

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 110014003006-2020-00686-01

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado 6° Civil Municipal de Bogotá el 9 de agosto de 2022.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: La señora CARMEN GENARA MONTAÑA GALVIS, actuando mediante apoderado judicial instauró demanda declarativa de rendición provocada de cuentas contra JENNY MARITZA FETECUA, FERNEY ROJAS CAVIEDES y DEISY YAHIRA ROJAS, solicitando, en compendio, (i) declarar que los demandados están en la obligación de rendir cuentas a favor de la accionante sobre los frutos generados por el inmueble identificado con folio N°50S-37904, desde el 1° de julio de 2008; (ii) declarar que los frutos se han generado por concepto de cánones de arrendamiento cancelados por la sociedad Comunicación Celular Comcel S.A., por un valor de \$113'908.222,10; y (iii) condenar a las demandadas a pagar las sumas de dinero previamente señaladas o las que en el proceso se determinen¹.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

Que las partes del proceso son propietarios comuneros del predio identificado con folio 50S-37904 y ubicado en la Calle 73 sur No. 11 F – 26 este, desde el año 2003 y en una proporción del 50% a favor de la accionante y el 50% restante a favor de los demandados.

Que en el predio no existe construcción alguna; sin embargo, durante una de las visitas periódicas de la demandante al mismo, observó que se encontraba instalada una antena que, según los vecinos, correspondía a la empresa de telefonía Comunicación Celular Comcel S.A.

Que la demandante intentó comunicarse con la comunera Jenny Maritza Fetecua Rojas para que le informara sobre la instalación de la antena celular, pero ésta última se mostró renuente a los requerimientos efectuados.

¹ Documento 10 del cuaderno de primera instancia.

Que el 20 de febrero de 2013 la demandante elevó petición ante la sociedad Comunicación Celular Comcel S.A., solicitando i) información sobre la antena ubicada en el predio de su propiedad, ii) de ser el caso, se expidiera copia del contrato de arrendamiento, iii) se informara el valor y el plazo pactado, iv) quien recibía el pago del canon de arrendamiento mensual y v) se expidiera certificación de los pagos efectuados hasta esa fecha.

Que en la respuesta otorgada por la citada compañía el 4 de diciembre de 2013, se informó que i) tiene instalada una estación base de telefonía celular en el predio desde el 15 de junio de 2008, ii) se suscribió contrato de arrendamiento con la señora Jenny Maritza Fetecua Rojas en nombre propio y en representación de Ferney Rojas Caviedes y Deisy Yahira Rojas, y iii) el canon de arrendamiento pactado inicialmente fue de \$600.000.

Que los demandados han administrado las sumas de dinero canceladas en virtud al contrato de arrendamiento bajo la figura del cuasicontrato de comunidad, por lo que se encuentran en la obligación de rendir las respectivas cuentas.

Que a la fecha la demandante no ha percibido suma de dinero alguna por concepto de cánones de arrendamiento a pesar de ser propietaria del 50% del predio arrendado.

Que desde junio de 2008 a noviembre de 2020 se han generado por concepto de cánones de arrendamiento la suma total del \$113.908.222,10.

Que los demandados no han cancelado los impuestos correspondientes al evocado bien, por lo que la Secretaría Distrital de Hacienda inició proceso coactivo contra Carmen Alicia Montaña.

3. Actuación procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 6° Civil Municipal de Bogotá, el cual, en auto del 15 de diciembre de 2020 la admitió ordenando tramitar el asunto por la vía del proceso verbal². Dicha actuación fue notificada personalmente a la señora Jenny Maritza Fetecua Rojas de forma directa y a través de curador *ad-litem* a los demandados Ferney Rojas Caviedes y Deisy Yahira Rojas, quienes en el término concedido por la ley contestaron el libelo incoativo oponiéndose a las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito tituladas “*falta de legitimación en la causa por pasiva*” y “*prescripción adquisitiva de dominio*” por parte de la primera demandada³ e, “*inexistencia de la obligación de rendir cuentas*” y “*falta de legitimación en la causa por pasiva*” por parte del auxiliar de la justicia que representa a los demandados emplazados⁴.

Integrado el contradictorio, mediante auto del 18 de abril de 2022, el Juzgado de primera instancia ordenó correr traslado a la demandante de los

² Documento 13 del cuaderno principal.

³ Documento 33 del cuaderno principal.

⁴ Documento 65 del cuaderno principal.

medios exceptivos planteados por su contraparte, la cual, a través de su apoderado se pronunció sobre el particular en el plazo otorgado por la ley⁵.

Posteriormente, en proveído del 17 de mayo de 2022⁶, el *a quo* fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual se celebró el 30 de junio de esa anualidad, adelantándose las etapas correspondientes y decretándose las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio consideró necesarias el Juzgado Civil Municipal⁷.

Finalmente, el 9 de agosto de 2022 se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, donde se practicaron las pruebas previamente decretadas, se escucharon los alegatos de conclusión y se dictó sentencia de primera instancia de forma oral.

4. Sentencia de primera instancia: el juez de primera instancia dictó sentencia (i) declarando probada la excepción denominada falta de legitimación en la causa por pasiva, (ii) declarando que los demandados no tienen obligación de rendir cuentas a la demandante, (iii) dando por terminado el proceso y (iv) condenando en costas al extremo accionante⁸.

Para llegar a esa decisión, sostuvo que (i) la comunidad por sí misma no genera la obligación de rendir cuentas por parte de uno de sus integrantes por el uso o posesión exclusiva de la propiedad, (ii) la administración de la cosa común debe ser acordada previa y expresamente por los comuneros o a través de proceso judicial conforme a lo estipulado en los artículos 16 y siguientes de la Ley 95 de 1890, (iii) no existe prueba en el expediente que acredite que los demandados fueron designados por los comuneros para administrar el predio, (iv) no resulta viable asimilar la administración del predio por uno de los propietarios en virtud de esta calidad con la agencia oficiosa, pues los demandados no estaban gestionando negocios de terceros o de la aquí demandante y, (v) al no existir obligación legal o contractual de los demandados para rendir las cuentas requeridas, se constituye una falta de legitimación en la causa por pasiva⁹.

5. Recurso de apelación: Frente a la decisión reseñada, el apoderado de la demandante Carmen Alicia Montaña formuló recurso de apelación una vez notificado en estrados, aduciendo que (i) a pesar de no existir un contrato de mandato o mutuo disenso para la administración de la cosa, al no ser requerida la demandante por parte de los demandados para definir la administración del predio común, estos últimos se atribuyeron de manera arbitraria y unilateral dicha calidad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 95 de 1890, (ii) se generó una aceptación tácita por parte de los demandados, al disponer de la totalidad del predio sin autorización de la demandante para efectos de celebrar un contrato de arrendamiento con un tercero, (iii) al momento de suscribirse el contrato de

⁵ Documento 76 del cuaderno principal.

⁶ Documento 80 *ibídem*.

⁷ Documento 87 del cuaderno principal.

⁸ Documento 98 *ibídem*.

⁹ Minutos 1:09:00 a 1:24:00 de la audiencia celebrada el 9 de agosto de 2022 – Documento 97 del cuaderno principal.

arrendamiento sobre el predio común se ocultó que la demandante también es copropietaria del mismo y no se realizó una distribución equitativa de los frutos, (iv) los demandados explotaron económicamente la cosa común pero no cumplieron con la obligaciones tributarias, (v) en el asunto se configuró un cuasicontrato de comunidad conforme a los artículos 2302 y 2322 del Código Civil, de donde se deriva la obligación de rendir cuentas, y (vi) no reposa en el expediente prueba alguna de que los demandados hayan requerido a la demandante para que se nombrara administrador de la cosa común¹⁰.

De la sustentación del recurso de apelación presentada por la parte demandante se corrió traslado conforme al parágrafo del artículo 9° de la Ley 2213 de 2022 al extremo pasivo¹¹, quien dentro del término respectivo se opuso a la prosperidad de la impugnación y reiteró que en el plenario no se evidencia acuerdo ni designación judicial de la señora Maritza Fetecua como administradora del predio conforme lo exigen los artículos 16 a 20 de la Ley 95 de 1890¹².

II. CONSIDERACIONES

1. Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez civil municipal en primera instancia, y por contera a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

2. Con el fin de evitar que al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que *el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha explicado que *[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.*¹³

¹⁰ Documento 005 cuaderno 02 segunda instancia.

¹¹ Documento 004 cuaderno 02 segunda instancia.

¹² Documento 008 cuaderno 02 segunda instancia.

¹³ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial únicamente se referirá a determinar si los demandados están obligados a rendir cuentas a la parte demandante, en virtud a la existencia de un cuasicontrato derivado de la propiedad común que tienen respecto al predio identificado con folio N°50S-37904, el cual ha sido explotado económicamente por la pasiva a través de un contrato de arrendamiento celebrado con un tercero.

3. Precisado lo anterior, sobre la naturaleza jurídica del proceso de rendición de cuentas, la Corte Constitucional ha puntualizado:

“(...) El proceso de rendición de cuentas, es un proceso civil especial “de conocimiento”, denominado así porque en este tipo de procesos previamente se impone al juez el conocimiento de los hechos y de las pruebas, para después adoptar la declaración correspondiente.

Se adelanta bajo el trámite de un proceso abreviado, y persigue dos fines claramente determinados: a) Inmediato: constituido por las cuentas, esto es los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes, de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de administrar bienes o negocios de otra persona, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley, como en el secuestre o el albaceazgo. b) Mediato: consiste en establecer quién debe a quién y cuánto, o sea, cuál es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado(...)

3.2. Rendición provocada de cuentas.

*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. (...)*¹⁴ (Subrayas del despacho).

Ahora bien, dicho lo anterior es menester indicar, quienes están obligados a rendir cuentas, para tal efecto se pone de presente lo establecido por la Corte Constitucional en sentencia T-743-2008:

“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 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) que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona". (Subrayado fuera del texto).

4. Descendiendo al caso concreto, comparte este Despacho la decisión adoptada en sede de primera instancia, al declararse que los demandados no tienen obligación alguna de rendirle cuentas a la demandante, ya que, conforme a la carga de la prueba que le correspondía a dicho extremo procesal, no se allegó prueba alguna al plenario que acreditara la existencia de un acuerdo de voluntades de las partes y comuneros, para designar como administradora del predio, identificado con el folio de matrícula N°50S-37904, a la señora Jenny Maritza Fetecua Rojas.

Alega el apelante que la demandada Jenny Maritza Fetecua Rojas, al suscribir contrato de arrendamiento con la sociedad Comunicación Celular Comcel S.A., para explotar económicamente el predio previamente reseñado, tácitamente aceptó la administración del mismo, sin embargo, tal como lo explicó el *a-quo*, la demandada celebró el citado convenio en ejercicio de sus derechos como copropietaria del inmueble y no por un contrato de administración que beneficiaría a la demandante.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹⁵ señaló que la existencia de un convenio o mandato legal que imponga al convocado la obligación de rendir las cuentas pedidas derivadas de la administración que se le confirió, se constituye en un presupuesto para que prospere la acción aquí impetrada.

“De allí que la Ley 95 de 1890 previó en el artículo 16 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 de los comuneros a reclamar ante el Juez contra las resoluciones del Administrador, si no fueren legales».

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.

La doctrina sobre este tema igualmente ha dicho:

El único legitimado para reclamar las cuentas y, por tanto, asumir la calidad de demandante es la persona que efectuó el encargo (mandante) o quien tiene el derecho de exigirlos de acuerdo con la ley (heredero), mientras que el demandado es la persona que llevó a cabo la gestión (mandatario, albacea, secuestre)¹⁶.”

Por lo tanto, no le asiste razón al apelante en asimilar, de una parte, la existencia de una comunidad y, de otra, el ejercicio de los derechos derivados de la propiedad, con un acuerdo tácito celebrado entre las partes, en el que la señora Jenny Maritza Fetecua se obligue a administrar los

¹⁵ Sentencia STC4574-2019 del 11 de abril de 2019. Radicación n.º 11001-22-03-000-2019-00254-01. M.P.: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁶ Azula Camacho, Jaime. Manual de Derecho Procesal Civil. Tomo III. Procesos civiles de conocimiento, Segunda edición. Editorial Temis, 1993, página 106. Citado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

bienes propiedad de la demandante Carmen Alicia Montaña, pues debe ser inequívoca la voluntad de la primera en aceptar la administración de negocios de terceros o ajenos a su ámbito patrimonial. Tanto así que, en los hechos de la demanda, se afirmó que la demandante luego de pedirle explicaciones sobre la instalación de una antena en el predio comunal a la demandada Jenny Maritza Fetecua, ésta se mostró renuente a suministrar algún tipo de información, precisamente porque no se había obligado en administrar negocios ajenos.

Adicionalmente, no es tan clara esa supuesta aceptación tácita que aduce el accionante, pues desde un principio se demandaron a otros comuneros por el simple hecho de serlo, sin aclarar si éstos también tenían obligación de rendir cuentas o si realmente la única que administraba el predio era la señora Jenny Maritza Fetecua.

Conforme al artículo 2142 del Código Civil, el contrato de mandato se configura cuando una persona [mandante] confía la gestión de uno o más negocios a otra [mandatario], que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera y, más adelante, el artículo 2150 *ibídem*, precisa que el mandato se perfecciona con la aceptación del mandatario o tácitamente con todo acto de ejecución.

No obstante, no existe prueba alguna en el plenario de que la demandante haya confiado la gestión de su porcentaje de propiedad a la señora Jenny Maritza Fetecua, no está claro cuáles serían los límites a dicho encargo, la forma en que se efectuarían los respectivos pagos o los actos de ejecución del mandato, para si quiera identificar cómo es que se aceptó tácitamente, pues se reitera, que de la comunidad *per se* no se deriva ninguna obligación de administración o de rendir cuentas a los demás comuneros, más aún, cuando la demandada estaba ejerciendo su derecho de propiedad, y tiene plena facultad de desconocer el derecho de dominio de la demandante, como por ejemplo, para adquirir el porcentaje restante por prescripción adquisitiva del dominio.

Contrario a lo expuesto por el recurrente, nada justifica inaplicar lo dispuesto en los artículos 16 y siguientes de la Ley 95 de 1890, pues resulta ser este cuerpo normativo el que regula expresamente la materia, ya que, en caso de existir algún tipo de conflicto relacionado con la administración de una propiedad común, pueden las partes (i) acordar de mutuo acuerdo o (ii) acudir ante la jurisdicción para que el juez competente designe al administrador.

El requisito echado de menos por el recurrente, esto es, que a la demandante no se le convocó previamente para definir la administración de la comunidad, no tiene fundamento jurídico alguno, toda vez que, ante la imposibilidad de que se llegue a un acuerdo por parte de todos los comuneros, cualquiera de ellos podrá acudir al juez para que los convoque y en su presencia se haga el nombramiento, en aplicación del artículo 18 de la Ley 95 de 1890. Por lo tanto, si la accionante no estaba de acuerdo en la

forma en que se usaba la cosa común y tampoco fue posible llegar a un acuerdo entre los comuneros, tenía la potestad de ventilar esa controversia ante las autoridades competentes.

5. Así las cosas, no existe ninguna obligación legal o convencional de los demandados de rendir cuentas a la demandante por la explotación comercial de una bien inmueble propiedad comunal de las partes. Dicho esto, esta sede jurisdiccional no puede otra cosa sino confirmar la sentencia objeto de apelación, condenando en costas a la parte apelante, como lo disponen los artículos 365 del Código General del Proceso y 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado 6° Civil Municipal de Bogotá el 9 de agosto de 2022.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante y a favor de los demandados. Por secretaría del juzgado de primera instancia procédase a su liquidación, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'500.000.oo.

TERCERO: REMITIR el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
La providencia anterior se notifica por anotación
en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 39
fijado el 28 de marzo de 2023 a la hora de
las 8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **8e768a635e63729eebef1337f018389057ecdf4f1cc7fdd9713ea4377fb79f77**

Documento generado en 27/03/2023 04:58:08 PM

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