

X

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 23 OCT 2020

EXPEDIENTE No. 110014003-032-2019-00325-01

Procede el Juzgado a resolver el recurso de apelación, interpuesto por la parte demandada, en contra del auto de fecha 11 de febrero de 2020, proferido por el Juzgado 32 Civil Municipal de esta ciudad, por medio del cual se tuvieron por rendidas las cuentas solicitadas al demandado WILLIAM ALFONSO SARMIENTO SARMIENTO, y se ordenó el pago de \$4.681.879, por parte de este último a la demandante YENNY ESPERANZA SARMIENTO SARMIENTO.

ANTECEDENTES

El censurante fundamenta su inconformidad expresando que, respecto del inmueble indicado en la demanda y de cuya administración emana la obligación del extremo pasivo de rendir cuentas, el apartamento del tercer piso fue incluido dentro de la demanda, toda vez que la madre de su poderdante en algún momento manifestó la posibilidad de arrendarlo, correspondiéndole así el 25% de los cánones de arrendamiento que se generaran, a la actora. A la par, esgrimió que, pese a que no existe prueba de los arriendos causados del año 2006 al 2012 sobre el apartamento ubicado en el segundo piso de la edificación, estos sí se realizaron; sin embargo, mencionó que no se aportó prueba de ello, debido a que los contratos suscritos se encuentran en poder del extremo pasivo, sin que este los hubiera aportado en la oportunidad pertinente, y puntualizando en que la demandante fue quien inició las gestiones para arrendarlo en 2006 a un tercero, quien, según comentó, permaneció allí durante aproximadamente 60 meses. Así las cosas, reclamó los dineros que, a su juicio, se generaron durante dicho lapso, los cuales tasó en \$5.010.000, así como también los intereses generados hasta la fecha.

Por otro lado, indicó, en referencia a la bodega ubicada en el mismo edificio, que, contrario a lo asegurado por el demandado, esta no estuvo vacía durante el periodo comprendido entre septiembre de 2006 y junio de 2010, y noviembre de 2010 al mismo mes de 2011. Afirmó que durante ese interregno, esta se arrendó a dos talleres de latonería y para garajes, por lo cual, discurrió que deben existir contratos de arrendamientos sobre ello. Así mismo, manifestó que muchas de las reparaciones locativas aducidas como realizadas en el predio fueron realizadas del peculio de la madre de la demandante, por lo cual estimó que los dineros estimados dentro de la rendición de cuentas en curso no debieron excluirse de la misma. De igual manera, rebatió la exclusión de otros valores solicitados y relacionados con los arrendamientos requeridos, indicando que los montos reclamados no le han sido entregados conforme el acuerdo que realizó su representada con el demandado y su progenitora.

Contrarió también las reparaciones locativas que fueron presentadas por el encartado, argumentando que estas se llevaron a cabo en otras partes del predio, añadiendo que los soportes presentados no cumplen con los requisitos estipulados en el estatuto tributario. Finalmente, a efectos de probar lo endilgado, incorporó al plenario la declaración extraprocesal del señor Daniel Torres, quien da fe de parte de los argumentos con los cuales se soporta la alzada.

CONSIDERACIONES

Del estudio de los argumentos erigidos por la libelista, es posible determinar que los mismos cuentan solo con vocación parcial de triunfo, por lo cual la providencia vituperada deberá modificarse.

En primer lugar, la rendición de cuentas, regulada por los artículos 379 y 380 del Código General del Proceso, es un proceso declarativo que persigue dos fines, definidos por la Corte Constitucional de la siguiente manera:

"(...) a) Inmediato: constituido por las cuentas, esto es los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes, de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de administrar bienes o negocios de otra persona, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley, como en el secuestre o el albaceazgo. b) Mediato: consiste en establecer quién debe a quién y cuánto, o sea, cuál es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado"¹.

De igual forma, dicha Corporación expone que la rendición provocada de cuentas, como la que se aborda en el caso sub judice, puede ser invocada cuando quien está obligado a hacerlo, no lo hace de manera voluntaria.

Así las cosas, teniendo en cuenta que en el presente caso no hubo oposición frente al hecho de rendir cuentas y que incluso se aportaron constancias, recibos y relaciones al respecto, es labor revisar las mismas conforme lo exigido por la demandante en el libelo genitor.

Por tanto, al descender al sub lite, para este despacho es claro, en primer lugar que, respecto de las cuentas exigidas por la accionante sobre el apartamento ubicado en el tercer piso del inmueble, cuyo dominio le pertenece conjuntamente con el demandado y del cual reconocen derechos a su señora madre, estas deberán ser desestimadas de plano, toda vez que, en concordancia con lo expuesto por el *a quo* y lo afirmado por ambas partes, se entiende que entre sus propietarios se dispuso por acuerdo que el disfrute de dicha porción del bien sería por parte del encartado y de su progenitora, sin que hubiera consenso alguno relacionado con el pago de un canon de arrendamiento durante el tiempo que estos habitaran el predio, y aclarando que, aún cuando una de sus dueñas hubiera manifestado la intención de arrendarlo y mudarse a otro lugar, dicha expresión de voluntad no implica que se hubieran causado dineros por tal concepto y más si no se firmó o demostró contrato alguno con un tercero o con los demás comuneros para tal fin.

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-981 de 2002.

5

A la par, no son de recibo las razones expuestas por la parte activa sobre la estimación realizada de las cuentas a rendir respecto del apartamento del segundo piso del inmueble. Esto, debido a que, efectivamente las mismas no se presentaron de manera detallada, como sí se hizo con las de la bodega localizada en el mismo lugar, siendo esto fundamental para determinar con exactitud los montos adeudados y endilgados al demandado, y más, teniendo en cuenta que los cánones pactados en un arrendamiento se ajustan anualmente, por lo cual, se itera, es fundamental que las cuentas a requerir sean estimadas de la manera más exacta y adecuada a la realidad, sin que ello se hubiera realizado de esa manera en el libelo demandatorio y en el escrito que lo subsanó. Igualmente, este estrado considera que si la demandante, como bien lo mencionó, tuvo injerencia en el arrendamiento del inmueble para el año 2006, esta debió conocer de primera mano el valor pactado como canon de arrendamiento para ese entonces, teniendo plena posibilidad para estimar, conforme lo consensuado, los valores que pretendía reclamar.

En el mismo sentido, en lo atinente a la presunta existencia de contratos de arrendamiento suscritos sobre el apartamento del segundo piso y la bodega del predio entre 2006 y 2012, y que denuncia la demandante como que no fueron aportados por la parte pasiva, lo cierto es que el extremo censurante contaba con medios probatorios idóneos y suficientes, de carácter procesal y extraprocesal para demostrar dichas circunstancias, siquiera de manera sumaria, los cuales claramente, ni se solicitaron ni se aportaron en su oportunidad, por lo cual no sería procedente admitir la reclamación de los dineros originados por tales conceptos.

Por otro lado, respecto de las observaciones realizadas por el recurrente, sobre los \$12.407.500 que fueron descontados de la rendición requerida, estos se originan de las constancias aportadas por el demandado, referidas a los dineros que le fueron cancelados a la parte actora, según su cuota de propiedad sobre el predio ya tantas veces mencionado, desde enero de 2018 hasta mayo de 2019, incorporadas al plenario a folios 86 a 89.

Sin embargo, en consonancia con lo anterior, frente a lo alegado por el libelista, y relacionado con la diferencia que aduce existir entre los valores consignados en los contratos de arrendamiento de la bodega y el apartamento del segundo piso del predio, y los que se le han entregado a su representada, que discute, son menores al 25% que le corresponde a esta, huelga anotar, en primera medida, que solo se tendrán en cuenta para tal efecto del año 2018 en adelante, lapso sobre el cual existe certeza de que los dineros sí le fueron entregados, esto, a partir de las constancias obrantes a folios 86 a 89. Así las cosas, el recurrente deberá tener en cuenta que los contratos suscritos por los extremos procesales con los arrendatarios mencionan expresamente los espacios a rentar, como lo son la bodega, el establecimiento comercial e independiente del primer piso y el apartamento del segundo piso. Por tanto, de lo avizorado en el plenario se colige que, contrario a lo que menciona el censurante, no le corresponde un 25% de dichos contratos a su poderdante, toda vez que es claro para este estrado que los réditos generados por el establecimiento

comercial, o apartamento del primer piso, corresponden únicamente a su progenitora. De esta manera, solamente puede prodigarse que los ingresos susceptibles de repartición son los percibidos a partir del arrendamiento de la bodega y del apartamento del segundo piso.

No obstante de lo referido, es necesario aclarar que en los contratos adosados al plenario por el extremo pasivo no se especifican los valores individuales de arrendamiento para cada predio, por lo cual, debe remitirse al escrito con el que se contestó el libelo, en el cual se hacen algunas salvedades acerca de la composición del importe de los consensos. Así, es posible encontrar a folios 205 y 206, que los cánones específicos de la bodega y del apartamento del segundo piso, para el periodo comprendido entre el 23 de febrero de 2017 al 23 de febrero de 2018 ascendieron a \$2.600.000 y 700.000, respectivamente; del 23 de febrero de 2018 al 23 de febrero de 2019, ascienden a \$2.700.000 y 750.000 mensuales, respectivamente, y de igual manera, los valores contemplados para el arrendamiento de dichos bienes para el lapso comprendido entre el 23 de febrero de 2019 al 23 de febrero de 2020 ascienden a \$2.766.000 y \$750.000 mensuales, respectivamente. Por tanto, debe entenderse que a la demandante, de conformidad con las sumas especificadas, para el año 2018, debieron corresponderle, para el mes de enero de 2018, un valor de \$825.000, y desde el mes de febrero de esa anualidad hasta febrero de 2019, la suma de \$862.500, cada mes. Así mismo, desde el mes de febrero de 2019 hasta la fecha de contestación de la demanda, de acuerdo con lo que especifica el demandado en tal escrito, es decir, hasta el mes de junio de ese año, la suma de \$879.000. De acuerdo con esto, como se detallará en la siguiente tabla, los siguientes valores debieron habersele entregado a la accionante, y no los que inicialmente le fueron repartidos, aclarando que se descontarán los valores equivalentes a impuestos en los meses de marzo de 2018 (\$700.000) y en abril y mayo de 2019 (\$391.000.c/u), de conformidad con las constancias incorporadas a folios 86 a 89:

Arriendos Bodega y Apto 2do Piso - Año 2018					
Meses	Vr. Cánones	% Dte.	Vr. Entregado	Vr. Correcto	Diferencia
Enero	\$ 3.300.000	25	\$ 761.000	\$ 825.000	\$ 64.000
Febrero	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Marzo	\$ 3.450.000	25	\$ 111.000	\$ 162.500	\$ 51.500
Abril	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Mayo	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Junio	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Julio	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Agosto	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Septiembre	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Octubre	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Noviembre	\$ 3.450.000	25	\$ -	\$ 862.500	\$ 862.500
Diciembre	\$ 3.450.000	25	\$ 811.000	\$ 862.500	\$ 51.500
Totales			\$ 8.171.000	\$ 9.612.500	\$ 1.441.500

Arriendos Bodega y Apto 2do Piso - Año 2019					
Meses	Vr. Canones	% Dte.	Vr. Entregado	Vr. Correcto	Diferencia
Enero	\$ 3.300.000	25	\$ 811.000	\$ 825.000	\$ 14.000
Febrero	\$ 3.516.000	25	\$ 841.500	\$ 879.000	\$ 37.500
Marzo	\$ 3.516.000	25	\$ 841.500	\$ 879.000	\$ 37.500
Abril	\$ 3.516.000	25	\$ 450.500	\$ 488.000	\$ 37.500
Mayo	\$ 3.516.000	25	\$ 450.500	\$ 488.000	\$ 37.500
Junio	\$ 3.516.000	25	\$ 841.500	\$ 879.000	\$ 37.500
Totales			\$ 4.236.500	\$ 4.438.000	\$ 201.500

Valores totales	\$ 12.407.500	\$ 14.050.500	\$ 1.643.000
-----------------	---------------	---------------	--------------

Por lo anterior, surge como diferencia frente a los valores ya entregados a la demandante, la suma de \$1.643.000, los cuales deberán ser adicionados a la suma que fue reconocida por el *a quo* referente a la rendición de cuentas realizada por el extremo pasivo.

De otro lado, y con relación a las reparaciones locativas realizadas en el predio, si bien el recurrente aduce que los recibos aportados por la parte demandada pertenecen a adecuaciones realizadas en la terraza del inmueble, no se aportó prueba alguna que corrobore tales afirmaciones, añadiendo a tal circunstancia que, a partir de lo relatado por las partes, se infiere que, así como existe participación de las partes en la comunidad propietaria de los predios sobre los cuales se generaron las cuentas solicitadas, esta también tiene injerencia en otras partes del inmueble, comprendiendo que el acuerdo gestado entre los comuneros abarca todo el predio y no solamente partes del mismo. Ahora bien, respecto de lo afirmado por el censurante, relacionado con que dichos arreglos fueron costeados por la progenitora de los extremos procesales, no existen pruebas al menos sumarias de dicha afirmación, por lo cual dichos reparos habrán de ser desestimados.

De la misma forma, los reparos del libelista dirigidos a controvertir los recibos mediante los cuales se probó por parte del extremo pasivo las reparaciones locativas realizadas en el predio de propiedad de los contendientes no son aceptados por este despacho. Si bien es cierto que el *a quo* justificó la no aceptación de varios de estos documentos dentro de las cuentas rendidas por no poseer las características de los títulos valores requeridas en el Estatuto Tributario, este estrado considera que tales requerimientos no son necesarios para corroborar que dineros de los generados por el inmueble en cuestión, e incluso, de los sufragados por los demás propietarios de ese fundo, fueron destinados para la adecuación y remodelación de este último. Para el efecto, se discurre que tan solo basta con que haya una correspondencia de lo consignado en los citados recibos con las obras que fueron adelantadas en el inmueble, esto último, conforme los contratos de obra adosados al plenario, para que las mismas tengan plena aceptación en la rendición aportada por el encartado. En ese orden de ideas, resulta necesario desestimar dichas alegaciones, eso sí, aclarando que pese a que esta agencia judicial no se encuentra de acuerdo con el argumento esbozado por la juzgadora de primera

instancia, no se pronunciará respecto de los documentos excluidos en el auto vilipendiado, atendiendo a lo relativo al principio *no reformatio in pejus*, y a que dicho tópico no fue objeto de discusión de las partes en la alzada.

De igual manera, en relación con los descuentos realizados por concepto de impuestos, luego de realizar una revisión de las pruebas aportadas al plenario, se considera que estos se efectuaron conforme a derecho, toda vez que, pese a que el libelista esgrimió que existió un acuerdo de ahorro entre los propietarios del inmueble, el demandado desvirtuó tal afirmación, asegurando que por actos emprendidos por la actora, el mismo no se llevó a cabo, y que por tanto dichas sumas eran adeudadas por esta última a los demás comuneros. Así las cosas, al no existir pruebas de la constitución de un fondo dinerario común dirigido a suplir tales erogaciones, los pedimentos elevados por el extremo pasivo direccionados a descontar dichos valores de lo requerido por la accionante son completamente procedentes.

Añadiendo a lo antedicho, es procedente desestimar las observaciones realizadas por el recurrente, dirigidas a que esta agencia judicial reconozca como obligación de la parte demandada el deber de rendir cuentas respecto de los dineros aducidos como producto de una herencia que el padre de los contendientes legó a la actora. Al respecto, el libelista deberá considerar que los hechos y pretensiones presentadas inicialmente en la demanda no incluyen la solicitud de rendición de cuentas por este concepto, por lo cual, al alegarlos en la alzada bajo estudio, se constituyen como supuestos fácticos nuevos, los cuales no pueden ser incorporados a la presente discusión, toda vez que la oportunidad para incorporarlos al libelo ya feneció.

Finalmente, en lo atinente con la prueba aportada junto con el recurso analizado, la misma no se valorará, debido a que, aunque quien rinde la declaración extraprocesal, fue citado al proceso como testigo, la naturaleza de la prueba decretada anteriormente es completamente diferente a la aquí aportada, discurriendo que si la misma no se practicó en su oportunidad, no puede suplirse con otros medios probatorios que no han sido decretados ni autorizados por el juez en oportunidad.

Finalmente, dada la prosperidad parcial del recurso de apelación, pero a su vez la correlativa improsperidad de varios argumentos de la alzada, no se establecen costas para esta instancia.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR los numerales primero y segundo de la providencia objeto de la alzada, ello con fundamento en lo expuesto en la parte motiva de este proveído, y en su lugar indicar que se tienen por rendidas las cuentas por parte del extremo pasivo, las cuales arrojan un saldo de \$6.324.879, suma que deberá ser pagada por esa parte a la demandante.

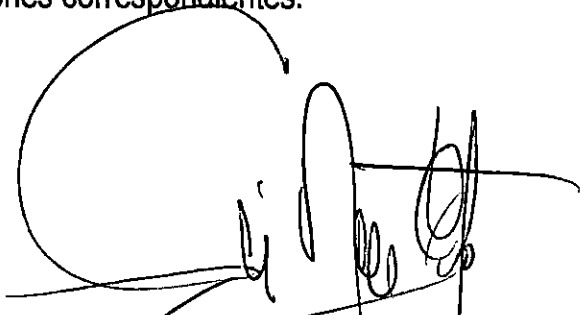
X

SEGUNDO: En lo restante, la providencia vituperada permanecerá incólume.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

CUARTO: Una vez ejecutoriado este proveído, regrese el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo. Por secretaría, procédase de conformidad y déjense las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE,


SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

CARV

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.	
La providencia anterior se notificó por estado No. _____ de	
hoy _____	a la hora de las 8:00 am.
26 OCT. 2020	
	
JOSÉ ELADIO NIETO GALEANO	
SECRETARIO	