

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**Bogotá, D.C., veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022).**

**Expediente No. 11001-31-03-042-2019-00317-00**

Agotado el trámite propio de esta instancia, el Despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso verbal promovido por el señor JOSÉ REYNALDO VARGAS, en contra de FRANCY HELENA DUQUE SOLARES.

**I. ANTECEDENTES**

1. El señor JOSÉ REYNALDO VARGAS, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda Verbal de menor cuantía, pretendiendo la rendición de cuentas a la señora FRANCY HELENA DUQUE SOLARES en su condición de administradora de la comunidad que tienen, sobre el bien ubicado en la Carrera 103 A No.17 A – 69, identificado con folio de matrícula 50C-14004, las cuales las estimó bajo la gravedad del juramento en la suma de \$414.931.652,23, las cuales deberán ser tramitadas con arreglo a lo ordenado por la codificación procesal actual, para el periodo comprendido entre el 25 de enero de 2014 al 26 de enero de 2017.

Como supuesto fáctico de la pretensión, aduce que la parte demanda debe rendir cuantas, pues a pesar de existir comunidad, la precitada debe informar todas las gestiones que adelantó como administradora de la propiedad.

2. Emitido el auto admisorio, la parte llamada a juicio propuso la siguiente defensa, que denominó (i) *“Francy Helena Digue Solares no está obligada a rendir cuentas”*.

3. Evacuada la audiencia inicial, y la regulada en el Art. 373 del C.G. del P., se dictó el sentido del fallo, en donde se expresó, de manera muy sucinta, las razones para arribar a la conclusión de negar las pretensiones de la demanda.

**II. CONSIDERACIONES.**

1. Dígase de entrada que los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, dado que se evacuaron todas las formalidades legales, sin que a la fecha se observe irregularidad que constituya causal de nulidad que llegue a invalidar lo actuado, motivo por el cual se cumplen los presupuestos para proferir sentencia de fondo, toda vez que la competencia se materializa en esta dependencia judicial ante la presencia de la totalidad de factores que la integran.

2. En cuanto a la Legitimación en la causa por activa, como se dijo en la audiencia de instrucción y juzgamiento, el juzgado no la advirtió, evento por el cual, las siguientes líneas ahondaran en las razones del porqué, se debe negar las pretensiones

3. Sea lo primero advertir que el proceso de rendición provocada de cuentas se encuentra regulado en el artículo 379 del C.G.P. y consiste en que toda persona que tiene la obligación de rendir cuentas conforme a la ley o a la convención, lo haga; para ello dicha norma consagra dos etapas a saber, la primera referente a determinar si el demandado tiene la carga de rendir cuentas, y la segunda, que busca establecer el monto o el valor de la suma adeudada, es por ello que la Corte Suprema de Justicia de tiempo atrás expresó que *“el objeto final de todo juicio de cuentas es saber quién debe a quién y cuánto; cuál de las partes es acreedora y cual deudora. Por tanto, para que el juicio de cuentas llene su objeto debe terminar precisamente, o deduciendo que las partes están entre sí a paz y salvo, cuando tal cosa resultare de los autos, o declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a condenarla a pagar la suma deducida como saldo”* (Sala de Casación Civil, sentencia de 23 de abril de 1912, G.J., t. XXI, Pág. 141), reiterado en pronunciamiento reciente de la citada corporación, cuando dejó por sentado 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”* (STC4575-2019),

4. Al respecto, téngase en cuenta que la H. Corte Constitucional mediante sentencia C-981 de 2002, con ponencia del Mg. Alfredo Beltrán Sierra, preciso que la naturaleza jurídica del proceso *“(...) de rendición de cuentas, es un proceso civil especial “de conocimiento”, denominado así porque en este tipo de procesos previamente se impone al juez el conocimiento de los hechos y de las pruebas, para después adoptar la declaración correspondiente. Se adelanta bajo el trámite de un proceso abreviado, y persigue dos fines claramente determinados: 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 (...).”*

Por lo anterior, para que pueda abrirse paso la pretensión, indispensable resulta acreditar la legitimación en la causa, ampliamente conocida como la facultad de la persona para demandar (activa), frente a quien debe ejercitarse la acción como demandado (pasiva), pues su ausencia obliga a un fallo adverso, en el entendido que no puede prosperar la demanda presentada por quien no es titular del derecho o frente a quien no se encuentra llamado a responder.

5. Al respecto, es preciso aclarar, que no toda persona tiene la obligación de rendir cuentas, sino cuando la ley o las partes a través de un acuerdo así lo han establecido, por ello, es del caso indicar, que por disposición legal deben rendir cuentas los guardadores, los albaceas, el mandatario, el secuestre, el curador de la herencia yacente, el síndico, el administrador de bienes de una comunidad, los administradores de las personas jurídicas, los mandatarios, el secuestre y los fiduciarios, entre otros, de manera que lógico resulta que en el caso que el demandante o el demandado no sean titulares bien del derecho a reclamar o del de ser constreñido a rendir las cuentas, respectivamente, las pretensiones de la demanda deban ser adversas a lo demandado, toda vez que la legitimación es una cuestión propia del derecho sustancial, cuya ausencia implica necesariamente un fallo adverso a las pretensiones incoadas.<sup>1</sup>

6. En el caso que ocupa la atención del Despacho se observa que tanto la parte demandante, como la demandada, ostentan la titularidad sobre el bien ubicado en la Carrera 103 A No.17 A – 69, identificado con folio de matrícula 50C-14004.

Sin embargo, en el presente asunto, en manera alguna se vislumbra la designación de un administrador, de manera que no existe el derecho de reclamarle los frutos o productos de la explotación del bien pues como lo ha interpretado la corte *"el único medio para impedir que un comunero tenga un aprovechamiento superior a su cuota, es provocar el nombramiento de administrador de la comunidad o pedir su partición"* (G.J.t, LX, pag. 55).

7. En efecto, en materia probatoria debe rememorarse, que le corresponde a los extremos de la litis, demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que persiguen, como lo dispone la Legislación Procesal Civil en el artículo 167; de suerte que quien invoca un hecho para lograr la aplicación de determinada preceptiva legal corre con la carga de su demostración fehaciente, pues de lo contrario la decisión será adversa a tal pedimento, disposición que se complementa con lo señalado por el artículo 1757 del Código Civil, conforme a la cual incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o esta.

---

<sup>1</sup> Casación Civil de 23 de abril de 1912 G.J. t. XXI, Pág. 141

Es decir, que el demandante deberá demostrar los supuestos fácticos en los cuales se apoyan sus pretensiones, *-onus probandi incumbit actoris-* así como el demandado deberá hacer lo propio respecto de aquellos en que se fincan sus excepciones, toda vez que en dicha labor ejerce como si fuera actor, *-reus in exipiendo fit actor-*.

8. En consecuencia, en la medida que la legitimación no nace de la comunidad ni del hecho de que un comunero esté ejerciendo actos de administración sobre los bienes, pues para su designación es menester proceder en los términos establecidos en la ley anteriormente referida, esto es, de consuno por todos los comuneros o a través de un juez que haga el nombramiento (artículo 18 *ibídem*)<sup>2</sup>, considera este despacho que las pretensiones formuladas, por los motivos aquí ampliamente relatados, al fracaso llamado estaban, como se expone a continuación.

8.1 Los interrogatorios de parte recibidos por ambos extremos, no dejan entrever la designación de administración (con cargo a la demandada) que adujo si existió según los hechos de la demanda, por el contrario, si bien el extremo actor, intentó demostrar contratos laborales, para derivar subordinación con su contra parte, el juzgado no acoge esa versión, en razón a que su propio dicho no puede ser tenido en cuenta como prueba a su favor.

En relación con la declaración de parte y la confesión, la Corte Suprema de Justicia, en su sala de Casación Civil, ha explicado en múltiples ocasiones que son disímiles y, por lo tanto, el juzgador no puede confundirlas, pues la primera «*es un medio de prueba por el cual la parte capacitada para ello relata en forma expresa, consciente y libre hechos personales o que conoce, y que a ella le son perjudiciales, o por lo menos, resultan favorables a la contraparte. La última es la versión, rendida a petición de la contraparte o por mandato judicial oficioso, por medio del cual se intenta provocar la confesión judicial. (...)*».

“En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba”» (se destaca; CSJ SC 113, A3 Sep. 1994; CSJ SC, 27 Jul. 1999, Rad. 5195; CSJ SC, 31 Oct. 2002, Rad. 6459; CSJ SC, 25 Mar. 2009, Rad. 2002-00079-01; CSJ SC9123, 14 Jul. 2014, Rad. 2005-00139-01, entre otras). Reiterado en **SC14426-2016**.

8.2 Lo mismo ocurrió con la declaración que vertió la señora FRANCY HELENA DUQUE SOLARES, en donde no se puede extraer confesión alguna que

---

<sup>2</sup> Ley 95 de 1890

erija las pretensiones del actor, ya que, en momento alguno convalido la versión del actor y, por el contrario, los hechos que relato, en conjunto con otras pruebas documentales, dan cuenta que el ingreso y la administración que ejerció sobre el bien objeto de acción, correspondió a razones diferentes a las alegadas por el demandante.

Para sostener lo dicho, se trae a colación el contrato de promesa de permuta que obra en el pdf 01, FI digital 153, en donde las mismas partes que hoy se batan a juicio, dispusieron de manera libre y concertada, la entrega reciproca de dos bienes que tenían en su poder, para que cada uno lo administrará como a bien tuviera, para la fecha de celebración del mismo (3 junio de 2014), circunstancia por la cual, no llama a sombro que la aquí demandada, efectuará los actos que ejerció a partir de esa fecha, incluyendo los contratos de arrendamiento que suscribió en favor suyo y con otros terceros, no obstante, por ese ultimo hecho, no le daba la legitimación al actor para que la señora DUQUE SOLARES, le rindiera cuentas de esa gestión, en razón a que ella se mostraba como dueña, en la posición que el referido contrato dispuso.

Otra cosa es, que una vez indagado sobre el contenido del mismo a la parte demandante, y en donde ratifico la existencia del contenido, las partes manifestaran que, lo allí acordado no se pudo materializar con el tiempo, empecé, no se tiene noticia de la resolución del referido, vía idónea también.

8.3 La anterior narración, incluso se pudo verificar con el testimonio del señor Mario Heiber Hernández, en razón a que fue la persona que uso el inmueble, por virtud de un contrato de arrendamiento que celebró con la demandada.

Por esas razones, es que el despacho no encuentra acreditado el mandato que adujo si existió, entre las partes.

9. Sobre el tópico venido de analizar, y en un caso muy similar, el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, señaló: *“En consecuencia, y aunque en principio cada comunero ha de limitarse a explotar por su cuenta la parte que le corresponde, motivo por el cual la disposición sobre todo aquello que sobrepase su derecho requiere del consentimiento de los restantes copropietarios (a quienes debe lo extraído de más en la cosa común), la legitimación en la causa para reclamar la rendición de cuentas de lo obtenido en exceso por quien está ejerciendo actos de dominio no nace de la simple existencia de la comunidad, pues como de alguna manera ya se sugirió, para ello se torna necesario que los comuneros hayan delegado en legal*

forma la función administrativa, tal cual lo prevén los artículos 16 a 27 de la citada ley 95 de 1890 (Cfr. sentencia de 16 de diciembre de 1998, proferida por este Tribunal)”<sup>3</sup>.

10. Aunado a lo anterior, advierte esta sede judicial, que si la intención del demandante, no es otra, que la de no participar más en la comunidad que ostentan y demandar por los frutos que haya percibido el bien en el tiempo en que esta perdure, la codificación civil, así como también la procesal, ofrece el camino para poner el fin, de ello es partidario el Tribunal Superior de Bogotá, que en otra de sus decisiones señaló: “En razón de ello el legislador previó que cuando un comunero no desea permanecer en la indivisión goza del derecho establecido en el artículo 1374 del Código Civil, por el cual siempre podrá solicita la partición del objeto común, y para ello dispone continuamente de la **actio communi dividundo** consagrada por el artículo 467 del código de procedimiento civil, a cuyo texto “todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto”, y allí mientras se surta el trámite, designar un administrador, o solicitar su designación”<sup>4</sup>.

11. Así las cosas, se declarará la falta de legitimación en la causa por activa como por pasiva y en consecuencia se negarán las pretensiones de la demanda, pues al no estar demostrado el mandado, relevante es que el acuerdo resulta ser un requisito *sine qua non* para considerar la legitimación de las partes, en verdad, no se probó.

### III. DECISIÓN

Por lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### IV. RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** la falta de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, como consecuencia **NEGAR** las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO:** Declarar **TERMINADO** el proceso.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada, tásense e inclúyase en ellas por concepto de agencias en derecho la suma de \$12.000.000.

**NOTIFÍQUESE,**

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, sentencia de mayo 20 de 2009. M.P OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA.

<sup>4</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, sentencia de agosto 29 de 2013. M.P ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

EL JUEZ



HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

jc