Proceso: VERBAL RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS
Radicado: 680014003006-2020-00302-00
Demandante: NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ
Demandados: ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ
INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO

Se dispone el Despacho a resolver las excepciones previas planteadas por el demandado INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA a través de su representante legal y por la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ a través de apoderado judicial.

II. ANTECEDENTES

Mediante escrito del 25 de noviembre de 2020 el apoderado de la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ allegó escrito contentivo de excepciones previas a las que se refiere el artículo 100 numerales 5 y 6 del Código General del Proceso.

Igualmente, en memorial de la misma data, 25 de noviembre de 2020, la representante legal de la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA presenta escrito integrado de excepciones previas a las que se refiere el artículo 100 numerales 5 y 6 del Código General del Proceso.

De acuerdo al artículo 101 ibidem, vencido el término de traslado de tres (03) días de las excepciones previas, constatándose que no se efectuó pronunciamiento de la parte demandante y no habiendo necesidad de la práctica de pruebas, procede el despacho a resolver.

III. EXCEPCIONES PREVIAS PLANTEADAS

POR LA DEMANDADA ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ

1. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES (numeral 5° del artículo 100 del C.G.P.)

Considera el representante de la demandada que, ostentar la copropiedad de un bien, no genera obligación de rendir cuentas para el copropietario que detenta el bien, a favor de quien no lo tiene bajo su mando, conforme lo indica el artículo 16 de la Ley 95 de 1890*: "Si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle*, sin perjuicio del derecho de los comuneros a reclamar ante el Juez contra las resoluciones del Administrador, si no fueren legales."*

En esa medida, señala que, el funcionario judicial debe verificar la existencia de un convenio o mandato legal al convocado, para que de este derive la obligación de rendir las cuentas pedidas de la administración que se le confirió.

Relata que, al admitirse la demanda sin que el accionante allegara prueba alguna de convenio o mandato entre las partes copropietarias además de causar una

flagrante violación de los derechos fundamentales, producto de un defecto sustantivo, solamente se está teniendo en cuenta la calidad de propietarios de un inmueble, desconociendo que, por la simple Copropiedad, no se origina mandato en la administración de un inmueble.

En ese sentido indica que, debió inadmitirse la demanda para que la demandante argumentara en los hechos las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales se acordó la administración del inmueble, allegando la prueba, so pena de rechazo por no contar con la fundamentación y soporte probatorio concerniente.

2. NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD*, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUÉ EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR (numeral 6° del artículo 100 del C.G.P.)

El apoderado judicial del extremo pasivo fundamenta está excepción en la ausencia de un pacto de administración entre la demandante y la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR, así como de las circunstancias en las que se dio, que permitan establecer que la demandada tenía la administración del inmueble y la consecuente obligación de rendir cuentas.

Resalta la inexistencia de pacto o mandato respecto de la administración del bien inmueble que le configure la obligación de rendir cuentas a la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR que denota la falta de legitimidad en la causa por activa de la señora NELLY VILLAMIZAR BERMUDEZ para demandar.

Expresa que los únicos medios de prueba allegados fueron las escrituras públicas y el certificado de tradición y libertad que, ante la luz del derecho, no reflejan, ni se prueban pacto o mandato de la administración del bien inmueble, apartamento 406 del Edificio Santa Cruz de Tenerife, ubicado en la Carrera 23 No. 20 – 30 Barrio San Francisco de la Ciudad de Bucaramanga.

"Así las cosas, como regla de principio, la comunidad por sí sola no genera el deber de rendir cuentas para uno de sus integrantes por el hecho de usar la cosa, en la medida en que presupuesto indispensable para que surja esa obligación es el pacto de los comuneros respecto de la administración del bien." (providencia STC4574-2019, Radicado No. 11001-22-03-000-2019-00254-01, de fecha 11/04/2019, con Magistrado Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo)

POR EL DEMANDADO INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA

1. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES (numeral 5° del artículo 100 del C.G.P.)

Considera el representante del demandado que, ostentar la copropiedad de un bien, no genera obligación de rendir cuentas para el copropietario que detenta el bien, a favor de quien no lo tiene bajo su mando, conforme lo indica el artículo 16 de la Ley 95 de 1890*: "Si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle*, sin perjuicio del derecho de los comuneros a reclamar ante el Juez contra las resoluciones del Administrador, si no fueren legales."*

Señala que la demandante no presenta ningún soporte documental de mandato, administración o similar que infiera el deber de rendir cuentas entre la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA y NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ, allegando únicamente las escrituras publicas y el certificado de libertad y tradición dando con ello por sentado que la simple copropiedad origina mandato en la administración, afirmación que no tiene sustento legal.

Precisa que la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA si le asiste el deber de rendir cuenta a ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ de acuerdo al contrato existente.

2. NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD*, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUÉ EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR (numeral 6° del artículo 100 del C.G.P.)

La representante legal de la entidad demandada expone la ausencia de pacto de administración o acuerdo celebrado entre la demandante NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ y la sociedad demandada INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA en virtud del cual se le concediera a la inmobiliaria la administración de los bienes y la consecuente obligación de rendir cuentas.

Precisa que no le asiste legitimidad por activa a la señora Nelly Villamizar Bermúdez para demandar.

IV. CONSIDERACIONES

Las excepciones previas se constituyen en el mecanismo concebido por la ley para que las partes en ejercicio del deber de lealtad que preside la intervención en el litigio, señalen los eventuales defectos de que pueda adolecer el proceso y así sanear el procedimiento para que el objeto del litigio se enderece en la búsqueda de una sentencia de fondo que finalice la contienda y evitar de esta forma sentencias inhibitorias que traería consigo un desgaste del aparato judicial sin dirimir la génesis del eventual conflicto; por consiguiente, estas excepciones no atacan las pretensiones, deduciéndose entonces que su objetivo fundamental estriba en sanear el inicio del proceso, ya que por referirse a fallas en el procedimiento, por regla general son impedimentos procesales.

Así entonces, antes de descender al estudio de las planteadas, se debe tener presente que el artículo 100 del C.G.P. señala en forma taxativa aquellos asuntos en que este tipo de defensa procede, y las causales que las configuran, las que al invocarse deberá hacerse en la forma contenida en el artículo 101 ibidem.

Aterrizado lo anterior al caso sub examine en primer lugar se determina la procedencia del escrito de excepciones previas según lo establecido por el artículo 101 del CGP, estando acorde con la normatividad civil vigente y dando paso al estudio de las inconformidades planteadas por los demandados.

En segundo lugar, frente a las excepciones planteadas pasa a estudiarse una a una de la siguiente manera:

Frente a la excepción previa, **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES (numeral 5° del artículo 100 del C.G.P.),** planteada tanto por la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ como por el demandado INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA, a de indicarse en primer lugar que está excepción permite que la parte demandada pueda advertir aspectos que no fueron percibidos por el Despacho al momento de proceder al estudio de la admisión de la demanda, ya sea en lo que respecta a los requisitos formales o respecto de la acumulación de las pretensiones.

La excepción en mención, se configura por dos razones:

a) Por falta de los requisitos formales. En este caso prospera la excepción cuando no se reúnen los requisitos relacionados con el contenido y anexos de la demanda regulados en el C.G.P.

b) Por indebida acumulación de pretensiones.

Adicionalmente, en el numeral 1 del artículo 101 ídem, le permite al demandante pronunciarse al respecto y, si fuere el caso, proceder a subsanar los defectos anotados.

En resumen, la excepción de «ineptitud sustantiva de la demanda» se configura solamente por (i) la falta de requisitos formales de la demanda o (ii) la indebida acumulación de pretensiones; en consecuencia, aquellas falencias procesales diferentes de las antes enunciadas encontraran solución en otros mecanismos jurídicos (sean estos: otros medios exceptivos o saneamientos en otras etapas procesales).

Pues bien, analizando el caso en concreto, procede este Despacho a indicar que el art. 82 del C.G.P. dispone:

"Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos
1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).
3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.
4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados
6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.
7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.
8. Los fundamentos de derecho.
9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.
10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.
11. Los demás que exija la ley.

.(…)"

Los demandados proponen la excepción previa porque consideran que al momento de presentar la demanda la demandante debió aportar la existencia de un convenio o mandato legal suscrito entre las partes del cual se derivara la obligación de rendir cuentas de la administración que se confirió respecto del inmueble.

Pues bien, obsérvese que la demandante al interponer la demanda de rendición provocada de cuentas, adjuntó como pruebas documentales las siguientes:

ITEM	DESCRIPCION	FOLIOS/PDF
1	Poder	2
2	Experticio rendido por el señor LUIS ALBERTO ORREGO USUGA	58
3	Copia folio de matrícula inmobiliaria No. 300-333631	3
4	Copias escritura pública No. 2528 de la Notarías Sexta de Bucaramanga	12
5	Copias escritura pública No. 775 Notaría Primera de Bucaramanga	12
6	Estado De cuenta banco BBVA crédito hipotecario a ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMUDEZ	13
7	Copia requerimiento de fecha 16-1-2020 a la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA Y Acción de Tutela	11
8	Respuesta dada por Inmobiliaria NORIEGA CAMPIÑO LTA.	2
9	Derecho de petición presentado a la administradora del Edificio Santa Cruz de Tenerife	2
10	Respuesta a derecho de petición	2

No obstante, si bien es cierto que ninguna de ellas hace referencia a contrato o convenio de administración del inmueble del apartamento 406 del EDIFICIO SANTA CRUZ DE TENERIFE P.H suscrito por la demandante NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ y la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ, no lo es menos que, por dicha ausencia pueda considerarse inepta la demanda, ya que los requisitos generales contemplados en el articulo 82 del C.G.P están satisfechos y no se evidencia una indebida acumulación de pretensiones.

Y es que, para abrir paso a la prosperidad de una excepción previa, no basta con que su denominación corresponda a las enlistadas en el artículo 100 del C.G.P., sino que los hechos en que se cimienta se equiparen a la misma, lo que no se da en este caso, si en cuenta se tiene que la excepción de *inepta demanda* procede en dos supuestos: 1. Cuando la demanda no contiene los requisitos de forma contemplados en ellos artículos 82 y 83 del C.G.P., y 2. Cuando la demanda contempla una indebida acumulación de pretensiones.

Partiendo de lo anterior, se tiene que los presupuestos que contempla la excepción de inepta demanda, no fueron alegados por la pasiva dentro de los argumentos esbozados para soportar la excepción bajo estudio, ni se observa tanto de estos como de la revisión oficiosa realizada por esta operadora judicial, se configure alguno de ellos.

Al respecto, es del caso remembrar lo que señala el tratadista Fernando Canosa Torrado en su obra LAS EXCEPCIONES PREVIAS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, Quinta Edición, pág. 187 y 188, así:

> *"Como se dijo antes la ineptitud de la demanda" incide en la posibilidad que tiene el juez en dictar sentencia de mérito decidiendo de fondo el litigio.*
> *Caso contrario el fallo será meramente formal o inhibitorio. La Corte al referirse al tema de las condiciones para que una inepta demanda determine una sentencia inhibitoria dijo: "Tratándose del presupuesto procesal de demanda en forma, la Corte ha precisado que 'el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o indebida forma tiene que ser verdaderamente grave, trascendental y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda '…cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del líbelo..'; '…en la interpretación de una demanda –afirma categóricamente la Corte- existe el poder necesario para ir tras lo racional y evitar lo absurdo'. Y no puede ser de otra manera, se itera, porque si, como quedó señalado, en las actuaciones judiciales debe prevalecer el derecho sustancial, no pueden los jueces escudarse en la existencia de cualquier error en la demanda, para proferir decisión inhibitoria y, por esa vía, lisa y llanamente se señala, abstenerse de administrar justicia, lo que constituiría, per se, inaceptable -amén que reprochable- incumplimiento a sus elevados deberes."*

Así las cosas, se declarará infundada la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES formulada por el extremo demandado.

Ahora bien, en cuanto a la excepción previa de **NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD*, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUÉ EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR (numeral 6° del artículo 100 del C.G.P.)** planteada tanto por la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ como por el demandado INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA, le asiste razón a los recurrentes en tanto que, siendo el objeto de la lid que la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMUDEZ entregue cuentas a la demandante NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ acerca de los dineros recibidos por cánones de arrendamiento del inmueble cuya propiedad comparten – según consta en anotación No 002 del folio de matrícula 300-333631- apartamento 406 del EDIFICIO SANTA CRUZ DE TENERIFE P.H., ubicado en la Carrera 23 Número 20-33 Barrio SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga del lapso comprendido entre el 01 de enero de 2010 al 18 de agosto de 2020, no obra en el plenario prueba de la calidad de administrador de la comunidad en cabeza de la hoy demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMUDEZ que se ajuste con la finalidad del proceso de la referencia, establecer, de un lado, la obligación legal o contractual de rendir cuentas, y de otro, determinar el saldo de las mismas.

Es del caso precisar, que todo aquél que gestiona negocios ajenos debe rendir cuentas de su gestión, conforme sucede con los mandatarios en el contrato de mandato (art 2181 del C.C.), los auxiliares de la justicia que administran bienes como los secuestres (arts. 51 y 52 CGP), los padres de familia en ejercicio de la

patria potestad prorrogada (art. 26 ley 1306 de 2009), los curadores, consejeros o administradores cuando administran bienes del pupilo (art 56 ibidem).

En el presenta asunto, se encuentra probado según las documentales allegadas, que la demandante NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ y la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMUDEZ son propietarias proindiviso del inmueble apartamento 406 del EDIFICIO SANTA CRUZ DE TENERIFE P.H identificado con matricula inmobiliaria 300-333631; es decir, por el estatus jurídico que tienen, hacen parte de una comunidad.

Ahora, el proindiviso deriva en un cuasicontrato de comunidad definido por el artículo 2322 del código civil, y allí nada se dice sobre la administración de la propiedad. Por consiguiente, los comuneros deberán fijar las reglas para administrar la propiedad. Lo que sí hace la ley es definir el tratamiento que se ha de dar a las deudas, ingresos (frutos) y gastos de la propiedad proindiviso.

Teniendo en cuenta lo anterior y la naturaleza del proceso de la referencia, que es la rendición provocada de cuentas, no probando la demandante NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ la calidad de administradora de la comunidad en cabeza de la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMUDEZ, no es posible si quiera determinar que está ultima sea o no la obligada a dar cuentas de la administración del inmueble, precisamente porque no obra justificación de la calidad de administrador de la comunidad. Tal como lo menciona la parte pasiva, el folio de matrícula y las escrituras públicas aportadas junto al escrito de la demanda no reemplazan aquella prueba que corresponde a la calidad de administrador de la comunidad, porque las primeras denotan la condición de propietarios y el modo de adquisición del inmueble, pero no dan cuenta de aspectos formales como lo es la calidad en la que se actúa. El único legitimado para reclamar las cuentas es la persona que efectúo el encargo.

De otra parte, en cuanto a lo planteado por la sociedad demandada INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA le asiste razón en el sentido que no es la obligada a rendir cuentas al extremo demandante por no tener la calidad de administrador de la comunidad, además de no haber suscrito pacto o mandato respecto a la administración del inmueble, no hay certeza de la calidad en la que actúa el demandante respecto a la sociedad demandada.

Así las cosas, se declarará fundada la excepción previa formulada por la parte pasiva atinente a NO HABER PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUÉ EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR (numeral 6° del artículo 100 del C.G.P.)

V. RESUELVE

PRIMERO: RECONOCER personería jurídica al Doctor CIRO ALEXANDER MURILLO BARRIOS, C.C. 1.037.571.244, y T.P 322.362 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado de la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ en los términos y para los efectos del poder conferido.[1]

SEGUNDO: RECONOCER a INGRID XIOMARA RODRIGUEZ ORTEGA, identificada con cedula de ciudadanía No 63.527.884 como apoderada sustituta

[1] Pagina 6 archivo No 11 expediente

de la demandada ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ, en la forma y términos en que fue conferida la sustitución por su homólogo CIRO ALEXANDER MURILLO BARRIOS de conformidad con lo previsto en el artículo 75 del C.G.P[2]

TERCERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa denominada "INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES", contenida en el numeral 5 del Art. 100 del C. G. del P. propuesta por la parte pasiva ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ y la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA, por lo expuesto en la parte considerativa.

CUARTO: DECLARAR FUNDADA la excepción previa denominada "NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD*, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUÉ EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR.", contenida en el numeral 6 del Art. 100 del C. G. del P. propuesta por la parte pasiva ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ y la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA, por lo expuesto en la parte considerativa.

QUINTO: DECLARAR TERMINADO el presente proceso VERBAL RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS, instaurado por NELLY VILLAMIZAR BERMÚDEZ a través de apoderado judicial contra ANA YOLANDA VILLAMIZAR BERMÚDEZ, en el que se vinculó como demandado a la INMOBILIARIA NORIEGA CAMPIÑO LTDA.

SEXTO: SIN COSTAS, por no aparecer causadas.

SÉPTIMO: DISPONER el archivo las diligencias

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES

Juez

/NS

El presente auto se notifica por estado electrónico N°**119** del 30 de agosto 2023.

[2] Archivo No 18 expediente electrónico.