

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veintiocho de octubre de dos mil veintidós
Referencia. 25290-31-03-002-2019-00249-01
(Discutido y aprobado en sesión de 28 de julio de 2022)

Se decide la apelación de la parte demandante contra la sentencia de 9 de febrero pasado, dictada por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Fusagasugá, en el proceso iniciado por Blanca María Ortiz Díaz, Patricia Ruiz de Tocancipá, Martha Beatriz, Claudia, Luz Marina e Ivonne Lucía Ruiz Ortiz contra Fernando Paulino Ruiz Suárez.

ANTECEDENTES

1.- Con la demanda se pidió ordenar al demandado la rendición de las cuentas en favor de las promotoras -en un tiempo prudencial y con los soportes del caso-, respecto de los frutos -rentas por arrendamiento- que han percibido desde 1992 y hasta la fecha, con ocasión de la administración arbitraria que ha ejercido sobre el inmueble ubicado en la avenida 3° # 4-48/58 de la municipalidad de Pandi, distinguido con el folio 157-2515 de la ORIP de Fusagasugá. Además, que se aprueben las cuentas en cuantía de \$242.280.000, condenando al convocado a pagar lo que corresponde a cada una de las actoras en proporción al porcentaje de propiedad que tienen.

Como sustento de dichas súplicas se invocaron los hechos que a continuación se compendian:

- Mediante escritura pública 2641 de 9 de noviembre de 1992 la causante Leonor Ortiz Rodríguez transfirió a título venta un derecho de cuota (62.5%), que poseía sobre el aludido predio, en favor de su hermano Luciano Ortiz Rodríguez (fallecido) y de su sobrino Fernando Paulino Ortiz Suárez.

- Ana Beatriz Ortiz de Ruiz, hermana de la referida causante Leonor Ortiz, demandó la nulidad de dicha venta por cuanto los compradores, para obtener de su hermana y tía la venta de los derechos sobre el bien, se aprovecharon del estado de demencia senil en el que se encontraba. Dicha pretensión fue acogida en sentencia de 5 de diciembre de 2002, anulándose la citada escritura 2641, fallo confirmado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

- No obstante que en la mencionada sentencia se ordenó a los demandados Fernando Paulino y Luciano restituir en favor de la sucesión de Leonor Ortiz Rodríguez la cuota parte implicada, estos no lo hicieron, siendo que hasta la fecha de presentación de esta demanda no han entregado el predio ni tampoco han respondido por los frutos que produce.

- Ana Beatriz Ortiz de Ruiz, como heredera de la causante Leonor Ortiz Rodríguez, abrió proceso de sucesión intestada ante el Juzgado 1° de Familia de esta ciudad, quien, en auto de 29 de mayo de 2009, lo declaró abierto y radicado, ordenando el emplazamiento de las personas que se creyeran con derecho a intervenir.

- Fernando Paulino fue reconocido finalmente en tal causa judicial como sobrino de la causante, esto, luego de una prolongada batalla jurídica, en tanto que pretendía apoderarse de la totalidad del único bien que componía la masa herencial, reclamando su reconocimiento como cesionario de los derechos de cuota que le había sido transferidos a través de la compraventa nula.

- El fundo que fuera de propiedad de la difunta Leonor Ortiz Rodríguez se encuentra en poder de Fernando Paulino Ortiz Suárez desde el 9 de noviembre de 1992, según la cláusula 4° de la escritura 2641, empleando toda clase de artimañas para retenerlo, lucrándose de los arrendamientos que el predio produce mensualmente.

- El juicio de sucesión de la causante Leonor Ortiz Rodríguez finalizó con la aprobación del trabajo de partición -fallo de 29 de agosto de 2017-, en virtud del cual se adjudicó a las demandantes el porcentaje del predio implicado (62.5%), de la siguiente forma: 15.62% para Blanca María Ortiz Díaz, 3.12% para Patricia Ruiz de Tocancipá, 3.12% para Martha Beatriz Ruiz Ortiz, 3.12% para Claudia Ruiz Ortiz, 3.12% para Luz Marina Ruiz Ortiz y 3.12% para Ivonne Lucía Ruiz Ortiz.

- El demandado debe a las herederas los frutos civiles producidos, desde el día en que en forma fraudulenta le fue arrebatado el predio a su propietaria, en tanto que desde esa época está en su poder la heredad. Dichos frutos están representados en lo que hubiera producido la casa allí ubicada por concepto de arrendamiento (\$300.000 actualmente), más los cánones de 3 locales comerciales que hacen parte del inmueble (\$280.000, \$300.000 y \$400.000 actualmente) los cuales han sido arrendados por el demandado, lucrándose del dinero que estos producen, en cuantía total de \$242.280.000.

2.- La demanda fue admitida el 15 de octubre de 2019, compareciendo el demandado, quien se opuso a las pretensiones y formuló excepciones, la primera basada en que *"...no está obligado a rendir cuentas..."*, aduciendo como segunda defensa que *"no está obligado a pagar arriendo por el inmueble del cual es copropietario, por esta razón tampoco tiene obligación de rendir cuentas"*.

3. *La sentencia del a-quo.* Despachó de modo adverso las pretensiones, a cuyo efecto sentó las premisas normativas del caso, planteó el problema jurídico, referenció los medios probatorios con las que se abasteció el expediente, memorando

igualmente la naturaleza y finalidad del proceso de rendición provocada de cuentas -en el ámbito legal, jurisprudencial y doctrinal-, base con la cual advirtió que, según lo confesado por las actoras, nunca realizaron negocio jurídico con el convocado que implicara un mandato para la administración del inmueble involucrado, siendo que si bien Fernando Paulino aludió alguna administración, la ubicó temporalmente para el año 1981, en vida de Leonor Ortiz Rodríguez, sin haber aceptado la celebración de contratos con las promotoras.

Agregó el juez: que las normas invocadas por la parte demandante aluden a la administración de la herencia en el ámbito del trámite sucesoral -desde la apertura y hasta la sentencia-; que no hay pruebas que certifiquen que en la mortuoria de Leonor Ortiz Rodríguez fue designado el demandado, al menos, albacea de los bienes o administrador, tema que debía discutirse en ese proceso y no en uno de esta clase; que el vínculo o negocio jurídico para formalizar la administración entre las partes es condición forzosa de la presente acción judicial; que el artículo 16 de la Ley 95 de 1890 prevé que *“si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle, sin perjuicio del derecho... a reclamar ante el juez contra las resoluciones del administrador”*; que la comunidad por sí sola no genera el deber de rendir cuentas para alguno de sus integrantes -por el solo hecho de usar la cosa-, en la medida en que -insistió- es presupuesto indispensable para que surja esa obligación el pacto entre los comuneros para la administración; que con esa orientación se ha pronunciado la doctrina especializada y la jurisprudencia civil (STC-4574 de 2019); y que siendo así las cosas las súplicas estaban destinadas al fracaso.

4.- *La apelación de las demandantes.* Reprocharon una indebida apreciación probatoria, al desestimarse el valor que tenían los documentos aportados, la prueba pericial y los testimonios rendidos. Señalaron en ese sentido: que demostrada estaba la declaración de nulidad de la escritura 2641 de 1992; que el dictamen pericial que aportaron referenciaba el verdadero valor de los frutos cuya rendición correspondía al demandado, sin hacerse ninguna mención de esa prueba; que quedó asimismo acreditada la ocupación del bien por parte de Fernando Paulino y de que es éste quien percibe los dineros por concepto de arrendamientos que genera el predio; que fue el propio convocado quien al declarar en el proceso manifestó que viene fungiendo como administrador del inmueble y que continúa actualmente en esa labor; que esa confesión –colmada de las exigencias legales- llevaba a determinar que sí estaban cumplidos los requisitos para imponerle la obligación de rendir las cuentas; y que de ese modo hubo una indebida aplicación de la ley sustancial.

CONSIDERACIONES

Con miras a resolver la alzada es preciso poner de relieve una premisa fundamental para el enjuiciamiento, y es que la regulación que ha dispuesto el legislador para el proceso de rendición provocada de cuentas (artículo 379 del C.G.P.), determina, en línea de principio, que dicho trámite (salvo que se estructure el supuesto de ausencia de oposición previsto en el numeral 2° de esa norma) deberá surtir en dos fases medulares: *i)* una para establecer no más que la legitimación en las partes, examen que se contrae a verificar si existe esa obligación en cabeza del demandado, y si está el demandante habilitado jurídicamente para exigir las cuentas y la otra, *ii)* que se circunscribe propiamente a la discusión sobre las

cuentas cuya rendición ha sido ordenada, donde podrán objetarse o aceptarse según lo considere el extremo interesado.

Dicho lo cual y observándose con claridad que la actuación *sub-júdice* se encuentra transitando esa fase preliminar, se propuso esta Sala de Decisión determinar si le asiste o no derecho a las promotoras Blanca María, Patricia, Martha Beatriz, Claudia, Luz Marina e Ivonne Lucía para exigir del convocado cuentas sobre el predio implicado en este asunto, concluyéndose con prontitud que la acción que con ese propósito se intentó no puede tener vocación de prosperidad en esta ocasión, pues al margen de que han tenido las interesadas posibilidad de pedir en otros escenarios los frutos cuya rendición aspiran (al menos para alguna parte del tiempo que reclaman), lo cierto es que no media ni fuente de derecho ni vínculo jurídico que le imponga al demandado presentarlas, siendo que la hipótesis de existencia de un mandato de administración entre dichos condueños no se verifica ni siquiera de manera tácita.

A efecto de explicar esas proposiciones conviene destacar una cuestión medular que ha sido probada en esta causa judicial, y es que la cuota parte de la propiedad esgrimida por las demandantes para reclamar las cuentas se estableció a consecuencia de dos circunstancias: la primera, la declaración judicial de nulidad absoluta dispuesta sobre la escritura pública 2641 de 9 de noviembre de 1992, esto, mediante fallo de 5 de diciembre de 2002 (confirmado mediante providencia de 4 de julio de 2003) en el que se dispuso restituir a la sucesión de la causante Leonor Ortiz Rodríguez el derecho de cuota (62.5%) transferido a través del aludido negocio jurídico.

Ahora, de cara a ese inaugural escenario, ello es, lo transcurrido desde la venta viciada (noviembre de 1992) y la declaración de nulidad absoluta (julio de 2003), no resultaba viable predicar la existencia, ora de un deber legal, ora la de un pacto de administración en virtud del cual quedara conminado Fernando Paulino a rendir cuentas, ni siquiera en favor de la sucesión de Leonor Ortiz Rodríguez, pues para ese interregno posaba como titular del dominio. De hecho, lo más relevante es que como resultado de la declaración judicial de nulidad absoluta se imponía naturalmente proveer sobre las restituciones mutuas, siendo que en materia de frutos -a cuyo objeto se contrae en últimas el pedido de rendición de cuentas- no hubo ninguna manifestación por parte del entonces juez *a-quo*.

Sin perderse de vista que, en cuanto a esa decisión, mostró conformidad con la entonces demandante en nulidad, al punto que en la sentencia de 4 de julio de 2003 se puntualizó *“...que como el juzgador de primer grado, al decidir sobre las prestaciones mutuas, se abstuvo de ordenar la devolución del precio ante la manifestación de los demandados de no haber pagado por ello dinero alguno, así como la de los frutos que el bien hubiere podido producir ante la inexistencia de medio probatorio alguno tendiente a su demostración, y esa precisa decisión fue aceptada por la parte actora, quien de manera expresa ha solicitado ante esta corporación la confirmación integral del fallo, la Sala se releva del examen de ese preciso punto”* (fl. 40 cd.1 destacado fuera del original).

Lo anotado lleva a colegir, por ahora, que la pretensión de rendición de cuentas provocada está desprovista de cualquier fundamento respecto de lo acontecido entre noviembre de 1992 y julio de 2003. Entre tanto, retomando el hilo argumentativo expuesto se tiene que la segunda circunstancia que conllevó a que las actoras asumirán la condición de condueñas fue la apertura del

proceso de sucesión intestada de la causante Leonor Ortiz Rodríguez -auto de 29 de mayo de 2009-, donde se dictó la sentencia de 29 de agosto de 2017, aprobatoria del trabajo de partición allí presentado, que contenía las adjudicaciones en favor de las demandantes en los conocidos porcentajes.

Y de allí también surgen cuestiones con incidencia en la resolución del caso, porque si el legislador a través del artículo 1395 del Código Civil previó reglas específicas para la distribución y pago de los frutos, los producidos luego de la muerte del causante -en este caso tras la firmeza de la decisión que declaró la nulidad sustancial de la escritura pública 2641 de 9 de noviembre de 1992- y los percibidos durante el trámite de la sucesión, a esas reglas debió atenerse la parte demandante. Mas aquí no se sabe cuál fue el tratamiento que se dio a esos frutos ni cual el mecanismo que ejercieron los herederos para regular los aspectos relativos a ese punto (v.gr., atendiendo el contenido del artículo 496 del C.G.P., antes 595 del C.P.C.); o cómo lo dijo el juez de primer grado, no hay pruebas que certifiquen que en la mortuoria de Leonor Ortiz Rodríguez fue designado el demandado albacea de los bienes o administrador, algo que ciertamente debía discutirse en ese proceso y no en otro.

Claro, lo que finalmente viene a asomar es que en ese trámite también se prolongó el ambiente de contienda que venía de trascender en el juicio de nulidad absoluta, ya que como lo señaló la actora en su libelo, el hoy demandado Fernando Paulino fue reconocido en últimas en tal sucesión como sobrino de la causante, esto, *"después de larga batalla jurídica, pues el mencionado señor pretendía apoderarse de la totalidad del único bien dejado por la causante, pues no obstante el fallo que profirió el Juzgado Treinta Civil del Circuito de esta ciudad, solicitó al juzgado que se le reconociera como cesionario de los derechos de cuota que le había trasferido la citada causante, es decir, los*

contenidos en el contrato de venta, declarado nulo de nulidad absoluta...”
(hecho 7° de la demanda).

Desde luego que ante lo acontecido en ese segundo contexto tampoco se abría paso la posibilidad de rendición provocada de cuentas. Y persiste inviable esa posibilidad aún luego de agotado el comentado trámite liquidatorio, toda vez que sigue brillando por su ausencia la prueba de la administración convenida entre las partes, siendo que los medios de convicción abastecidos al proceso, valorados en conjunto y bajo el tamiz de la sana crítica, no revelan ni siquiera que el demandado hubiera obrado como administrador de hecho de la comunidad.

A decir verdad, las propias actoras dejaron desde el principio palpable la ausencia de dicho pacto, pues lejos de expresar en su demanda las circunstancias en que resultó confiada a su convocado la administración del bien o la asunción voluntaria de este con la aceptación de aquéllas -ora expresa o tácita-, esgrimieron hechos que dan lugar a inferir realmente la inconformidad que tienen por la actuación arbitraria e inconsulta de Fernando Paulino, por no haber restituido el inmueble, por emplear toda clase de artimañas para retenerlo, y por lucrarse de los arrendamientos que produce sin responder por ellos.

Y la inexistencia del presupuesto en comentario se afirma aún más si se auscultan las declaraciones que rindieron las demandantes en el juicio, en particular, la negativa que expresaron en torno a la celebración de negocios jurídicos que implicaran la concesión de mandatos para la administración del bien en cabeza del convocado. Debiéndose señalar que la escueta manifestación que vertió el demandado al rendir su declaración, en el sentido de

que alguna vez ofició como administrador de la heredad -en vida de la señora Ortiz Rodríguez- no alcanza para inferir la estructuración de un acuerdo como el extrañado, pues aparte de que está desprovista de otras evidencias que respalden esa situación, tal aserto se ubicó temporalmente en una época distinta de aquella a la que se contrae el pedido de cuentas.

Entre tanto, vale la pena destacar que el ejercicio de actos de señorío por parte de un comunero sobre una cosa no presupone en todos los casos que la está administrando a nombre de sus pares, sino que está haciendo gala de su condición de dueño, de suerte que por ese solo hecho no se adviene a él la condición de mandatario de los demás condueños ni de subordinado ni de dependiente ni de algo parecido, salvo que haya mediado un acto de designación de manera expresa o tácita, cuya acreditación es la que brilla por su ausencia en este asunto.

En el descrito orden de ideas, no demostrado por la parte demandante un supuesto de hecho válido para ordenar la rendición provocada de cuentas en su fase previa, resulta incontestable su carencia de vocación sustancial para la prosperidad de la acción. Así, hay lugar a refrendar la providencia de primer grado, desestimando de contera los argumentos de la apelación. Máxime lo anterior si se tiene en la cuenta que parte del ataque que se articuló por virtud de la alzada se orientó a reprobar la omisión de elementos de convicción que no guardan relación con la problemática expuesta sino con la determinación de la cuantía de las rentas debidas, probanzas que serían pasibles de valoración solo en la eventualidad de proseguirse con la segunda fase del proceso, razón de más para desestimar la alzada.

Se impone así la confirmación del veredicto censurado con la consecuente condena en costas de segunda instancia a cargo de las recurrentes.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve, confirmar el fallo de fecha y procedencia anotadas.

Las costas de segunda instancia serán de cargo de las demandantes. Al momento de liquidarse inclúyase la suma de \$1.000.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ