REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email:cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022) [1]

Proceso Nro.	: 11001-40-03-047-2019-01086-00
Clase de proceso	: Rendición Provocada de Cuentas
Demandante	: Francy Helena Duque Solares
Demandado	: José Reinaldo Vargas
Asunto	: Sentencia.

I. Objeto a Decidir.

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente **sentencia escrita** conforme con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. Antecedentes.

1. Demanda.

Francy Helena Duque Solares, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda contra José Reinaldo Vargas para que, previos los trámites del proceso verbal de menor cuantía, se hagan las siguientes declaraciones[2]:

a) "Ordenar al señor José Reinaldo Vargas, quien ostenta la calidad de propietario del 50% del inmueble, y administrador de este, a rendir cuentas a la señora Francy Helena Duque Solares propietaria del otro 50% del inmueble, sobre la administración del bien inmueble".

b) Que en caso de no rendirse la cuentas, se ordené el pago de **$54.115.000.oo**, valor que corresponde a la estimación efectuada en los términos del artículo 379 del CGP.

2. Presupuestos Fácticos.

2.1 Para sustentar sus pretensiones, la demandante adujo que mediante escritura pública No. 0493 de 1 de marzo de 2013, otorgada en la Notaria 19 del circulo de Bogotá, las

[1] **La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 021 de 12 de mayo de 2022 Art. 295 C.G. del P y Art. 9 Decreto 806 de 2020.**
[2] Folio 22 cuaderno principal.

partes **adquirieron** en porcentajes iguales de 50% cada una el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-14004, ubicado en la Kr. 103 A N. 23-69 de esta ciudad.

2.2 Señaló que, por mutuo acuerdo **"firmado"** entre las partes, la señora Francy Helena Duque Solares tuvo la posesión y administración del inmueble hasta el mes de enero de 2018.

2.3 El señor José Reynaldo Vargas tiene la posesión y administración del inmueble desde el mes de febrero de 2018.

2.4 En virtud de un proceso de **"restitución de inmueble"** que cursa en el Juzgado 31 Civil del Circuito de esta ciudad, con radicado No. 201501036, **"está pendiente la restitución de este"** a favor de la parte aquí demandante, pues, ella era quien lo tenía arrendado a un tercero.

2.5 El demandado tomó la **posesión** del bien, pues, con una persona diferente al anterior arrendatario suscribió contrato de arrendamiento No. LC-0518736, por valor de **$10.000.000.oo**, sin comunicar esta situación a la demandante.

2.6 Desde el mes de febrero de 2018 hasta la fecha de la presentación de la demanda, el señor José Reynaldo Vargas "**no ha cumplido con consignar o rendir las cuentas de lo correspondiente al porcentaje del canon de arrendamiento"** a la demandante en su calidad de propietaria del 50% del inmueble.

3. El trámite de la instancia

3.1. El Juzgado 75 Civil Municipal transformado transitoriamente en 57 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, en providencia de 6 de febrero de 2019 **admitió** la demanda y ordenó su traslado[3]. El demandado **José Reinaldo Vargas** se notificó personalmente según se advierte en acta del día 26 de abril de 2019[4], quien dentro de la oportunidad debida formuló las excepciones de mérito que denominó: (i) "José Reinaldo Vargas no está obligado a rendir cuentas y (ii) Inexistencia de contrato de mandato o administración"[5]

3.2 Teniendo en cuenta que la parte demandada se opuso a las pretensiones del libelo inicial, en providencia de fecha 23 de abril de 2021, el Juzgado fijó fecha para que en una **sola audiencia** se practicaran las actividades previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso. De igual forma, en esta misma providencia el juzgado se pronunció sobre los medios

[3] Folio 54 y 75 Cuaderno principal
[4] Folio 63, 75 y 77 cuaderno principal
[5] Folios 85 90 Cuaderno principal

de prueba que las partes pretendieron hacer valer[6]. La anterior diligencia se reprogramó mediante auto de 9 de febrero de 2022[7]

3.3 La audiencia se desarrolló el 28 de abril de 2022. De este modo, luego de surtir las etapas de la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, el Juzgado hizo uso de la facultad consagrada en el inciso segundo del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, para proferir sentencia por escrito dentro de los diez (10) siguientes a la audiencia[8].

III. Consideraciones.

1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el asunto puesto a su consideración.

2. El proceso de rendición provocada de cuentas está previsto en el artículo 379 del Código General del Proceso y tiene dos etapas bien delimitadas. La primera, tiene por objeto definir si a cargo del demandado existe la obligación de rendirle cuentas al demandante. La segunda, se circunscribe a la discusión de las cuentas rendidas, ya por la activa ora por la pasiva, pues, como bien lo dice la Honorable Corte Suprema de Justicia, tal trámite es un proceso destinado a definir entre las partes, por razón de la administración que una de ellas ha tenido de los bienes de la otra, "quién debe a quién y cuánto" (Cas. Civil. Sent. de 23 de abril de 1912, G.J. Tomo XXI, pág. 141)

3. Ahora bien, para la rendición de cuentas no basta la petición del interesado, pues, igualmente deben concurrir los requisitos de la acción dentro de los que se destaca la **legitimación en la causa**, esto es, la facultad de la persona para demandar frente a quien ejerce la acción como demandado. Su ausencia, obliga de forma indiscutible a proferir un fallo desfavorable. Téngase en cuenta que, no puede prosperar una pretensión promovida por quien no es titular del derecho o frente a quien no se encuentra llamado a responder.

Así las cosas, están obligados a rendir cuentas: el curador, el albacea, el administrador, el mandatario, comisionista, el fideicomisario y, en general, quienes ejerzan actividades que impliquen administración de bienes, como sucede, por ejemplo, en los contratos de cuentas en participación, el corretaje, el contrato de seguro, el de edición, el de fiducia, el estimatorio, el depósito, la quiebra y en el contrato de sociedad, entre otros.

[6] [002AutoFijaFechaAudiencia]
[7] [021AutoFijaFechaAudiencia]
[8]]026AudienciaUnica – 028ActadeAudiencia]

4. De otra parte, se tiene que la legitimación de un condueño para solicitar de otro la rendición de cuentas sobre la explotación de la cosa común, **no nace de la comunidad**, a menos que el convocado a juicio haya sido nombrado administrador de esta según las disposiciones de la Ley 95 de 1890.

4.1. Se recuerda que en criterio de la Corte Suprema de Justicia: "... del dominio de cada uno de los condueños de las cosas comprendidas en la comunidad le resultan derechos al uso de la cosa común y a sus frutos como también obligaciones en cuanto a deudas y reparaciones de la comunidad. Esta, a diferencia de lo que acontece con la sociedad, no constituye una persona jurídica distinta de los socios, personalmente considerados, ni es dueña tampoco de un patrimonio propio. La cuota que corresponde a los comuneros en la cosa común pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos. Los comuneros no son distintos dueños de una cosa, **y como copropietarios no se representan unos a otros ni tienen tampoco particularmente la representación de la comunidad** de modo que pudiera ser demandada eficazmente en la persona de cualquiera de los partícipes. Desde el punto de vista del derecho de propiedad indivisa existente en el cuasicontrato de comunidad **carece de todo sentido el concepto de administración recíproca de los comuneros**." (G.J.t, XLVIII, pag. 428).

4.2. En este orden de ideas, tratándose de una comunidad es inobjetable que todos los comuneros tienen un derecho sobre la cosa común, por lo que en efecto gozan de las prerrogativas o facultades que la ley les concede para intervenir en su administración. **De ahí que, los actos administrativos deben adoptarse de común acuerdo** y cada comunero está en el derecho de oponerse a aquellos actos que los restantes copartícipes pretendan realizar, salvo los de la mera conservación de la cosa.

4.3. En consecuencia, la **legitimación en la causa** para reclamar, como se pretende, una rendición de cuentas no nace de la simple existencia de la comunidad, es necesario que los comuneros hayan delegado en legal forma dicha función administrativa, tal cual lo prevén los artículos 16 a 27 de la Ley 95 de 1890. Sobre tal aspecto, la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia tiene expuesto que " 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).

5. En el presente caso, se pide la rendición de cuentas de José Reinaldo Vargas de quien se afirma tiene la posesión y "administración" del inmueble[9] identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-14004,** en el que la demandante es titular de una

[9] Hecho segundo de la demanda-folio21.

cuota parte del derecho de dominio [10], es decir, se plantea una rendición de cuentas entre **copropietarios** de un bien común.

5.1. Para acreditar su dicho aportó el certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C -14004** del cual se desprende de la anotación 28 que los señores Francy Helena Duque Solares y José Reinaldo Vargas son **propietarios,** cada uno del 50% del bien[11], y copia de la escritura pública No. **493** del 10 de marzo de 2013 de la Notaria 19 del Circulo de Bogotá que da cuenta de la compra del citado inmueble[12].

5.2 Se tiene que la parte actora, desde un inicio alegó que entre ella y el demandado existe un **mutuo acuerdo** "firmado" [hecho tercero], documento que valga decir **no fue aportado** con la demanda ni en el curso del proceso.

5.3. Al momento de absolver el interrogatorio de parte, la demandante señaló que: **(i)** el señor José Reinaldo Vargas le debe rendir las cuentas aquí pretendidas en razón a que ella es dueña del 50% del inmueble. **(ii)** que esas cuentas se las debe rendir desde el mes de febrero de 2018 porque el demandado le "arrebató" la posesión y empezó a recibir los arriendos de un tercero de nombre Mario y no le entrega a ella dineros incumpliendo el "mutuo acuerdo". **(iii)** al ser indagada sobre a qué "mutuo acuerdo" se refiere contestó: *"es un documento que se firmó en el año 2014 cuando nos separamos, más o menos como seis meses después de la separación, aún acuerdo donde llegamos, primero se hizo el documento como una permuta donde se especifica claramente que yo le entrego él 50% del centro y el me entrega el 50% de Fontibón, y aparte donde se especifica una deuda que yo adquirí con él por Servientrega para devolverle un dinero, el pago de ese pagare, la fecha de las escrituras, inmediatamente se levantara mi situación de la cedula donde podría hacer ya escrituras y todo quedó claro pues eran los compromisos con los que ya quedábamos, era algo ya habíamos quedado en esa situación yo me encargaba de la administración y de los dineros de Fontibón, él de la administración del centro y de los dineros del centro, de un momento a otro es que me ataca para dejarme absolutamente en la calle"* [Record 25:04 a 26:05 – 02AudienciaUnica]. **(iv)** A la pregunta **¿Usted celebró un acuerdo con el señor José Reinaldo Vargas orientado a la administración del inmueble ubicado en la carrera 103 a No. 23 – 69 de esta ciudad?** respondió: *"Señor Juez dentro del documento pues se manifiesta que yo tengo el uso y el gozo y usufructo del inmueble de Fontibón en su totalidad mientras podíamos cerrar las escrituras y él tenía el uso y el uso del centro"* [Record 26:07 a 26:39 – 026AudienciaUnica]. **(v)** Aclaró que al referirse al "bien de Fontibón" hace referencia al inmueble de la carrera 103 A No. 23 – 69. **(vi)** ante la pregunta **¿Puede precisar como fue el acuerdo relacionado con el inmueble que se acaba de mencionar?,** señaló: *"Sí en el documento está claro señor Juez que en el momento que yo pudiera levantar la sanción a mi cedula se iban a firmar las escrituras que más o menos eran como unos tres años adicionales,*

[10] Certificado de tradición folios 15 a 19 cuaderno principal
[11] Certificado de Tradición folios 42 a 46 cuaderno principal
[12] Folios 28 a 40 del cuaderno principal

nada de eso se logró porque el señor empezó atacarme con procesos de simulación, con procesos penales, con más falsos positivos, situaciones que me han llevado a no poder realizar las escrituras, pero en el documento está claro que la administración del hotel corría por mi cuenta y que la administración del hotel del centro corría por cuenta de él" [Record 26:57 a 27:34 – 026AudienciaUnica]. **(vii)** a la pregunta **¿En algún momento se acordó que el señor José Reinaldo Vargas fungiría como administrador del inmueble ubicado en la carrera 103 a No. 23 – 69?** respondió: *"Señor Juez no, digámoslo no puedo decirlo que yo, la administración, la parte administrativa se la entrega el Juzgado primero que es el que maneja la hipoteca, digamos que en el momento que él me quita la posesión y me la arrebata, pues él se mete administrar el inmueble a recibir los ingresos, a hacer todo yo pensé que en algún momento, pues íbamos allegar a una conciliación con ese tema, pero todo de ahí para acá, se vinieron ataques, pues no se pudo realizar, pero en realidad, pues para mí fue una sorpresa lo que paso"* [Record 27:38 a 28:27 – 026AudienciaUnica] y **(viii)** Para finalizar, en respuesta a otra de la pregunta similar a la anterior, agregó: "*No señor Juez porque la posesión fue arrebatada, mi posesión del inmueble me arrebataron la posesión, nunca más tuve acceso, ni hablar con él, ni ingresar a mi inmueble, nunca más, él no tenía por qué haberme quitado la posesión ni la administración del hotel de Fontibón"* [Record 28:28 a 29:07 – 026AudienciaUnica]

5.4. A su vez, en interrogatorio de parte absuelto por el demandado **José Reinaldo Vargas,** manifestó que: **(i)** en el 2018 ingresó al inmueble de la carrera 103 A No. 23-69 sin autorización de la demandante en atención a que él es dueño y señor del predio. **(ii)** al preguntársele si en el 2018 acordó administrar el inmueble a favor de él y de la señora **Francy Helena Duque Solares** respondió: *"No señor, no porque yo con ella, no tengo que arreglar eso, porque el inmueble es mío y el terreno es mío, porque fui quien puso la plata para eso"* [Record 34:15 a 34:42 – 026AudienciaUnica]. y **(iii)** ante la pregunta "**¿En algún momento usted se comprometió con la señora Francy Helena Duque a entregar dineros producto de la renta del inmueble de la carrera 103 A No 23 – 69?** Respondió: *"Nunca, no señor"* [Record 35:06 a 35:25 – 026AudienciaUnica].

6. De lo dicho al momento de absolver los interrogatorios, no queda duda para esta sede judicial que la presunta relación jurídica de administración celebrada entre las partes -sobre el bien descrito en la demanda- no se probó en el curso de este trámite. Las "partes" son coherentes en señalar que no existió encargo o acuerdo en los precisos términos señalados en el escrito de la demanda que originó el presente asunto, ni mucho menos que el señor José Reinaldo Vargas comprometiera su voluntad de obligarse, desde el mes de febrero de 2018, con el propósito de asumir la administración del aludido inmueble en favor suyo y de la señora Francy Helena Duque Solaris, atendiendo la calidad de copropietarios. En consecuencia, no es posible establecer la existencia de un título jurídico que legitime a la parte demandante para reclamar o exigir cuentas del aquí demandado.

Sobre este punto, es importante recordar que de conformidad con el artículo 167 del CGP "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". En este caso, **quien tenía la carga de probar** que la administración del inmueble estaba en cabeza del demandado, era la parte demandante, en la medida que esto constituye uno de los presupuestos básicos para la prosperidad de la pretensión que aquí promovió [artículo 1757 del Código Civil], sin embargo, esto no sucedió, siendo pertinente reiterar que la sola **calidad de condueño** no basta para estar obligado a rendir las cuentas perseguidas por la parte demandante.

7. Para sumar en razones, se advierte cómo la señora Francy Helena Duque Solares al hacer alusión al "mutuo acuerdo" habló de una **permuta**, documento que, se repite, no fue aportado al proceso y, por ende, no **puede inferirse una relación de administración** como aquí se pretende. A lo sumo, se puede llegar a pensar en una controversia entre las partes respecto de la **transmisión** de propiedad de los bienes que denominó "hotel de Fontibón y hotel del centro", pero no se advierte, se insiste, que del negocio que otrora celebraron -del cual no se tiene mayor detalle- emane una **obligación de administración o gestión a cargo del demandado** y sobre bienes o negocios de la demandante, por lo cual, tampoco puede nacer la obligación de rendir cuentas.

8. Para finalizar, se anota cómo al descorrer el traslado de la excepción de mérito, la demandante planteó un **hecho nuevo** consistente en que *"el señor JOSE REINALDO VARGAS, figura como secuestre DEL 50% correspondiente a la señora aquí demandante, dentro del proceso hipotecario que cursa en este momento en el juzgado PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS PROCESO 2016 -542 (…) dentro del cual no ha rendido cuentas debiendo hacerlo en calidad de secuestre dentro del proceso, estando obligado a hacerlo tal y como lo obliga el CGP, que se está apropiando de todos los dineros, se rehúsa a rendir cuentas, ejerciendo una violencia económica situación que se encuentra en investigación por parte de la fiscalía general de la nación, que al tratarse de un establecimiento de comercio y en calidad de secuestre este debe rendir cuentas periódicamente tal y como lo establece el Art. 596 del CGP"* [Folios 108 a 109 Cud.1].

Esta situación particular, esto es, el **hecho nuevo**, no puede ser estudiado, toda vez que el demandado no tuvo la oportunidad de contradecirlo [**principio de congruencia**], pues, de tenerlo en cuenta lesionaría gravemente el derecho de defensa del adversario, al sorprenderlo con situaciones fácticas de los que, por no haber sido alegados, no se le habría dado oportunidad para contradecirlos. Y aún en gracia de discusión se tuviera en cuenta, de ninguna manera dicha diligencia judicial habilitaría a la señora Francy Helena Duque Solares para invocar a su favor la obligación del demandado a rendir cuentas por el 50% del inmueble, pues, al revisar la copia simple de la diligencia de secuestro de la cuota parte dentro del proceso hipotecario 2016-542, se revela que el secuestre es Carlos Alexander Forero quien procedió a constituir depósito gratuito

en cabeza de José Reinaldo Vargas [Folios 105 a 106 Cud.1] y es aquel auxiliar de la justicia quien tiene el deber legal de rendir cuentas pero ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias no el aquí demandado en el curso de este trámite.

9. Así las cosas, se concluye que las partes en litigio tienen una comunidad sobre el inmueble identificado folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-14004, ubicado en la Kr. 103 A N. 23-69 de esta ciudad, pero no se demostró la existencia de una relación contractual para la administración del bien y por la cual el demandado tenga la obligación de rendir cuentas. De igual forma, se reitera que, la ley no presume dicha "administración" atendiendo la calidad de condueños ya que es necesario que los comuneros la deleguen conforme con los artículos 16 a 27 de la Ley 95 de 1890. En consecuencia, la señora Francy Helena Duque Solares no se encuentra legitimada para pedir o demandar la rendición provocada de cuentas solicitada con el escrito inicial.

IV. Decisión:

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el **Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVA.

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda por falta de legitimación en la causa de la parte demandante, conforme con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión judicial.

SEGUNDO. DECRETAR la terminación del proceso

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte actora, las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de **$2.700.000.oo.**

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ

Firmado Por:

Felipe Andres Lopez Garcia
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 047
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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:
0e556fbf1dc97c7aab69666e70d81b514595584e2c073475212f1d45ac64d4bb
Documento generado en 11/05/2022 09:47:17 AM

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