



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece de junio de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-00581

Asunto: inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso- CGP, se inadmite la presente demanda verbal sumaria de rendición provocada de cuentas, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. En el hecho primero de la demanda se informará si los demandados también son copropietarios de los apartamentos ubicados en la carrera 74 # 101- 12 (201 y 202) y en la carrera 74 # 101 – 16.
2. Los inmuebles ubicados en la carrera 74 # 101- 12 (201 y 202) y en la Carrera 74 # 101 – 16 deberán ser identificados conforme con el artículo 83 del CGP.
3. Por ello, se deberá aportar el certificado de libertad y tradición de los bienes objeto de administración con un término de expedición no superior a 30 días.
4. De acuerdo con lo afirmado en los hechos 1º, 2º y 3º de la demanda, la parte demandante, John Jairo López Orozco, formula la presente demanda, en contra de Lilia del Socorro López Orozco, Nicolas Tadeo Arredondo López y Ana María Montoya López argumentando que es copropietario de tres inmuebles y que los demandados son quienes desde hace más de 11 años han ejercido la administración de estos y que en ejercicio de esa gestión, han arrendado los bienes a terceros. Por esa razón, en diversas oportunidades el demandante ha solicitado a la pasiva la rendición de cuentas de la administración de esos inmuebles y, pese a ello, a la fecha de la presentación de la demanda, aquellos no han cumplido con esa gestión.

Los inmuebles supuestamente administrados corresponden a dos apartamentos ubicados en la carrera 74 # 101- 12 de Medellín y a otro ubicado en la carrera 74 # 101 – 16.

En ese orden de ideas, lo primero que se debe precisar es que el objeto del presente proceso es que quien, conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración, lo haga cuando no haya cumplido con esa carga voluntariamente¹. Por eso, se estima que uno de los presupuestos axiológicos de la pretensión formulada consiste en que la parte demandada tenga el deber de rendir las cuentas solicitadas.

Precisado lo anterior, el Juzgado requiere a la parte demandante para que en los hechos de la demanda aclare la fecha exacta desde la que los demandados administran los bienes y la relación contractual con base en la cual adquirieron esa calidad. Además, conforme con el artículo 85 del Código General del Proceso, la parte demandante deberá aportar la prueba de que los demandados fueron designados como administradores de esos inmuebles.

Se advierte, además, que en la demanda no resulta claro si los demandados también son copropietarios de esos bienes. Sin embargo, de antemano se le aclara al demandante que, de ser ese el caso, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la simple comunidad no faculta a un comunero a solicitar a otro la rendición de cuentas.

Por eso, el demandante debe tener en cuenta que, si los demandados son copropietarios del bien, el hecho de que hayan ejercido actos de administración sobre el bien, como darlo en arrendamiento, no basta para considerarlos administradores del mismo, en tanto que todos los comuneros como propietarios del bien pueden adelantar tales actos.

Por el contrario, para que se configure el deber de rendición de cuentas de un comunero es necesario que medie el acto mediante el cual se designe a esta persona como administradora del referido inmueble, conforme con el artículo 16 de la Ley 95 de 1980.

Por consiguiente, se requiere a la parte demandante para que aporte la prueba de la calidad de en la que se vincula a Lilia del Socorro López Orozco, Nicolas Tadeo Arredondo López y Ana María Montoya López.

5. Se observa que en la demanda se pretende que se rinda cuentas sobre la gestión de, entre otros, dos inmuebles ubicados en la carrera 74 # 101- 12 (201 y 202), no obstante, en la demanda no se informa el número de

¹ Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia STC4574-2019.

matrícula inmobiliaria de esos bienes. Por ello, se le tendrá que explicar al Despacho si esos bienes tienen una existencia jurídica independiente por ser sometidos a propiedad horizontal o si, por el contrario, pertenecen al mismo bien.

6. Respecto a lo indicado en el hecho 7º se le explicará al Juzgado la razón por la que se considera que el antejardín del inmueble ubicado en la carretera 74 # 101 – 16 fue arrendado de forma independiente al resto del inmueble, como parqueadero. En ese sentido, se advierte que el hecho de que el demandante haya visto vehículos parqueados en esa parte del inmueble en la noche no es suficiente para considerar cierta esa afirmación. Se aportarán las pruebas correspondientes.
7. Teniendo en cuenta lo afirmado en el hecho 8º y 9º de la demanda, se le explicará al Juzgado las razones por las que el demandante conoce a la arrendataria del apartamento ubicado en la carrera 74 # 101- 16 interior 201 desde el 2019. Esto porque según afirma el demandante, no cuenta con copia de esos contratos de arrendamiento y los demandados nunca han ofrecido información en ese sentido. Se aportarán las pruebas correspondientes.
8. Teniendo en cuenta lo señalado en el hecho 5º, 6º y 16º se aclarará al Juzgado las razones por las que el demandante afirma que los bienes supuestamente administrados se encuentran arrendados desde el 2012 si, según afirma en otros hechos, el demandante no cuenta con copia de esos contratos de arrendamiento y los demandados nunca han ofrecido información en ese sentido.

Al respecto, se advierte que, en atención al objeto de este proceso, como el demandante afirma que los bienes inmuebles que presuntamente son administrados por los demandados se encuentran sometidos a arrendamiento, se le tendrán que aportar al Despacho prueba de esas relaciones contractuales.

Adicionalmente, se tendrá que identificar a las personas que fungen como arrendatarios de los bienes de forma clara y precisa, y relacionarse los valores que mes a mes se han causado desde el año 2012 por concepto de cánones de arrendamiento para cada uno de los bienes inmuebles cuya administración se atribuye a la parte demandada.

Además, se le explicará al Despacho si los inmuebles objeto de presunta administración por la demandada aún se encuentran arrendados, o si ya fue entregado a la demandante, o en caso contrario, a alguno otro de los comuneros. Así mismo, se aclarará la duración de los vínculos contractuales, el valor del canon de arrendamiento y si el mismo aún están vigentes.

9. El demandante deberá precisar al Juzgado un valor concreto del canon de arrendamiento de los inmuebles objeto de administración, pues será con base en ello que deberá estimar lo que considera que se le adeuda y aportará pruebas que soporten esa afirmación.
10. Se explicará la relevancia jurídica que tiene el numeral 12° del acápite de hechos de la demanda. De no existir, se prescindirá del mismo.
11. En el hecho 13° de la demanda, se indicarán específicamente las afectaciones observadas en los predios y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que las advirtió.
12. En el evento de que se cumpla con el requerimiento del que trata el numeral 2° de esta providencia, se le indicará al Despacho la última fecha en la cual la demandada rindió cuentas por su gestión, señalándose el valor de estas, si fueron debidamente pagadas a los comuneros, y aportándose prueba de ello. En caso de que eso no haya ocurrido, así se informará.
13. De igual manera, teniendo en cuenta que la demanda se promueve en calidad de copropietario de los inmuebles, en el acápite de hechos de la demanda se tendrá que indicar el derecho real de dominio que ostenta sobre cada uno de los bienes inmueble, y en virtud del cual se le rendirán cuentas.

Se advierte que, por tratarse de derechos reales de dominio diferentes, autónomos e independientes, se tiene que especificar expresamente a cuánto asciende el coeficiente de dominio de cada una, sin que puedan considerarse en conjunto.

14. Teniendo en cuenta que la pretensión de rendición de cuentas provocada recae sobre varios bienes, la parte demandante deberá acumular las pretensiones en los términos del artículo 88 del Código General del Proceso.
15. Las pretensiones 1° a 4° de la demanda se adecuarán en el sentido de solicitar que se ordene a los demandados a rendir las cuentas de la administración ejercida sobre cada uno de los bienes inmuebles.

Además, se tendrá que aclarar si se pretende que se rindan cuentas en favor de la comunidad que existe sobre el bien, es decir, en favor de la totalidad de comuneros, o únicamente por la porción de derecho real de dominio que sobre él ostenta la demandante.

16. De igual manera, teniendo en cuenta la carga prevista en el numeral 1° del artículo 379 del Código General del Proceso, se tendrá que estimar bajo la gravedad de juramento la suma que los demandados adeudan al demandante. En ese sentido, se tienen que relacionar de manera detallada y precisa los conceptos que se estiman bajo juramento, ya sea que se trate de capital o intereses, debiéndose especificar cada uno de ellos, inclusive, con indicación de los periodos en los cuales se causaron.

Esos conceptos también deberán quedar debidamente especificados en las pretensiones y en los hechos de la demanda.

17. En el numeral 5° del acápite de pretensiones de la demanda, se identificará la suma concreta que el demandante considere que se le adeude, la cual deberá coincidir con lo afirmado en el juramento estimatorio.

18. Se adecuará el acápite de cuantía y procedimiento conforme con el numeral 1° del artículo 26 del Código General del Proceso.

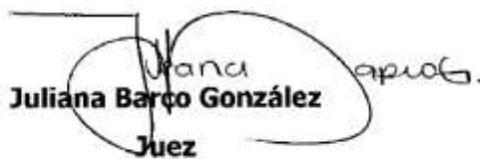
19. Se tendrá que aportar prueba de que se agotó el intento de conciliación previo conforme al artículo 621 del Código General del Proceso, con la advertencia de que ella tendrá que recaer sobre el objeto y hechos que integran las pretensiones de la demanda.

Lo anterior, en la medida que, según la constancia aportada, la audiencia de conciliación celebrada el 20 de diciembre de 2022 no versaba sobre el mismo objeto de este proceso.

20. Se demostrará que simultáneo con la presentación de la demanda se remitió tanto el líbelo como sus anexos, y de la respectiva subsanación, a la dirección física o electrónica del demandado, conforme a lo indicado en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

Jz

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, __14 jun 2023__, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*

Secretario

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **20e21378c0f8a5ba125d77ae006e636a533bd2b2093b23e863c54d085c133fc2**

Documento generado en 13/06/2023 02:42:33 PM

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