

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14ª – 33. Piso 5º

Teléfono 3422055

Correo Electrónico cmpl06bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE : 110014003006 – 2017-00796- 00
DEMANDANTE: JOSE JARBEY PARDO SAAVEDRA
DEMANDADA: CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES
ETAPA III Y IV PROPIEDAD HORIZONTAL

Verbal sumario

Rendición Espontánea de Cuentas

I. ASUNTO

Procede el Despacho a decidir sobre la **OBJECCIÓN** a la rendición de cuentas presentada por el apoderado del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES ETAPA III Y IV PROPIEDAD HORIZONTAL**, contra **JOSE JARBEY PARDO SAAVEDRA**, de conformidad con el numeral 5 del artículo 379 el Código General del Proceso, teniendo en cuenta los siguientes,

II. ANTECEDENTES:

Por auto del 17 de noviembre de 2017 (folio 26), se admitió a trámite el proceso de *Rendición espontánea de cuentas*, instaurada por **JOSE JARBEY PARDO SAAVEDRA**, en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES ETAPA III Y IV PROPIEDAD HORIZONTAL**, ordenando notificar a la demandada para que en el término de diez (10) días contestara la demanda.

El 1º de febrero de 2018, la demandada se notificó personalmente del auto que admitió la demanda, y dentro del término concedido, por intermedio de apoderada judicial, contestó la demanda y propuso excepciones de mérito.

Una vez dado el trámite del artículo 370 del Código General del Proceso y estimadas las pruebas obrantes en el proceso, mediante providencia de 22 de febrero de 2018, visible a

folio 119, se ordenó correr traslado de la objeción a la parte demandante por el término de tres (3) días de conformidad con lo previsto en el inciso 6° del artículo 391 del C.G.P.

Por auto del 6 de marzo de 2018, folios 121 y 122 del expediente, se citó a las partes a audiencia prevista en el artículo 372 ibídem y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

En audiencia del 4 de julio del mismo año, folio 134, se ordenó la suspensión del proceso reanudado el 4 de abril de 2019 (fl. 147) y mediante proveído del 30 de septiembre pasado (fl. 148) se consideró que en virtud de las pretensiones y excepciones presentadas, era innecesaria la práctica de pruebas y se ordenó en firme ingresar al despacho para proferir **sentencia anticipada**.

Inicialmente, debe señalarse que el señor JOSE HARBEY PARDO SAAVEDRA en calidad de propietario del apartamento 402, Interior 22 que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES ETAPA III Y IV PROPIEDAD HORIZONTAL** desde el mes abril de 2011 ha pagado las cuotas de administración y a partir de marzo de 2017 ha cancelado sin interrupciones.

Agregó que la demandada ha generado cuentas de cobro por no estar al día circunstancia que no corresponde a la verdad puesto que no existen saldos anteriores al mes de abril de 2011.

Solicitó entonces se declare que el demandante debe rendir cuentas de los dineros pagados por concepto de cuotas de administración según consignaciones efectuadas en favor de la demandada así:

Cuotas de administración	valor	comprobante
Abr/11 a feb/12 e int	\$530.000	Depósito Banco Agrario
Mar/12 a dic/13 e int	\$1'105.000	2942381 Banco Agrario
En/14 a may/15 e int	\$1'030.000	3053384 Banco Agrario
Jul/15 a dic/15 e int	\$380.000	3056301 Banco Agrario
Enero de 2016	\$65.300	00101976065040 Daviv
Febrero de 2016	\$65.300	00102033804249 Daviv

Marzo de 2016	\$60.300	00102380022338 Daviv
Abril de 2016	\$67.300	00101800383320 Daviv
Mayo de 2016	\$67.300	00101542542960 Daviv
Junio de 2016	\$67.300	00101542542283 Daviv
Julio de 2016	\$67.300	00102632954148 Daviv
Agosto de 2016	\$67.300	00102632954155 Daviv
Septiembre de 2016	\$62.300	00102619709820 Daviv
Octubre de 2016	\$62.300	00102720928731 Daviv
Noviembre de 2016	\$62.300	00102720928723 Daviv
Diciembre de 2016	\$67.300	143280 Davivienda
Enero de 2017	\$64.300	318554 Davivienda

Que en consecuencia se corra traslado a la demandada de la rendición espontánea de cuentas y se ordene su aprobación si el demandado no se opone ni las objeta, ni formula excepciones previas.

Que si el demandado alega que no está obligada a recibir las cuentas, se señale el tiempo prudencial para que la demandada presente las cuentas con recibos y soportes según lo establecido en el numeral 4º del artículo 379 del C. G. P.

Que se advierte que en uno o ambos casos, serán exigibles las cantidades de dinero respectivas por la vía ejecutiva.

Y, en caso de no presentarse oposición se condene en costas a la parte demandada.

El **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES ETAPA III Y IV PROPIEDAD HORIZONTAL**, se opuso a las pretensiones de la demanda por cuanto la obligación de rendir cuentas se contrae respecto de quien ha realizado actos de administración o gestión por cuenta o interés de un tercero y, en virtud del art. 35 de la ley 640 de 2001 la administración debe rendir cuentas como efectivamente lo ha hecho año por año a través de las asambleas ordinarias o extraordinarias, de tal forma que posteriormente los propietarios no puedan desconocer la aprobación de los estados financieros.

DE LA OBJECCIÓN

El apoderado de la parte demandada objetó las cuentas presentadas por el demandante por cuanto no se cumplió con el juramento estimatorio del artículo 206 ib; que el demandante es deudor de cuotas de administración y la obligación de rendir cuentas se contrae a quien ha realizado actos de administración por cuenta ó en interés de un tercero; la demanda refiere unos pagos sueltos de administración y es deber de quien rinde cuentas realizar una exposición ordenada de los ingresos y egresos con los comprobantes respectivos y el demandante efectúo una relación de pagos; señala unas cuentas de marzo de 1997 hasta mayo de 2012 observándose que los intereses de mora para esa época ascendía a \$9'374.655 que descontadas las consignaciones relacionadas suman solamente \$3'891.400.

Como excepcione de mérito la demandada formuló las denominadas "NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA EN BENEFICIO DE SÍ MISMO" y "AUSENCIA DE DERECHO PARA EXIGIR EL DEMANDANTE AL CONJUNTO QUE RECIBA UNA RELACIÓN DE PAGOS COMO RELACIÓN ESPONTANEA DE CUENTAS".

CONSIDERACIONES

Dentro del presente trámite, no se observa irregularidad que vicie de nulidad la actuación, y advirtiéndose además que los presupuestos procesales han sido satisfechos en su totalidad, por lo que el Despacho entrará a impartir la decisión que en Derecho corresponda.

En virtud del numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, *"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."*

De modo que, es deber del Juez decidir con el material probatorio que exista en el proceso, como se presenta en el asunto que aquí nos convoca.

Delanteramente, es necesario realizar un examen sobre la legitimación en la causa, como cuestión propia del derecho sustancial para poder decidir de fondo, y consiste en la

identidad existente entre el actor y el titular de la acción, o entre el demandado y el sujeto pasivo de la acción.

La legitimación en la causa la ostenta la persona que de conformidad con la ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda para participar en la defensa de dichas pretensiones, por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial, en el supuesto de que aquella o estas existan. Corresponde a la titularidad del demandante respecto de los derechos que pretende hacer valer, la capacidad para actuar en representación de otros a quienes resulta imposible defender directamente sus propios derechos, o la capacidad para actuar como apoderado judicial de acuerdo con los requerimientos legales para el efecto.

Así mismo, la ausencia de legitimación en relación con alguna de las partes conlleva la negación de sus pretensiones, que en estricto sentido implica la resolución oficiosa sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada.

Al respecto, la Honorable Corte Suprema en Sala de Casación en Sentencia del 14 de marzo de 2002, señaló que:

“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”

Conforme a lo anterior, el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 prevé como funciones básicas del administrador de la copropiedad las siguientes:

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

Así, considera el Despacho que el demandante no tiene legitimación en la causa por activa para presentar ante la Copropiedad la rendición espontánea de cuentas, primero porque no es el llamado a rendirlas y segundo, si así fuere, quien debe presentarlas es el administrador ante el Consejo de Administración y la Asamblea de Copropietarios.

Ahora, si el actor estuvo en desacuerdo con la aprobación de las cuentas rendidas por dichos órganos, lo que le correspondía era impugnar el acta de asamblea en la que fueron aprobados los informes de gestión y las cuentas del administrador, impugnación que debió darse a través de la vía judicial idónea.

De otra parte, revisada la demanda observa el Despacho que el demandante, además de no estar obligado a rendir cuentas espontáneas omitió expresar bajo la gravedad del juramento cuales son, la razón de ellas y, el monto del saldo a su cargo, razón de más para negar las pretensiones.

Sobre el particular, el H. Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil¹, sobre la estimación al juramento, destaco que, *“Finalmente, relieves esta Sala Unitaria que el análisis a efectuarse para establecer la idoneidad del juramento estimatorio, debe ampararse por un criterio interpretativo que garantice el derecho de acceso a la administración de justicia del interesado, sin sucumbir a la excesiva severidad en este ámbito, en la medida en que dada la inminencia del rechazo de la demanda de no cumplirse lo consagrado en el artículo 206 del Código General del Proceso, se abre paso su rechazo, consecuencia a la que, dado su carácter sancionatorio, por el incumplimiento objetivo de la orden proferida en el proveído inadmisorio, el que, según se explicó, no ocurrió”*.

Finalmente, el juzgado en virtud de lo previsto en el artículo 282 del C.G.P, se abstendrá de examinar las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Así las cosas, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

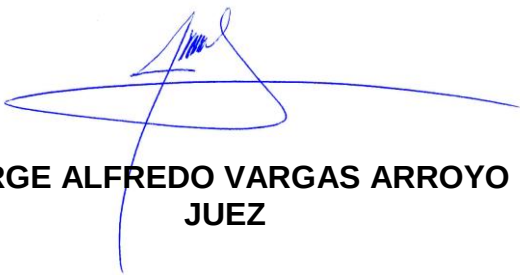
PRIMERO: DECLARAR la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA dentro de la **DEMANDA VERBAL DE RENDICIÓN ESPONTÁNEA DE CUENTAS** instaurada por **JOSÉ ARBEY PARDO SAAVEDRA** en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CRISTALES ETAPAS III Y IV -PROPIEDAD HORIZONTAL-**. Por lo que se **NIEGAN** las pretensiones de la demanda.-

¹Auto del 12 de agosto de 2012, Ref. proceso ejecutivo singular de DILSOVENTES Y PETRÓLEOS DE ANTIOQUIA S.A.S contra C I EXPORTÉCNOCAS S.A.S

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante en la suma de \$2.500.000, de conformidad con el Acuerdo PSA16-15554 DE 2016.

TERCERO: ARCHÍVESE EL EXPEDIENTE una vez ejecutoria esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JORGE ALFREDO VARGAS ARROYO
JUEZ

LFGP

JUZGADO SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por estado No. 03 del 20 de enero de 2021,
fijado en la página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M



JOSE MIGUEL SANTAMARIA OVALLE
Secretario