



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, tres (03) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	VERBAL - RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS
DEMANDANTE	URBANIZACIÓN MIRASOL P.H.
DEMANDADA	P.H. JDV ADMINISTRAMOS S.A.S.
RADICADO	05001 31 03 002 2023 00089 00
ASUNTO	AUTO DE ACUERDO A LA ESTIMACIÓN

En cumplimiento del fallo de tutela proferido por el Superior el día 25 de septiembre de 2023, notificado el 29 del mismo mes y año, procede el Despacho a dictar auto de acuerdo a la estimación planteada, dentro del proceso Verbal - Rendición Provocada de Cuentas instaurado por la **Urbanización Mirasol P.H.** en contra de **P.H. JDV Administramos S.A.S.**, de conformidad con lo establecido en el numeral 2, artículo 379 del C. G. del Proceso, por cuanto la parte demandada no se opuso a rendir las cuentas, ni objetó la estimación hecha bajo juramento por la parte demandante, ni propuso excepciones previas.

I. ANTECEDENTES

La Urbanización Mirasol P.H. demandó en proceso Verbal de Rendición Provocada de Cuentas a P.H. JDV Administramos S.A.S., con el fin de que procediera a rendir cuentas de su gestión en calidad de administradora de la entidad demandante, entre el mes de noviembre de 2021 y julio de 2022.

Manifestó la demandante que se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Escritura Pública Nro. 2.901 del 25 de octubre de 2013, adicionada por las Escrituras Públicas Nro. 1.963 del 29 de mayo de 2015, 3.803 del 20 de diciembre de 2018 y 628 del 22 de abril de 2022, todas de la Notaría Séptima (7º) de Medellín, razón por la cual, los propietarios, el consejo de administración y el administrador están sometidos a las regulaciones de la Ley 675 de 2001.

Indicó que el 29 de noviembre de 2021 nombró como administradora a la sociedad P.H. JDV Administramos S.A.S., representada legalmente por el señor Juan Esteban Ortiz Agudelo; según acta número 002 del Consejo de Administración.

Que, mediante Resolución del 14 de diciembre de 2021, con radicado 20211063760, proferida por la Secretaría de Planeación del municipio de Bello, se registró a la sociedad P.H. JDV Administramos S.A.S. como administradora de la Urbanización Mirasol P.H.

Afirmó que el 29 de junio de 2022, mediante acta número 0015 del Consejo de Administración de la Urbanización Mirasol P.H., se removió el nombramiento de la sociedad P.H. JDV Administramos S.A.S.

Sostuvo que la sociedad JDV Administramos S.A.S. al finalizar su gestión como administrador no realizó la entrega de los informes contables, ni procedió a realizar las actividades de rendimiento sobre su gestión como administrador de la Urbanización Mirasol P.H., durante el tiempo en que fue designada para dicho cargo.

Que, el día 29 de junio de 2022 nombró como nuevo administrador a Grupo Clever S.A.S., representada por el señor José Daniel Marín Cuartas.

Acotó que, mediante Resolución del 12 de julio de 2022, con radicado 202200004928, proferida por la Secretaría de Planeación del municipio de Bello, se registró a Grupo Clever S.A.S. como administrador de la Urbanización Mirasol P.H.

Agregó que, el Grupo Clever S.A.S., en calidad de administrador, en apoyo de la revisoría fiscal de la copropiedad, procedió con la reconstrucción y revisión de los libros y documentos contables de la demandante; encontrando salidas de dinero de la copropiedad sin la debida documentación que diera cuenta del destino o uso del mismo. Dichas salidas se acreditan con los movimientos bancarios de las cuentas de la copropiedad, tal como se indica a continuación:

RESUMEN GENERAL	
FECHA	SUBTOTALES
Enero -22	\$ 105.569.597
Febrero -22	\$ 96.450.331
Marzo -22	\$ 94.181.415
Abril -22	\$ 87.849.437

Mayo -22	\$ 110.604.673
Junio -22	\$ 36.886.064
Julio -22	\$ 74.148.346
Total	\$ 605.689.863

Refirió que, tanto el Grupo Clever S.A.S., en calidad de administradora de la demandante, como el Consejo de Administración, atendiendo el artículo 45 de la Ley 222 de 1995, le solicitaron a la empresa P.H. JDV Administramos S.A.S. que rindiera cuentas sobre su ejercicio administrativo dentro del mes siguiente al retiro del cargo, con el fin de conocer el destino de las salidas de dinero referidas en el hecho anterior; empero, a la fecha la solicitud de rendición de cuentas no ha sido auxiliada como corresponde.

Que, de acuerdo a lo anterior, el 13 de octubre de 2022 se radicó ante el Centro de Conciliación en Derecho “Corporativos”, solicitud de conciliación extrajudicial en materia civil, con el propósito de obtener de parte de la empresa P.H. JDV Administramos S.A.S. una rendición de cuentas; la cual fue programada para el 29 de noviembre de 2022; sin embargo, no hubo acuerdo conciliatorio entre las partes, pues la empresa P.H. JDV Administramos S.A.S. no logró acreditar la destinación del dinero faltante por valor de \$605.689.863,00.

De acuerdo a lo expuesto, solicita como pretensiones:

PRINCIPALES

- Que, se le ordene a la entidad demandada que presente rendición de cuentas de su gestión como administrador de la Urbanización Mirasol P.H., desde el mes de noviembre de 2021 hasta el mes de julio de 2022.
- Que, se le ordene a la sociedad P.H. JDV Administramos S.A.S. que entregue los documentos, comprobantes y demás anexos que sustenten el destino del patrimonio de la Urbanización Mirasol P.H., por valor de \$605.689.863.

SUBSIDIARIA

- Condenar a P.H. JDV Administramos S.A.S. al pago de los egresos del patrimonio de la Urbanización Mirasol P.H. que no cuenten con soporte o destinación específica al ejercicio de administración de propiedad horizontal, y se proceda con el reintegro de dichos valores en fecha y hora cierta.

La demanda fue admitida por auto del 27 de febrero de 2023 (archivo 3), y corregida el 14 de marzo del mismo año (archivo 6); la parte demandada se tuvo notificada en los términos de la Ley 2213 de 2022 desde el 24 de marzo de la anualidad (archivo 8) y, procedió a contestar la demanda.

Fue así como, el 26 de abril de la anualidad, el despacho requirió a la parte demandada para que de acuerdo con el numeral 3° del artículo 379 del CGP, arrojara las cuentas con los respectivos soportes, ya que no estaba conforme con la estimación realizada por la parte actora y, además le indicó que dicho término fenecía el 28 de abril de 2023 a las 5PM (archivo 12).

En aquella oportunidad también se dijo que, dependiendo del comportamiento que adoptara el demandado al momento de contestar la demanda, sería el trámite que se desarrollaría en el proceso, el cual tenía varios aspectos característicos, y eran que: **1.** Negara la obligación de rendir cuentas, objetara la estimación contenida en la demanda, y no propusiera excepciones previas; **2.** Se limitara a proponer excepciones previas; **3.** Objetara la estimación hecha en la demanda, la cual debía acompañarse de las cuentas con sus soportes y; **4.** Se negara a rendir las cuentas.

Y, como en el pliego de contestación allegado no interpuso medios exceptivos, ni se opuso a rendir las cuentas, pero sí objetó la estimación realizada por el demandante; ante lo cual debía de allegar los correspondientes soportes y no lo hizo, procede el despacho a dictar este proveído.

II. CONSIDERACIONES

El artículo 379 del Código General del Proceso señala: “En los procesos de rendición de cuentas a petición del destinatario se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

2. Si dentro del término del traslado de la demanda el demandado no se opone a rendir las cuentas, ni objeta la estimación hecha bajo juramento por el demandante, ni propone excepciones previas, se prescindirá de la audiencia y se dictará auto de acuerdo con dicha estimación, el cual presta mérito ejecutivo. (...)”

Sobre el tema de la rendición de cuentas, sea provocada o espontánea, ha dicho el tratadista Ramiro Bejarano Guzmán¹:

¹ Bejarano Guzmán, Ramiro. Procesos Declarativos, Civiles, Agrarios, de Familia, Arbitramento. Acciones populares y de Grupo. Nueva ley de conciliación, 2ª edición, Editorial Temis, Bogotá, página 129).

“Si alguien ejerce y concluye una gestión administrativa, cualquiera que ella sea, debe rendir cuentas comprobadas de la misma. Si no lo hace, los beneficiarios de esa gestión pueden formularle la demanda para que se rindan las cuentas, en cuyo caso el proceso se denominará “rendición provocada de cuentas”. Pero también quien hubiere ejecutado o desarrollado la gestión administrativa, puede formular demanda contra los destinatarios de la misma, cuando estos se nieguen o dificulten la presentación de las cuentas, caso en el cual el proceso se denominará “rendición espontánea de cuentas. En la rendición provocada, es demandante quien quiere conocer las cuentas, y demandado quien ejerció la administración”.

De la misma manera el doctrinante López Blanco ha señalado:

“Como resultado de las actividades administrativas incluso las emanadas de cargos propios de los auxiliares de la justicia, en múltiples ocasiones es obligatorio rendir cuentas de una gestión; cuando directamente no se logra está lo anterior o no está prevista la posibilidad dentro de otro proceso, debe acudir al proceso de rendición de cuentas que consagra el Código en dos formas: la rendición provocada de cuentas y la rendición espontánea; la diferencia esencial entre las dos consiste en que la rendición provocada de cuentas demanda la persona a quien se le deben presentar las cuentas; en cambio, en las espontáneas demanda la que debe rendirlas.”²

El autor Manuel Osorio en su “Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales”, señala que la rendición de cuentas es:

“la obligación que tiene una persona en las relaciones privadas o en las comerciales de rendir a otras una cuenta de la gestión realizada, generalmente de orden económico y en algunos casos las leyes prevén algunas circunstancias en que la rendición de cuentas constituye una obligación”.

Con relación a este tema, ha indicado la Corte Suprema de Justicia:

“Es evidente, como desde antaño lo tiene dicho la Corte, que el proceso de rendición de cuentas tiene como objeto “saber quién debe a quién y cuánto”, “cuál de las partes es acreedora y deudora”, “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” (Sentencia de 23 de abril de 1912, XXI, 141).

² López Blanco, Hernán Fabio. Procedimiento civil, parte especial. Tomo II. Octava Edición, Año 2004. Pág. 150.

De manera que, si tal proceso tiene como finalidad establecer, de un lado, la obligación legal o contractual de rendir cuentas, y de otro, determinar el saldo de las mismas, es indiscutible que uno y otro pronunciamiento cabe hacerlo en distintas fases, autónomas e independientes, como así se consagra, para cuando hay oposición, en el Código de Procedimiento Civil - léase Código General del Proceso-, antes y después de la reforma introducida por el decreto 2282 de 1989 (artículos 432 y 433, hoy 418 y 419). La primera de naturaleza declarativa, concebida para mero declarar la obligación de rendirlas, porque como ya se anotó, esta surge o la impone la propia ley o el contrato, y la siguiente de condena, dirigida exclusivamente a establecer el quantum o valor de la obligación declarada en la etapa antecedente. De ahí que el numeral 3º del artículo 418, antes artículo 432, establece que "Si el demandado alega que no está obligado a rendir las cuentas, el punto se resolverá en la sentencia...", y que "si en ésta se ordena la rendición", el demandado las presentará en el término prudencial que el juez le señalará, de las cuales se dará traslado al demandante, y si éste formula objeciones, "se tramitaran como incidente que se decidirá mediante sentencia, en la cual se fijará el saldo que resulte a favor o a cargo del demandado y se ordenará su pago" (numeral 4º del actual artículo 418; numeral 3º del artículo 432, anterior).

De modo que, si la fase de condena presupone la certeza de la obligación legal o contractual de rendir cuentas, como que se trata de la ejecución de esa obligación, la cosa juzgada material se vincula a los pronunciamientos pertinentes que en uno y otro caso deben hacerse, o que por contera resultan implícitos. En otras palabras, no puede haber cosa juzgada en la determinación del saldo, si el derecho controvertido a rendir cuentas no fue juzgado, porque en realidad los efectos de la cosa juzgada en la segunda etapa, dependen de los efectos de la cosa juzgada en la primera, por ser un presupuesto material lógico y necesario. Por manera que, en el evento de arribarse a la segunda fase del proceso, sin haberse declarado el derecho controvertido, ese trámite y todo lo que en él se hubiere discutido, resultaría vano e inútil, y por ende inócuo".

A su turno la sentencia C - 981 de 2002 de la Corte Constitucional expresó sobre la rendición provocada de cuentas que aquella "tiene por objeto que todo aquel que, conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración lo haga, si voluntariamente no han procedido a hacerlo". (Subrayas intencionales).

Es así como en el proceso de rendición provocada de cuentas se pueden identificar dos etapas que debe analizar el fallador; la primera de ellas, parte de la existencia de una relación patrimonial de origen sustancial o contractual entre las partes, que obligue a una de ellas a rendir cuentas de su gestión a la otra, teniendo en cuenta que la que está obligada debe tener la facultad de administración de dicho patrimonio. Luego que se establezca la existencia de una relación de tipo

sustancial, viene la segunda etapa que es que en caso de que se pruebe la obligación de rendir las cuentas, se proceda a ello mediante su liquidación.

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Para el caso que ocupa la atención del Despacho se establece que, el problema jurídico planteado en el presente proceso se ubica en la hipótesis de la regla 2, articulado 379 del Estatuto Procesal, dado que dentro del término del traslado la demandada no se opuso a rendir las cuentas, ni objetó la estimación hecha bajo juramento por la parte demandante, ni propuso excepciones previas.

Y si bien manifestó su desacuerdo con relacion al valor por el cual debía posiblemente responder a la parte demandante en caso de no rendir las cuentas sobre dichos valores y con los debidos soportes como lo espera la parte actora, lo cierto es que aquella manifestación no se compadece con la norma para efectos de continuar con el trámite, entendiendo que no hay oposición a aquella obligación de rendir cuentas por el periodo y valores relacionados en los hechos de la demanda.

En este tipo de eventos, la norma es clara y tajante en el sentido de indicar que el juez debe dictar un auto de acuerdo con la estimación hecha por el extremo activo de la Litis, proveído que a su vez presta mérito ejecutivo.

Así las cosas, en aplicación del precitado canon, se dictará auto de acuerdo con la estimación pretendida por la entidad demandante, la que corresponde al monto de **\$605.689.863,00** correspondiente a los egresos no acreditados ni justificados por parte P.H. JDV Administramos S.A.S. a Urbanización Mirasol P.H., entre el mes de noviembre de 2021 y julio de 2022.

Se condenará en costas a la parte demandada, debidamente reducidas atendiendo a que no se opuso a la rendición de cuentas deprecada.

En consecuencia, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que la sociedad **P.H. JDV ADMINISTRAMOS S.A.S.,** en calidad de administradora, le adeuda a la **URBANIZACIÓN MIRASOL P.H.,** la suma de **\$605.689.863,00.**

SEGUNDO. Este auto **PRESTA MÉRITO EJECUTIVO** de conformidad con las reglas del numeral 2º, artículo 379 del Estatuto Procesal.

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquídense en su debida oportunidad por la secretaría del despacho de conformidad con el artículo 379 ídem.

CUARTO: SE FIJA como agencias en derecho la suma de **\$18.171.000,00,** teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

2.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 134

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 04 de octubre de 2023

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:
Beatriz Elena Gutierrez Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Medellin - Antioquia

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: **5bb202410824c7f497328e3936a7ee16b79797b793a8b50a1c4878264ecdd38c**

Documento generado en 03/10/2023 01:58:05 PM

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