se solicite el reembolso de lo pagado en pro de la comunidad o el reconocimiento de mejoras, y no como obligación del comunero, sino como condición indispensable para obtener lo pretendido (Subrayado fuera de texto, C.C. T-143/08).

A partir de ese recuento se dedujo que **«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»** (se resalta adrede).

Así las cosas, con el acervo probatorio se acredita fehacientemente la carga de la parte demandada en rendir cuentas con base en su calidad de administradora de la propiedad horizontal demandante, sin embargo, al desarrollo de la presente decisión se debe tener en cuenta si la demandada está obligada a rendir las cuentas que acá se pretenden.

Dicho lo anterior, el despacho una vez analizadas las pruebas recaudadas en el expediente, advierte que si bien es cierto la demandada en su calidad de administradora del edificio demandante está en la obligación legal de rendir cuentas a la copropiedad, también lo es, que al plenario se han aportado pruebas documentales en donde se acreditan las cuentas rendidas por parte de la demandada, nótese que a partir de la asamblea extraordinaria de fecha 30 de marzo de 2016 se avizora el inconformismo de la copropiedad respecto de las cuentas rendidas y los balances presentados por la administradora en ese entonces y acá demandada, lo cual permite afincar que en efecto se han rendido las cuentas solicitadas, independientemente del resultado de los mismos.

Es de tener en cuenta que en fecha 28 de abril de 2016 la demandada presentó su informe de gestión consejo de administración de los años 2015 y 2016 en donde con claridad hace referencia a los errores contables en virtud del sistema que fue implementado, el cual arrojaba una serie de inconsistencias, situación por la cual la propia demandada puso en consideración de la copropiedad la contratación de una auditoria externa para evaluar dichos aspectos, auditoria que arrojó como resultado que en efecto habían irregularidades en el sistema contable, sin que se haya dejado de lado el completo balance contable, es decir que pese a que el sistema utilizado para llevar los balances contables indicaba irregularidades, ello no quiere decir que no se hayan teniendo en cuenta cada uno de los aspectos en la rendición de cuentas.

Ahora bien, indica la parte demandante que no se han tenido en cuenta una suma cercana a los \$72.000.000.00 Mcte, no obstante con las revisiones fiscales y la auditoria contratada, se advierte que dichos dineros si fueron tenidos en cuenta en los distintos balances presentados por la demandada, aunado a lo anterior la parte demandante tampoco ha logrado demostrar que en efecto dicha suma de dinero no ha sido sustentada en las rendiciones de cuentas presentadas por la demandada, ni tampoco ha indicado de donde es que sales esos dineros que presuntamente se deben a la copropiedad demandante.

Los argumentos anteriores fueron ampliamente corroborados por los testimonios de JEANETH RODRÍGUEZ. Minuto: 01:01:06. y NYDIA URREGO. Minuto: 03:02:07 en donde enfatizan en que simplemente lo que ocurrió fue un error de procedimiento en el sistema utilizado para llevar a cabo los registros contables, mas no una falta de inclusión de los

mismos y que por esa misma razón se contrató la auditoria en donde arroja un resultado detallado de las cuentas rendidas por la demandada y que obra en el plenario a folio 597 a 613 del expediente digital.

Conforme lo anterior, el despacho advierte que la demandada ha rendido las cuentas solicitadas por la parte actora, situación por la cual no existe mérito para que mediante el presente asunto se pretenda nuevamente solicitar a la demandada las cuentas que al interior del expediente ya obran y que como bien se dijo anteriormente obedecen a un error del sistema contable, mas no quiere decir que no se hayan tenido en cuenta esos dineros en los distintos balances efectuados tanto por la demandada como de su contadora y revisora fiscal, situación por la que el despacho encuentra probada la excepción de FALTA DE CAUSA PARA PEDIR presentada por la parte demandada y en consecuencia se niegan las pretensiones de la demanda y se condena en costas a la parte demandante.

Por sustracción de materia, el despacho se abstiene de pronunciarse sobre las demás excepciones de mérito presentadas por la parte demandante.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley, RESUELVE;

**PRIMERO.** Declarar probada la excepción denominada FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, conforme lo indicado en la presente providencia.

**SEGUNDO.** NEGAR las pretensiones de la demanda.

**TERCERO.** Decretar la terminación del presente asunto.

**CUARTO:** Se condena en costas a la parte demandante en la suma de \$1.500.000.oo. liquídense por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



**MARTÍN ARIAS VILLAMIZAR**

IMBM