



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Veintinueve de agosto de dos mil veintidós

Proceso	Verbal Sumario – Rendición Provocada de Cuentas – No. 7
Demandante	María Emilse Betancur de Gómez y Rafael Darío Gómez Betancur
Demandados	Urbanización Campiñas De San Antonio P.H.
Radicado	05 001 40 03 007 2019 01137 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	SENTENCIA No. 239 de 2022
Temas	Restitución de bien inmueble. Vivienda urbana
Decisión	Desestima pretensiones – Declara probada de oficio falta de legitimación en la causa

Se incorporan al expediente digital los memoriales allegados por la parte actora y que obra en los archivos del No. 19 al 37.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el demandado se encuentra notificado -sin que haya allegado respuesta alguna-, procede el Despacho haciendo uso de lo previsto en el artículo 278 ibídem, a proferir sentencia anticipada y por escrito en el presente proceso de rendición provocada de cuentas, promovido por MARÍA EMILSE BETANCUR DE GÓMEZ y RAFAEL DARÍO GÓMEZ BETANCUR en contra de la URBANIZACIÓN CAMPIÑAS DE SAN ANTONIO P.H..

1. ANTECEDENTES

Los señores MARÍA EMILSE BETANCUR DE GÓMEZ y RAFAEL DARÍO GÓMEZ BETANCUR instauraron demanda verbal en contra de la URBANIZACIÓN CAMPIÑAS DE SAN ANTONIO P.H., con el fin de que *se ordene la rendición de cuentas por parte de los representantes legales de la copropiedad demandada, desde el año 2014 a la fecha –esto es fecha de presentación de la demanda 2019- por concepto de pagos de cuotas de administración realizados por la señora MARÍA EMILSE BETANCUR DE GÓMEZ, que se señale un término prudencial para que la parte demandada presente tales cuentas, adjuntando los documentos y que demás que lo sustenten y en caso que no las rindan, señala la parte actora que los demandantes podrán*

estimar el saldo de la deuda que pueda resultar bajo la gravedad de juramento.

Lo solicitado se hizo con base en los siguientes fundamentos, afirma la parte actora que realizó tres acuerdos de pago con la demandada, para el pago de las cuotas de administración generadas por la casa No 153 ubicada en la calle 42 sur # 65 a -179 de la URBANIZACIÓN CAMPIÑAS DE SAN ANTONIO P.H., el primer acuerdo se celebró en diciembre de 2014, donde se pactó que la deuda era de \$10.161.752 para ser pagadero en una cuota de \$1.000.000 y 4 cuotas de \$500.000 y 28 cuotas de \$250.000, el segundo acuerdo se celebró el 19 de enero de 2017 pactándose el pago de cuotas de \$104.000 mensuales, congelando los intereses hasta el mes de enero de 2017, y el tercero se realizó el 30 de junio de 2018, donde se acordó el pago de cuotas mensuales de \$150.000 cada mes con la congelación de intereses.

La parte actora, sostiene que siempre cumplió con las obligaciones pactadas en los acuerdos antes indicados, pero que la administración y sus representantes han desconocido los pagos realizados por ella, y siempre han aumentado el saldo a pagar por concepto de cuotas de administración, desconociendo abonos y generando más intereses, además señala que la demandada se negó a entregarle los recibos de los pagos realizados como abonos.

Informa que ha realizado pagos:

- En el año 2014 entre los meses de abril y octubre de \$50.000 cada mes, en noviembre pago \$125.000 y en diciembre \$1.000.000 para un total de abonos por el año 2014 de \$1.475.000.
- En el año 2015 las cuotas eran de \$50.000 cada mensualidad para un total de \$600.000, y como abonos, de enero a mayo pagó \$250.000 cada mes, en junio pagó \$150.000, en julio pagó \$500.000, de agosto a diciembre pagó \$250.000 cada mes, para un total de \$3.150.000 pagado.
- En el año 2016 las cuotas eran de \$52.000 por cada mensualidad para un total de \$624.000 e hizo abonos de enero a julio por \$250.000 cada mes, agosto de \$120.000 y de septiembre a

diciembre de \$104.000 cada mes para un total de abonos de \$2.286.000 pagado.

- En el año 2017 las cuotas mensuales eran de \$54.000 por cada mensualidad, para un total de \$648.000 y realizó abonos por enero y febrero por \$104.000 cada mes, en marzo por \$54.000, de abril a julio por \$104.000 cada mes, en agosto por \$114.000 y de septiembre a diciembre por \$104.000 para un total de abonos de 1.208.000 pagado.
- En el año 2018, la cuota era de \$57.000, por cada mensualidad que la pago para un total de \$648.000, e hizo abonos de enero a mayo pago cada mes \$114.000, en junio pagó \$120.00, en julio \$114.000, en agosto \$276.000, en septiembre y octubre \$150.000 cada mes, en noviembre \$100.000 y en diciembre \$150.000 para un total de \$1.630.000 pagado.
- En el año 2019, las cuotas de administración en enero y febrero eran de \$63.000 para un total por dos de \$126.000 y para los meses de marzo a diciembre quedó la mensualidad en \$73.000 para un total por los 10 meses de \$730.000, hizo abonos por entre enero y octubre pago \$150.000 cada mes, para un total de \$1.500.000 pagado.

Indica que los abonos desde 2014 hasta 2019 fueron de \$11.249.000, que el total de la deuda era de \$13.573.752, que lo adeudado era realmente \$2.324.752, y lo cobrado hasta septiembre fue de \$8.759.257, por lo que considera que se debe justificar la diferencia que corresponde a \$6.434.505, de la cual no pretende sea devuelta, sino que esta sea reconocida en los abonos realizados desde 2014, y que el saldo de la deuda no es de \$8.759.257 sino de \$2.324.752.

De otra parte, la copropiedad demandada se notificó personalmente a través de su representante legal el 22 de marzo de 2022, sin que presentara pronunciamiento alguno dentro del término de traslado concedido.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Conforme lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, en cualquier estado del proceso es deber del Juez dictar sentencia

anticipada cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa.

Bajo este contexto, encuentra el Despacho procedente dictar sentencia anticipada con fundamento en las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

El proceso de rendición provocada de cuentas, tiene como fin que todo aquel este obligado a rendirlas conforme a la ley lo haga, en caso que no lo haya hecho de forma voluntaria, obligación que puede derivarse de un contrato, en la designación de un administrador, como un acto de autoridad, o en una situación accidental; para este caso la ley ha dispuesto que el mandatario, el comodatario, el acreedor prendario, el acreedor anticrético, el secuestre de bienes y en general que tenga cargos de administración o encargo, está obligado a rendirlas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2181, 2205, 2281, 2419 y 2467 del Código Civil

Jurisprudencialmente se ha establecido que el proceso de rendición provocada de cuentas presenta dos etapas, una que tiene por objeto determinar si a cargo del demandado existe la obligación de rendir cuentas y si el actor está legitimado para demandarlas, y la otra, que tiene como finalidad la discusión sobre las cuentas¹.

En ese orden de ideas, lo primero que debe realizarse es un examen sobre la legitimación en la causa, pues de no lograr establecerse el derecho y la obligación que le asiste a cada una de las partes frente a las pretensiones de la demanda, las mismas estarían llamadas al fracaso.

Al respecto, la Corte Constitucional se pronunciado en tal sentido:

[....] "El objeto de este proceso, es que todo aquel que conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración lo haga, si voluntariamente no ha procedido a hacerlo.

Los procesos de rendición provocada de cuentas suponen, así, de parte de quien es llamado a rendirlas, una obligación de hacerlo. Y esa obligación de rendir cuentas se deriva, por regla general, de otra obligación: la de gestionar actividades o negocios por otro. En el Derecho sustancial, están obligados a rendir cuentas, entre muchos otros, por ejemplo, los guardadores –tutores o

¹ TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ –Sentencia del 21 de octubre de 2013 M.P. Germán Valenzuela Valbuena Radicado: 2011 00097 02- Sentencia del 20 de marzo de 2013 M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas Radicado: 2010-00485-01

curadores- (arts. 504 a 507, Código Civil Colombiano), los curadores especiales (art. 584, C.C.C), el heredero beneficiario respecto de los acreedores hereditarios y testamentarios (arts. 1318 a 1320, C.C.C), el albacea (art. 136, C.C.C), el mandatario (arts. 2181, C.C.C., y 1268 del Código de Comercio), el secuestre (art. 2279, C.C.C), el agente oficioso (art. 1312, C.C.C), el administrador de la cosa común (arts. 484 a 486, C.P.C), el administrador de las personas jurídicas comerciales (arts. 153, 230, 238 y 318, Co.Co., y 45, Ley 222 de 1995), el liquidador (arts. 238, Co.Co., y 59, inc. 5, Ley 1116 de 2006), el gestor de las cuentas en participación (arts. 507 y 512 del Co.Co.), el fiduciario (art. 1234, Co.Co.), el comisionista (art. 1299, Co.Co.) y el editor (arts. 1362 y 1368, Co.Co.). En todas estas hipótesis, los sujetos obligados a rendir cuentas lo están porque previamente ha habido un acto jurídico (contrato, mandamiento judicial, disposición legal)² que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona.³

A su vez, la Corte Suprema de Justicia indicó que: *"En esa medida 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 cuentas pedidas derivadas de la administración que le confirió"*⁴

Con base en lo señalado en los párrafos que antecede, procede el Despacho a analizar si la copropiedad demandada tenía la obligación de rendir las cuentas que los demandantes estimaron.

A fin de establecer lo anterior debe recordarse que la legitimación en la causa por activa para este tipo de procesos, radica en la existencia de un contrato o de una autorización explícita de la Ley que permita al solicitante provocar una rendición de cuenta a su destinatario y que éste, con base en ese mismo contrato o Ley, se encuentra en la obligación de rendirlas.

Al respecto el doctrinante Azula Camacho ha dicho que el único legitimado para reclamar las cuentas y asumir la calidad de demandante, es quien haya efectuado el encargo y a quien se le deben exigir –demandado- es la persona que llevo a cabo la gestión⁵.

Por su parte el tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez indica que con el proceso de rendición de cuentas: " Lo que persigue el actor aquí no es otra cosa que compeler al demandado a rendir las cuentas y a partir de ellas definir el saldo de la gestión encomendada, el que puede ser a favor o a cargo del mismo demandante. En otras palabras, el objetivo principal

² Incluso la agencia oficiosa es caracterizada por la codificación civil como un 'contrato'. Cfr., Artículo 2304, C.C.

³ Corte Constitucional T-138 de 2008

⁴ Corte Suprema de Justicia Sentencia de tutela 11001-22-03-000-2019-00254-01 del 11 de abril de 2019. M P Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁵ Azula Camacho, Jaime. Manuel de Derecho Procesal Civil Tomo III. Procesos Civiles de Conocimiento. Segunda Edición. Editorial Temis 1993. Pág. 106

consiste en que el juez declare que el demandado está obligado a rendirle cuentas al actor y lo constriña a hacerlo (obligación de hacer).⁶

En el asunto de la referencia, se tiene que quienes solicitaron la rendición de cuentas, fueron los propietarios de la casa No. 153 que se ubica en la URBANIZACIÓN CAMPIÑAS DE SAN ANTONIO P.H., para que esta propiedad horizontal procediera a rendirlas, en el sentido que les aclare sobre la diferencia de unos pagos realizado y les indiquen como se imputaron unos abonos por concepto de cuotas de administración que se encontraban en mora y que considera no han sido tenidos en cuenta, razón por la cual presentaron esta demanda.

Revisada la Ley 675 de 2001, se tiene que la propiedad horizontal es persona jurídica forma por los propietarios de los bienes de dominio particular y tiene por objeto administrar los bienes y servicios comunes:

ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. *La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.* (Negrilla fuera de texto)

Por su parte, esta persona jurídica requiere un administrador, como lo establece el inciso 1º del artículo 50 ibídem:

ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. *La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.* (Negrilla fuera de texto)

Entre las funciones que tiene este administrador, de acuerdo al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se tienen: "1. **Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior**, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. [...] 4. **Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la**

⁶ Miguel Enrique Rojas Gómez, Lecciones de derecho Tomo 4. Segunda Edición, 2017 pág. 286

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.

[...] 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. [...]" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Visto las normas que anteceden se puede concluir que el administrador como representante legal de la propiedad horizontal, debe rendir cuentas ante la Asamblea de Copropietarios, quien es el órgano competente para estos casos, como ocurre en el tema societario, ejemplo citado por el doctrinante Miguel Enrique Rojas cuando "*[...] si se plantea que el demandado es administrador de una sociedad comercial de la cual es socio el demandante, y de allí se pretende derivar la obligación de rendir cuentas, es fácil advertir que el actor carece de legitimación en la causa, dado que en tal caso las cuentas no deben rendirse a cada socio individualmente considerado, sino a la asamblea de accionistas o junta de socios*"⁷

Para el caso de autos como se indicó en párrafos anteriores, los que solicitaron la rendición de fueron dos copropietarios de forma individual, con el fin de la demandada les aclare o informe como imputó los pagos y abonos a las cuotas de administración adeudadas, esto es a capital y a intereses que estaban en mora y que fueron realizados entre el abril de 2014 y octubre de 2019, y aunque la parte demandada no allegó respuesta una vez se notificó personalmente de esta demanda, esto no significa que automáticamente esté obligado a rendirlas, debido a que se tiene que verificar si el demandado está legitimado para solicitar dicha rendición al administrador o gestor obligado a rendirlas, sin embargo, ni los demandantes estas autorizados por la ley para solicitar la rendición de cuentas en calidad de copropietarios individuales, ni la copropiedad a través de su administrador está autorizado por la ley para rendirlas a estos, sino ante la asamblea de copropietarios.

Por otro lado, de lo que se pretende que se rinda cuentas, aún si los demandantes estuvieran legitimados para solicitarlas y la demandada estuviera legitimada para rendirlas a los copropietarios individualmente, no

⁷ Rojas Gómez, Miguel Enrique. Lecciones de Derecho Procesal. Tomo 4. Procesos de Conocimiento. Editorial ESAJU. Bogotá 2021. Pág. 433

es propio de esta clase de procesos, debido a que lo que se busca con esta demanda es obligar a la copropiedad, a que les informe a los señores MARÍA EMILSE BETANCUR DE GÓMEZ y RAFAEL DARÍO GÓMEZ BETANCUR la forma como están siendo imputados los abonos hechos por concepto de cuotas de administración-, sí considera fueron aplicados de forma incorrecta al pago de capital e intereses-, debe acudir a otra figuras jurídicas para solicitar su aclaración, como puede ser solicitar a través de derecho de petición le sean remitidos los pagos hechos y como fueron imputados y el saldo pendiente luego de aplicar los abonos, y en caso de no obtener respuesta de fondo dentro del término otorgado para emitirla, deberá acudir a la acción de tutela para obtener la misma, igualmente, puede presentar un proceso verbal de sobre regulación de cobro de intereses.

En conclusión, la rendición provocada de cuentas, procede cuando la persona a quien se le requiere está obligada hacerlo, por lo que se hace imperativo verificar la existencia de un convenio o mandato legal que se lo imponga, y en este caso no hay convenio ni mandato legal, que obligue a la URBANIZACIÓN CAMPIÑAS DE SAN ANTONIO P.H., a través de su administrador a rendir el tipo de cuentas que los demandantes están solicitando rendir, por lo tanto, resulta improcedentes ordenar su rendición por falta de legitimación en la causa.

En suma de las anteriores argumentaciones, se desestimarán las pretensiones por encontrarse probada la carencia de legitimación en la causa por activa y se abstendrá de condenar a los demandantes en costas por no haberse causado a favor del demandado, dado que este no concurrió al proceso.

En atención a lo expuesto, la Juez Séptima Civil Municipal de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Desestímese las pretensiones formuladas por encontrarse probada de oficio la carencia de legitimación en la causa por activa, en razón de lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: ABSTENERSE de condenar en costas a la parte demandante, por no aparecer causadas las mismas, conforme a lo aquí explicitado.

TERCERO: Una vez ejecutoriado la presente providencia, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESEⁱ

DCP

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 131** hoy **30 de agosto de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **d7d7f4c91200c89b24c32aa4d366ff6e5eb529acf3d3cbce3d9737d30e1c5c9b**

Documento generado en 29/08/2022 01:12:51 PM

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