

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Rendición de cuentas No.28-2013-00765

Decide el Despacho el incidente de objeción a las cuentas presentadas por los demandados, dentro del proceso abreviado de rendición de cuentas provocadas iniciado por la señora Maritza Castro Supelano y Alberto Castro Supelano en contra de Víctor Hugo Castro Supelano, Henry Castro Supelano, Germán Castro Supelano, Juan Castro Supelano y Enrique Castro Supelano.

I. ANTECEDENTES

1. Maritza Castro Supelano y Alberto Castro Supelano con fundamento en lo dispuesto en el artículo 418 del Código de Procedimiento Civil, incoaron proceso de rendición de cuentas provocada en contra de los señores Víctor Hugo Castro Supelano, Henry Castro Supelano, Germán Castro Supelano, Juan Castro Supelano y Enrique Castro Supelano.

En fundamento de su acción expusieron haber adquirido el derecho real de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias números 50N-858598, 50N-20270765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Bogotá, y el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-90532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, por adjudicación que se hizo común y proindiviso con los demandados en los procesos sucesorios de Luis Alejandro Castro Alvarado y Marina Supelano de Castro, tal y como consta en las escrituras públicas No. 0620 otorgada el 5 de julio de 2007 de la Notaría 75 del Círculo de Bogotá y la No. 01902 del 26 de marzo de 2013 de la Notaría 9 de ésta ciudad.

Aluden que protocolizadas las escrituras, como quiera que las hijuelas y bienes quedaron englobados, se determinó por los herederos arrendar los predios y distribuir en partes iguales los cánones de arrendamiento que estos produjeran.

Señalan que tras el fallecimiento del señor Luis Alejandro Alvarado el 9 de septiembre de 2006, sus herederos y la cónyuge efectuaron esa administración, percibiendo los frutos respectivos, evento que se hizo hasta el 10 de marzo de 2011 fecha en que ella fallece, quedando el recaudo únicamente desde esa calenda en los demandados quienes desconocieron los derechos de los actores.

Agregan que dentro de los bienes objeto del trámite hacen parte mercancías de una miscelánea, un reloj de oro que era propiedad de la causante y unos documentos de un osario.

2. Surtidas las etapas correspondientes, en audiencia de Instrucción y Juzgamiento de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso evacuada el 18 de mayo de 2017, se dispuso declarar probadas las excepciones de “*confusión*” e “*inexistencia de obligación*” propuestas por los demandados Luis Enrique y Juan Carlos Castro Supelano, determinándose que aquellos no se encuentran llamados a rendir cuentas.

Respecto a los demandados Víctor Hugo, Henry y Germán Castro Supelano, se les otorgó el término de 20 días para que rindieran cuentas de su administración sobre los citados bienes.

3. Los citados demandados en escrito aportado al expediente el 16 de junio de 2017, rindieron cuentas indicando:

3.1. Que las cuentas las rinden a partir del 11 de abril de 2011, como quiera que los cánones hasta marzo de ese año, fueron recibidos por la señora Marina Supelano de Castro (Q.E.P.D.).

3.2. Que el valor entregado a Henry y Víctor Hugo Castro Supelano por concepto de administración de los predios de la ciudad de Bogotá en los años 2011 y 2012, fue menor al recibido por los otros copropietarios, por lo que durante los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, no volvieron a recibir valor alguno por ese concepto.

3.3. Que Henry Castro Supelano, respecto del predio ubicado en el municipio de Villeta Cundinamarca, no ha recibido ningún pago por administración por parte de los demandantes durante el lapso que se rinden cuentas.

3.4. Que a la finalización de cada contrato de arrendamiento, se hace un mantenimiento al apartamento consistente en pintar para poder entregarlo en arriendo nuevamente.

3.5. Que los ingresos de los inmuebles de Bogotá, siempre se han distribuido entre 5 hermanos aun cuando son 7 condueños, por lo que Henry y Víctor Hugo no han recibido ningún pago por los cánones de arrendamiento.

3.6. Que Juan Carlos Castro Supelano quien posee 2 cuotas partes del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-858598, recibe 1 cuota por concepto de usufructo de arriendos, y otra es utilizada por el apartamento habitado por Henry Castro Supelano.

3.7. Que el inmueble con folio 50N-20270765 no tiene garajes, y el identificado con folio No. 50N-858598 tiene local con baño.

3.8. Que existe un egreso por valor de \$57.545.297 m/cte por el inmueble de Villeta del periodo comprendido entre el 1 de abril de 2011 hasta el 31 de mayo de 2017, el cual debe ser cancelado por los copropietarios en proporción a la cuota que le corresponde a cada uno.

3.9. Que el valor que adeudan los demandantes Maritza y Alberto Castro Supelano por la administración del predio de Villeta, corresponde a la suma de \$6.791.805 m/cte por cada uno.

3.10. Que el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2013, los dineros recaudados por arriendo de las casas de Bogotá, ya fueron entregados a los demandantes.

3.11. Que los 5 copropietarios adeudan a Henry y Víctor Hugo la suma de \$2.162.300 m/cte ya que al hacer las respectivas cuentas, se les entregó más dinero del que les correspondía.

3.12. Que el valor pendiente por entregar por concepto de arriendos de las casas a los demandantes, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de mayo de 2017, equivale a la suma de \$5.465.088 m/cte para cada uno.

3.13. Que en relación con el inventario presentado de la miscelánea, la señora Marina Supelano la terminó en vida, por lo que a su fallecimiento las cosas que quedaron fueron entregadas a los 7 herederos, razón ésta por la que no fue incluido ese concepto en el juicio de sucesión.

3.14. Que no tienen conocimiento del osario y reloj reclamado.

4. Inconforme con las cuentas rendidas, el señor Alberto Castro Supelano a través de escrito aportado al expediente el 2 de febrero de 2018 las objetó año a año señalando:

4.1. Del año 2011 respecto de la casa con folio 50N-858498, indicó que esta tiene 3 apartamentos, uno habitado por Henry Castro Supelano quien debió cancelar canon de arrendamiento a los condueños calculado para ese año en \$387.173 m/cte, concepto que también dese ser cancelado, teniendo en cuenta el garaje que utiliza, el cual es calculado para ese año en \$118.792 m/cte.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, señala que tiene también 3 apartamentos, 1 comprendido por el 50% del bien que es habitado por Víctor Hugo Castro quien está obligado cancelar canon para ese año por \$523.950 m/cte, suma que debe ser multiplicada por el número de meses que lo ha habitado.

Indica que los alores contenidos en las tablas de rendición no concuerdan, objetando los valores cobrados por caja de tacos y pinturas, por cuanto no hay concordancia en sus cifras, no fueron aportados documentos que respalden su necesidad, ni las facturas, cotizaciones o el respectivo contrato de obra, aunado al hecho de que se señalan fechas de pintura cuando el bien estaba arrendado, y se cobran certificados de libertad sobre el cual no hay prueba,

No acepta los gastos relativos a regalo de aniversario, cena navideña y de año nuevo, por cuanto nunca fueron autorizados y no tiene que ver con la administración del bien.

Frente a los anticipos realizados a Maritza Castro, manifiesta que estas sumas hacían parte de la utilidad que sería repartida entre los hermanos, no coincidiendo las cifras reportadas a la cuota que a ella le corresponde, sin que tampoco medie constancia de consignación o recibo.

4.2. Del año 2012 respecto de la casa con folio 50N-858498, reiteró lo expuesto en punto a la cantidad de apartamentos y la obligación de Henry Castro Supelano calculando el canon para ese año en \$405.200 m/cte por el apartamento, y \$82.920 por el garaje.

Indica que prorrogado el contrato con la arrendataria del apartamento No. 1 una vez fallecida la señora Marina Supelano, como quiera que no existe prueba de su entrega, deben rendirse cuentas por los cánones desde enero que equivale a \$303.900 m/cte con el incremento respectivo. Respecto al apartamento No. 2 objetan el valor, como quiera que desde mayo debió pactarse un incremento conforme al IPC por el 3.73% quedando en \$414.920 m/cte.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, replica la obligación de Víctor Hugo Castro de pagar canon, calculado para ese año en \$522.500 m/cte.

Del apartamento No. 1 indica que dado que Ezequiel Moya lo tomo en arriendo en mayo de 2011, y que el contrato fue prorrogado, se hace necesario determinar un incremento en el 2012 de acuerdo con el IPC que arroja la suma de \$259.325 m/cte. Del apartamento No. 2, precisa que no hay prueba de la terminación del anterior contrato, de ahí que no hay certeza que por los meses de enero a mayo estuviere desocupado, por lo que debe pagarse un canon por cada mes de \$261.250 m/cte, y tenerse de junio a diciembre un canon de \$250.000 m/cte de acuerdo al contrato suscrito con Nancy.

Los gastos de ambos predios fueron objetados en similares términos a los del año 2011, frente a la no existencia de prueba que demuestre la necesidad de pintura y de acometida del gas, el tampoco obrar facturas, cotizaciones, contratos de obra, por cuanto las cuentas de cobro y los comprobantes de egreso, no son prueba fidedigna de esas reparaciones.

Señalan que no hay claridad sobre el costo indicado por el contador, ya que el valor puesto de presente no coincide con el de la factura, aunado a que ésta corresponde al 2013.

4.3. Del año 2013 respecto de la casa con folio 50N-858498, reiteran la cantidad de apartamentos y la obligación a cargo de Henry Castro Supelano determinada para el apartamento en \$437.153 m/cte y del garaje por \$146.538 m/cte.

Respecto del No. 1 señala al tenerse por acreditado que estuvo arrendado desde marzo de 2012 a Joselín, prorrogándose al 2013 al no existir prueba de su terminación, por los meses de enero y febrero debieron cancelarse cánones por \$600.000 m/cte, y desde marzo a diciembre por \$307.320 m/cte mensual. Del apartamento No. 2, objeta el valor señalado que fue pagado por Luis Contreras, ya que en razón a la prórroga debió haber un incremento quedando en \$425.044 m/cte.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, itera la obligación de Víctor Hugo Castro calculando el canon en \$588.280 m/cte.

Del apartamento No. 1 señala que dado que Ezequiel Moya lo tomo en arriendo en mayo de 2011, siendo prorrogado el contrato en el 2012 y luego en el 2013, era necesario que en mayo se hiciera un aumento arrojando una cifra de \$265.353 m/cte. En relación con el apartamento No. 2, memora que no hay prueba que del periodo comprendido entre julio a noviembre estuviere desocupado, por lo que el canon que produjo fue de \$294.140 m/cte, por lo que de enero a junio era de \$250.000 m/cte y en diciembre de \$230.000 m/cte.

Objeta el cobro de administración aduciendo que debe cancelarse en la forma y términos estipulados, aceptando los demás cobros respecto de la casa de Aures. No acepta el valor por pinturas, argumento no haber prueba de su necesidad, facturas, contrato de obra y cotizaciones. Se opone el pago de administración señalando que los obligados a rendir cuentas debieron cobrar su retribución.

4.4. Del año 2014 respecto de la casa con folio 50N-858498, reitera la cantidad de apartamentos y la obligación a cargo de Henry Castro Supelano, calculando canon para el apartamento por \$509.573 m/cte y el del garaje por \$224.512 m/cte.

Frente al apartamento No. 1 señala que al demostrarse que estuvo arrendado, se deben cánones por un total de \$921.960 m/cte por los meses de enero a marzo, es decir \$307.320 m/cte por cada uno; por abril y mayo cada uno por \$509.573 m/cte; y desde junio por \$350.000 m/cte de acuerdo a contrato con Yesenia. Del apartamento No. 2, objeta los arriendos recibidos hasta abril que debían ser por mes por \$425.044 m/cte debido al incremento, y desde mayo por \$433.288 m/cte.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, itera la obligación de Víctor Hugo Castro calculando el canon en \$666.600 m/cte.

Del apartamento No. 1 señala que no es de recibo que este haya estado desocupado desde junio a diciembre, pues no existe prueba de su entrega o terminación del anterior contrato, por lo que ese periodo deberá ser tenido como arrendado tazando su valor en \$333.300 m/cte, más los cánones cancelados por Ezequiel Moya de enero a mayo cada uno por \$265.652. En relación con el apartamento No. 2, alude que no hay documento que acredite la terminación del contrato, de ahí que de enero a mayo debe reconocerse por cada mes un pago de canon de \$270.000 m/cte, y de junio a diciembre por \$333.300 m/cte.

Los gastos de ambos inmuebles son objetados argumento lo expuesto en todos los periodos frente a la falta de prueba de su necesidad, la carencia de facturación y de los contratos, estimando que las pruebas arrimadas no son suficientes, aunado a que no se entiende el por qué no se reporta el pago de administración.

4.5. Del año 2015 respecto de la casa con folio 50N-858498, tasa la obligación de Henry Castro Supelano en \$552.767 m/cte, y por el parqueadero por \$230.751 m/cte, reiterando al número de apartamentos del predio.

Frente al apartamento No. 1 señala que al demostrarse que estuvo arrendado por los periodos comprendidos entre enero, febrero, noviembre y diciembre de esa anualidad, al no haber prueba de entrega o terminación, el cálculo arroja \$552.767 m/cte por mes, y por los meses que estuvo arrendado a Cleo Montenegro, debe tenerse por canon una suma de \$370.000 m/cte.

Respecto al apartamento No. 2 objeta los valores recibidos por arrendamiento a partir de mayo de 2015 por Luis Contreras, en razón a que por la prórroga debió haberse fijado un incremento quedando en \$449.146 m/cte, de ahí que ese valor corresponde de mayo a diciembre, y de enero a abril por \$433.288.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, calcula la obligación de Víctor Hugo Castro por ese año en \$690.770 m/cte.

Del apartamento No. 1 señala que no es de recibo el periodo que se dice estuvo desocupado, por lo que al no haber prueba de la terminación del anterior, por los meses de enero a mayo debe reconocerse por \$333.300 m/cte, de junio, julio a agosto por \$300.000

m/cte y los meses restantes por \$320.000 m/cte; frente al apartamento No. 2 indica que deben tenerse en cuenta los cánones cancelados por Javier Vaquero cada uno por \$300.000 m/cte, y el resto por \$345.385 m/cte al no existir prueba de la terminación del anterior contrato.

Los gastos de ambos predios son objetados por los demandantes por cuanto no existe prueba de su causación en punto a cotizaciones, facturas, contratos de obras, y respecto al pago de administración, no se entiende la razón de su falta de reporte. Agrega que la pintura sobre el predio ubicado en el Rincón, se aduce que se realizó en marzo de 2015, lo que no es cierto por cuanto para ese periodo estaba arrendado a Adrián Vargas.

4.6. Del año 2016 respecto de la casa con folio 50N-858498, tasa la obligación de Henry Castro Supelano en \$605.113 m/cte, y por el parqueadero por \$358.949 m/cte, reiterando la cantidad de apartamentos del predio.

En relación con el apartamento No. 2 indica que como quiera que no se aporta el contrato suscrito con Javier Vaquero, es claro que para determinar su valor se debe aplicar la norma correspondiente que arroja un equivalente a \$605.113 m/cte por cada mes, agregándole los causados de octubre a diciembre por el mismo monto al no existir prueba de que se hubiere desocupado.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, calcula la obligación de Víctor Hugo Castro por ese año en \$760.530 m/cte.

Del apartamento No. 1 señala que al no existir prueba de la terminación del contrato con el señor Juan Ladino, para los meses de febrero, marzo y abril de 2016 debe tenerse el canon por \$380.265 m/cte, y frente a los demás meses el cálculo debe hacerse por \$320.000 m/cte.

Frente al apartamento al numeró 2 objeta los cánones que se indicaron haber recibido de enero a septiembre, pues no se aplicó el aumento que arrojaba la suma de \$320.310 m/ccte, así, respecto a octubre a diciembre, no existe prueba de la finalización del contrato con Juan Vaquero, de ahí que estos meses deben ser pagados cada uno en \$380.265 m/cte.

Contradice los gastos del apartamento de Aures frente al cambio de tejas, sanitario, lavamanos, y contador, ya que no existe prueba de la necesidad de realizar esos cambios, no aportándose solicitud elevada a Codensa respecto a este último, aun cuando su vida útil es mayor, agregando que no existen facturas, cotizaciones o contratos de obra que justifiquen esas modificaciones.

Respecto a los del otro predio no son aceptados los gastos, pues tampoco fue allegada prueba de su necesidad y/o documentos que acrediten esos arreglos, objetando los gastos de administración por cuanto debió haberse cobrado por el 10%.

4.7. Del año 2017 respecto de la casa con folio 50N-858498, tasa la obligación de Henry Castro Supelano en \$683.547m/cte, y por el parqueadero por \$334.093 m/cte, iterando el número de apartamentos del predio.

Frente al apartamento No. 1 señala que si bien se rinden cuentas con base en el contrato suscrito con Manuel Vásquez, éste se prorrogó en enero de 2017 sin que se hubieren realizado los aumentos de ley, por lo que para el periodo comprendido hasta mayo de 2017 el canon era \$423.000 m/cte. Respecto al No. 2 indicó que los cánones deben reconocerse por los 3 primeros meses de la anualidad por un valor cada uno de \$683.547 m/cte, al no haber certeza que por ese periodo el predio estuviere desocupado.

Acota que el contrato visto a folio 417 esta enmendado, pues es claro que se cambió el mes 1 por el 4 para sustentar las cuentas en cuanto a que el apartamento fue arrendado en abril de 2017, lo que se ratifica con la fecha de iniciación, contrario a lo que aparece en la cláusula 6 frente a la fecha de entrega.

Respecto del predio identificado con folio 50N-20270765, calcula la obligación de Víctor Hugo Castro por ese año en \$992.980 m/cte.

Del apartamento No. 1 señala que al no existir prueba de la terminación del contrato con el señor John Valbuena, y menos aún de que el predio estuviere desocupado para marzo, abril y mayo, quien administra debe cancelar esos cánones determinados en \$496.490 m/cte, en tanto para enero y febrero serán de \$320.000 m/cte.

Objeta los gastos determinados por los demandados, al estimar que no es claro el valor cobrado por administración, y no existir prueba de la necesidad de la pintura, así soportes en punto a facturas u otro tipo de documento.

Concluye que muchos de los gastos que fueron señalados por los demandados resultan desbordantes y no tienen soporte alguno, intentando inducir en error al Despacho frente a los periodos en que supuestamente los bienes estuvieron desocupados.

4.8. Frente al bien ubicado en Villeta manifiesta no aceptar ningún tipo de gasto o reparación que es cobrada, objetando la documental que reposa a folio 434 y 475 del expediente, pues la finca no es productora de nada, no sustentándose ningún trabajo que se hubiere efectuado en ella, luego no es de recibo que la administración se haya otorgado a otras personas. Aluden que no hay prueba que acredite los trabajos realizados por José Mora, no allegándose facturas, contratos o autorizaciones de los comuneros.

5. Maritza Castro Supelano a su vez objeto las cuentas rendidas por los demandados en escrito allegado el 5 de febrero de 2018, a través del cual señaló que las cuentas rendidas no resultan claras, como quiera que se traen recibos repetidos para soportar diferentes conceptos y gastos, aunado al hecho que entre los demandados se han rotado la administración del bien, situación que ha conllevado desde el 2011 a su manipulación y mal manejo.

Indica no haber usufructuado los bienes, así como tampoco haberse beneficiado de éstos, como quiera que tiene impedido el ingreso a las propiedades. Señala que los predios son parte de una copropiedad, por lo que cualquier decisión que se tome debe ser de común acuerdo entre los comuneros, colocando de presente que si bien los inmuebles requieren de mantenimientos entre un contrato de arrendamiento y otro, los apartamentos han sido mal administrados. Manifiesta que nunca tuvo conocimiento que el predio ubicado en Villeta se hubiere contratado un administrador.

Alude que es irrisoria la suma que los demandados estiman le debe ser entregada, pues se presentan inconsistencias frente a los periodos en los cuales se señala que los inmuebles estuvieron arrendados y por ende los cánones que reconocen como pagados.

No acepta los gastos indicados por los demandados por cambio de caja de tacos, aduciendo que para el 2011 aún tenía la entrada a los bienes y nunca observó ese cambio, precisando que la pintura relacionada de fecha 12 de marzo de 2011, no debe ser incluida como gasto, como quiera que para esa fecha la señora Marina Supelano no había fallecido.

Por los ítems regalo de aniversario a Luis Enrique, cena de año nuevo se opone ya que no fueron autorizados y tampoco fue informada, no aceptando tampoco las cuentas de cobro aportadas al expediente como soporte de gastos, objetado también los gastos presentados por la Finca Soplaviento.

6. Surtido el traslado correspondiente, en escrito aportado al expediente el 6 de febrero de 2019 la apoderada de los demandantes solicitó que la objeción presentada por los demandantes no sea acogida, ya que se colocan valores que no se ajustan a la realidad, agregando que los señores Henry y Víctor Hugo, no ha recibido suma por los cánones de los apartamentos desde el 2012, pues estos se reparten desde esa fecha entre los 5 hermanos.

Señalan que tanto los ingresos como los egresos se encuentran debidamente soportados, luego entonces las objeciones carecen de cualquier fundamento que las soporte, máxime cuando los demandados no son personas que tengan mayor conocimiento en la administración de un bien.

7. Por auto del 7 de mayo de 2019, el Despacho dio apertura al término probatorio dentro del trámite incidental (fl.174), evacuándose el 19 de septiembre de 2019 el testimonio de la señora María Abigail Villamil, y los interrogatorios de los señores German Víctor Hugo y Henry Castro Supelano.

II. CONSIDERACIONES

De acuerdo con lo estatuido por el artículo 418 del Código de Procedimiento Civil – hoy artículo 379 del Código General del Proceso-, el proceso de rendición provocada de cuentas está constituido por dos etapas independientes, cuyos trámites están definidos en forma completamente autónoma, aunque dependa una de la otra.

La primera fase corresponde dilucidar lo concerniente a la existencia de la obligación de rendir cuentas, y en la segunda parte, se define el monto de la obligación que se declaró.

Prevé la citada norma procesal: *“En los procesos de rendición de cuentas a petición del destinatario se aplicarán las siguientes reglas:*

1. El demandante deberá estimar en la demanda, bajo juramento, lo que se le adeude o considere deber. En este caso no se aplicará la sanción del artículo 206.

2. Si dentro del término del traslado de la demanda el demandado no se opone a rendir las cuentas, ni objeta la estimación hecha por el demandante, ni propone excepciones previas, se prescindirá de la audiencia y se dictará auto de acuerdo con dicha estimación, el cual presta mérito ejecutivo.

3. Para objetar la estimación el demandado deberá acompañar las cuentas con los respectivos soportes.

4. Si el demandado alega que no está obligado a rendir las cuentas, sobre ello se resolverá en la sentencia, y si en esta se ordena la rendición, se señalará un término prudencial para que las presente con los respectivos documentos.

5. De las cuentas rendidas se dará traslado al demandante por el término de diez (10) días en la forma establecida en el artículo 110. Si aquel no formula objeciones, el juez las aprobará y ordenará el pago de la suma que resulte a favor de cualquiera de las partes. Este auto no admite recurso y presta mérito ejecutivo.

Si el demandante formula objeciones, se tramitarán como incidente y en el auto que lo resuelva se fijará el saldo que resulte a favor o a cargo del demandado y se ordenará su pago.

6. Si el demandado no presenta las cuentas en el término señalado, el juez, por medio de auto que no admite recurso y presta mérito ejecutivo, ordenará pagar lo estimado en la demanda.” (Negritas fuera del texto original).

De ahí que los hechos en que fundamentan las objeciones, y sus pruebas deben estar rodeados de claridad y precisión, porque a esto se limitará la competencia del juez, es decir, en descifrar si son fundados o no, conforme lo ha precisado la Sala de Casación Civil, al señalar:

“(…) Estudiadas las cuentas- anota la Corte Suprema en pronunciamiento que encuentra inocultable actualidad para el supuesto en examen- compete a la parte demandante estudiarlas y manifestar si las acepta o formularles los reparos que considere pertinentes. Si lo primero, el juez deberá impartirles su aprobación. Si por el contrario, el demandante objeta las cuentas presentadas, lo cual deberá hacer en forma clara y precisa, expresando discriminadamente los distintos reparos que formule contra ellas, surge entonces la segunda etapa del proceso, en la cual se van a discutir tales reparos, si son o no fundados. En esta las atribuciones jurisdiccionales del juez están limitadas a decidir sobre todos y cada uno de los reparos que se hayan formulado a las cuentas y como obvia consecuencia de ello, a fijar el saldo que resulte a favor o a cargo de la parte que las rindió (...)”¹.

Para el caso bajo estudio, advierte el Despacho que las objeciones planteadas por los demandantes Maritza y Alberto Castro Supelano, frente a la rendición de cuentas

¹ Cas. Civil. Sent. 5 de noviembre de 1975.

presentada por los demandados Víctor Hugo, Henry y Germán Castro Supelano en cumplimiento de lo ordenado en diligencia evacuada el 18 de mayo de 2017, se encuentran llamadas a prosperar parcialmente, pues como se expondrá, fueron reportadas erogaciones que no cuentan con el soporte probatorio suficiente que las justifique, además de otros conceptos que no tienen relación con la administración de un predio, de ahí que en concordancia con las constancias de pago que obran en el expediente de cada año, se encuentran unos saldos por pagar a favor de los demandantes, tal y como se pasa a exponer:

1.-PARTIDAS DE GASTOS QUE CARECEN DE SOPORTE SUFICIENTE PARA SER ACEPTADOS POR DEL DESPACHO

Observa el Despacho que los demandados Víctor Hugo, Henry y German, en el escrito a través del cual rindieron cuentas, incluyeron *gastos* respecto de la totalidad de los bienes, que fueron descontados de los ingresos.

Sin embargo, algunos no cuentan con el soporte suficiente que demuestre no solamente su causación, sino también su pago, encontrándose que incluso algunos carecen de prueba que permita a esta agencia judicial tener certeza de su existencia.

Así, para efectos de la liquidación serán excluidos los siguientes:

AÑO 2011

(i) Arreglos locativos de Aures 2 (cambio de caja tacos) por valor de \$350.000 m/cte, allegándose cuenta de cobro del 10 de abril de 2011 suscrita por Andrés Zabaleta, junto con comprobante de egreso de la misma fecha; (ii) Pintura (apartamento) Rincón por valor de \$220.000 m/cte, allegándose comprobante de egreso del 12 de abril de 2011; e, (iii) Instalación gas (apartamento) Rincón por \$300.000 m/cte, allegándose cuenta de cobro de fecha 10 de mayo de 2011 suscrita por Edison Alexander Rey y comprobante de egreso de la misma fecha.

Si bien tales conceptos dada su naturaleza tienen relación a la actividad propia de la administración de bienes inmuebles, los documentos a través de los cuales la parte demandada pretende dar cuenta de ellos, no resultan suficientes para tenerlos por asumidos, pues no se allegó prueba que demuestre su pago por parte de los demandados.

También, fue incluido como gasto un certificado de libertad por \$24.000 m/cte, no encontrando el Despacho que sobre la generación de dicho documento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se allegara algún recibo de pago o por lo menos el documento propiamente dicho, aunado, tampoco se hizo referencia a la necesidad de su expedición.

Respecto al predio ubicado en Villeta a folio 433 se incluyó como gasto el pago de honorarios de mantenimiento finca Sopla Vientos del periodo comprendido entre el 1 de marzo al 31 de diciembre de 2011 por valor de \$4.820.400, allegándose “*Modelo para elaboración Contrato de prestación de servicios*”, pagados a José Luis Mora.

No obstante, dicho documento no es claro en su contenido, dado que de su lectura no se desprende con certeza el periodo en que se prestaron esos servicios, ni quien en efecto se hubieren cancelado sumas de dinero al contratista.

Al respecto obsérvese que se indica que el periodo de los trabajos efectuados data de marzo a diciembre de ese año, pero en el contenido del citado contrato se indica que los trabajos acordados, se efectuarían desde enero de 2011, lo que equivale a una falta de concordancia entre de la información.

AÑO 2012

(i) Pintura (Apartamento 1), fachada y enchape baño piso 3 Aures 2 por valor de \$980.000 m/cte, soportado en cuenta de cobro del 10 de enero de 2012 suscrita por Andrés Zabaleta y comprobante de egreso de la misma fecha; (ii) Cometida de gas Aures 2 por valor de \$2.845.000 m/cte, soportado en cuenta de cobro del 2 de abril de 2012, y comprobante de egreso de la misma fecha; (iii) Contador Casa Aures 2 por valor de \$500.000 m/cte, sin que se aportara soporte; (iv) Pintura (Apartamento 2) Rincón por valor de \$250.000 m/cte,

soportado en cuenta de cobro de fecha 12 de mayo de 2012 suscrita por Andrés Zabaleta, junto con cuenta de cobro de la misma fecha.

Aunque tales conceptos tienen relación con la administración de un bien, pues corresponden a gastos propios de su manutención, las cuentas de cobro allegadas y sus correspondientes comprobantes de egreso no resultan suficientes para tenerlos por demostrados, dado que, por el contrario del interrogatorio de parte rendido por Victor hugo Castro bien se puede concluir que el Sr Andrés Zabaleta y el Sr Edinson Rey no expidieron en ese entonces las cuentas de cobro allegadas por trabajos que hubieren ellos realizado y por el contrario fueron elaboradas a solicitud de los demandados con ocasión de este proceso y como forma de reconstruir algunos gastos en los que los administradores de los predios dicen haber incurrido. Dijo expresamente el Sr. Victor que *“Este señor que trabaja en el gas y hace sus cosas el hizo 2 trabajos, bueno no en las mismas fechas (...) porque el en ese año no me entregó los recibos porque no lo consideré necesario. Porque el hizo las acometidas de Aures de toda la Casa, porque esa casa no tenía gas natural, entonces el hizo las acometidas de ahí y del Rincón, entonces yo le dije a el que necesitaba unos soportes porque me estaban pidiendo del Juzgado que usted me haga el favor y me haga unos recibos para que yo pueda soportar que fue lo que usted hizo en las casas, de todas maneras los trabajos están hechos, el hombre cometió un error con las direcciones”* Mas adelante indicó que las cuentas de cobro habrían sido hechas por el también demandado Henry. Se desprende lo mismo del interrogatorio rendido por Henry Castro quien sobre los trabajos de pintura reconoció que ha sido el quien ha pintado la fachada de la casa de Aures que no cobra mano de obra pero que cobra los materiales necesarios para esos trabajos los cuales compra en diferentes almacenes y no a la persona que emitió estas cuentas de cobro, quien se las expidió para que según el declarante se pudiera *«tener la constancia yo le dije a él haga la pintura también porque ha mi me tocó comprar la pintura(...)»* reconoce que consistió en un favor que le pidió al Sr. Andres Zabaleta sin ser la persona que ejecutó dichos trabajos.

De otro lado frente al recibo de Gas Natural a nombre de Víctor Hugo Castro Supelano por valor de \$489.190 m/cte, este se tendrá en cuenta pero no como erogación para el año 2012, puesto que la fecha de pago que dicho documento corresponde al *4 de junio de 2013*, por lo que será tenido en cuenta como gasto pero para el año 2013.

AÑOS 2013 - 2014- 2015 - 2016 -2017

En línea de lo anterior para todos estos años no se tendrán en cuenta las diferentes cuentas de cobra asociadas a labores y compra de materiales para pintura pues como ya se explicó anteriormente al analizar el interrogatorio de parte de Victor Castro, es claro para el despacho que los trabajos de pintura y otras labores no fueron realizados por la señalada persona.

Igualmente no se tendrán en cuenta los gastos informados por concepto de honorarios por mantenimiento del predio de Villeta, pues para ningún periodo milita soporte de su pago y menos prueba que respalde los incrementos que año a año reflejan las cuentas de cobro allegadas.

2.-PARTIDAS DE GASTOS QUE NO GUARDAN ESTRECHA RELACIÓN CON LOS BIENES ADMINISTRADOS POR LOS DEMANDADOS

Dentro de los soportes allegados en la rendición de cuentas, se reportaron algunos conceptos de gastos para el año 2011 que carecen de toda relación con los que normalmente se destinan para el mantenimiento de los inmuebles cuya administración se dio en encargo, aunado a que no se acreditó que mediara autorización por parte por parte de los demás comuneros para que fueran sufragados con el producto de la renta de los bienes.

En tanto no serán admitidos como gastos de administración *“Regalo Aniversario Luis Enrique”, “Cena Navideña “Reunión familiar” y “Cena año nuevo”*, por valores de \$500.000 m/cte, \$150.000 m/cte y \$170.000 m/cte respectivamente, para un total de \$820.000 m/cte.

3.- ARGUMENTOS DE LOS OBJETANTES QUE SE DESCARTAN

Indicaron los demandantes frente a los valores señalados en las cuentas rendidas por los demandados respecto de los contratos de arrendamiento de los predios de la ciudad de Bogotá que: (i) los meses en donde no se incluyó canon, debe tenerse arrendado el predio frente al último contrato que fue reportado para ese periodo, dado que no obra prueba en el plenario de la entrega del bien por parte del arrendatario; (ii) que era deber de los administradores hacer el respectivo reajuste al valor pactado en el contrato anualmente; y, (iii) que no obra prueba de la totalidad de los contratos.

En la rendición de cuentas rendidas por los demandados, señalaron que los predios ubicados en la ciudad de Bogotá, estuvieron bajo los siguientes contratos de arrendamiento:

INMUEBLE (AURES)

APTO 1

Del año 2011, desde abril a diciembre con una mensualidad de \$300.000 m/cte, para un total de \$2.700.000 m/cte, sin que se especificara el arrendatario y tampoco se allegara contrato.

Del año 2012 desde marzo a diciembre a Joselín Ramírez Vanegas, por un canon mensual de \$300.000 m/cte para un total de \$3.000.000 m/cte, allegándose “Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana VV-2198919”, sin que de su contenido se desprendiera cláusula en punto a su prórroga o aumento.

Del año 2013 de marzo a diciembre arrendado a Joselín Ramírez Vanegas por un canon mensual de \$300.000 m/cte.

Del año 2014 de enero a marzo continuó arrendado a Joselín Ramírez Vanegas por el mismo canon, y de junio a diciembre a Lilian Yesenia Granada, con un canon de \$350.000 m/cte, para un total en el año de \$3.350.000 m/cte, aportándose copia de la cédula de la arrendataria y el “Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana” No. VV-03678414 del 15 de junio de 2014, sin que en su contenido se observe cláusula en punto a la prórroga o incremento.

Del año 2015, de marzo a octubre a Cleo Viviana Montenegro con un canon mensual de \$370.000 m/cte, para un total de \$2.960.000 estando desocupado por el resto de los meses, allegándose por este “Contrato de arrendamiento de vivienda Urbana” No. 05102762 del 10 de marzo de 2015, sin que se observe en su contenido cláusula referente a incremento o prórroga.

Del año 2016 de enero a diciembre arrendado a Yehison Manuel Vásquez Díaz, por un canon mensual de \$400.000 m/cte, para un total de \$4.800.000 m/cte, aportándose “contrato de arrendamiento de vivienda urbana” No. VV-03756705 del 10 de enero de 2016, y cédula de ciudadanía del arrendatario, lo que continuó hasta mayo de 2017.

APTO 2

Del año 2011 arrendado desde abril a diciembre al señor Luis Contreras por un canon mensual de \$400.000 m/cte, para un total de \$3.200.000 m/cte. Se allegó “Contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. AA-85156” del 20 de mayo de 2011, en donde no aparece nada respecto al incremento o la prórroga.

Del año 2012 arrendado de enero a diciembre a Luis Contreras por un canon mensual de \$400.000 m/cte, para un total de \$3.200.000 m/cte.

Del año 2013, arrendado a Luis Contreras de enero a diciembre por el mismo canon anterior de \$400.000 m/cte, para un total de \$4.800.000.

Del año 2014 se indicó que estuvo arrendado de enero a diciembre a Luis Contreras sin ningún tipo de incremento, para un total de \$4.800.000 m/cte, misma situación que acontece para el 2015.

Del año 2015, se indicó que estuvo arrendado de enero a diciembre por un canon mensual de \$400.000 m/cte.

Del año 2016 arrendado a Javier Vaquero durante el periodo comprendido entre enero a septiembre, por un canon de \$400.000 m/cte, para un total anual de ingreso de \$3.600.000 m/cte, sin que se allegara contrato.

Del año 2017 arrendado de abril a mayo a Beatriz Rocío Morales Páez por un valor de \$500.000 m/cte mensuales, aportándose “Contrato de arrendamiento de vivienda urbana” No. 03678415 del 1 de abril de 2017.

INMUEBLE RINCON

APTO 1

Del año 2011 arrendado de mayo a diciembre a Ezequiel Moya por un valor mensual de \$250.000 m/cte, para un total de \$2.000.000 m/cte, allegándose “Contrato de

Arrendamiento de vivienda urbana No. 1” de fecha 8 de junio de 2011, sin que de su contenido se haya algún tipo de estipulación respecto a la prórroga o incrementos.

Del año 2012 arrendado a Ezequiel Moya de enero a diciembre con un canon de \$250.000 m/cte para un total de \$3.000.000 m/cte.

Del año 2013 se indica que continuó con el mismo arrendatario de enero a diciembre y bajo el mismo canon mensual de 300.000 m/cte.

Del año 2014 se señaló que de enero a mayo, continuó arrendado a Ezequiel Moya por un canon mensual de \$250.000 m/cte, estando desocupado por el resto de la anualidad, para un total de \$1.250.000 m/cte.

Del año 2015 se indicó su arriendo de febrero a abril a Gustavo Adrián Vargas Tique con un canon mensual de \$300.000 m/cte, allegándose copia de la cédula del arrendatario y “Contrato de arrendamiento de vivienda Urbana” No. VV-05279902 del 10 de febrero de 2015, y de septiembre a diciembre a Juan Carlos Ladino Ortega por un canon de \$320.000 m/cte, allegándose copia del documento de identidad del arrendatario y “Contrato de arrendamiento de vivienda urbana” No. AA-85156 del 12 de septiembre de 2015, para un total de \$2.180.000 m/cte, no observándose que en ninguno, se haya pactado cláusula frente al incremento y prórroga.

Del año 2016 arrendado en enero a Juan Ladino por el mismo valor, y de mayo a diciembre a John Mario Valbuena por un valor mensual de \$320.000 m/cte, para un ingreso total de \$2.880.000 m/cte, aportándose al expediente “contrato de arrendamiento de vivienda urbana” No. VV-03648820, copia de la cédula de ciudadanía del arrendatario y certificación laboral de aquel, contrato que duro durante enero y febrero de 2017 por el mismo valor.

APTO 2

Del año 2011 arrendado de abril a diciembre de esa anualidad, estuvo arrendado al señor Miguel Guerrero por una mensualidad de \$250.000 m/cte, para un total de \$2.250.000 m/cte, sin que se allegara contrato.

Del año 2012 arrendado de junio a diciembre a la *Sra Nancy* por un canon mensual de \$250.000 m/cte, para un total de \$1.750.000 m/cte , aportándose “Contrato de arrendamiento de vivienda Urbana No. AA-85156 del 1 de junio de 2012, sin que de su contenido se haya algún tipo de estipulación respecto a la prórroga o incrementos.

Del año 2013 arrendado de enero a junio a *Sra Nancy* por un canon mensual de \$250.000 m/cte, y en diciembre a Javier Libardo Chacón por un canon de \$270.00 m/cte, para una totalidad anual de \$1.770.000 m/cte, allegándose “Contrato de arrendamiento de Vivienda Urbana No. AA85156”, no observándose que de su contenido se establezca algo en punto a el incremento o la prórroga.

Del año 2014, arrendado de enero abril por un canon de \$270.000 m/cte, sin que se indicara quien era el arrendatario, estando desocupado por el resto del año para un total de ingreso de \$1.350.000 m/cte.

Del año 2015, arrendado de febrero a diciembre estuvo arrendado a Héctor Javier Vaquero Gamba por un canon mensual de \$300.000, para un ingreso anual total de \$3.300.000 m/cte, allegándose “Contrato de arrendamiento de vivienda urbana” No. 05043121 del 11 de febrero de 2015, sin que en su contenido se observe cláusula respecto al incremento o prórroga.

Del año 2016 arrendado a Javier Vaquero de enero a septiembre por un valor de \$300.000 m/cte, estando desocupado el resto del año.

Del año 2017 arrendado de febrero a mayo a Paola Camacho García, por un canon mensual de \$350.000 m/cte, allegándose “contrato de arrendamiento” y cédula de ciudadanía de la arrendataria.

Así, respecto al primer punto elevado por los objetantes, advierte el Despacho que esta clase de contratos entre otras, tiene por característica la consensualidad, es decir que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, por ende, no requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto, pues basta que se llegue a acuerdo respecto a la cosa y el precio.

De ahí que no es necesario que para la finalización de tales contratos sea menester la suscripción de algún documento que de cuenta de ello y de la consecuente entrega del predio por parte del arrendatario a su arrendador, por lo tanto le correspondía demostrar al objetante que en efecto en los periodos donde no se reporta renta, los diferentes apartamentos estuvieron arrendados, lo cual no ocurrió, pues la testigo Abigail Villamil

quien rindió no les consta nada al respecto pues sobre ello señaló por ejemplo que al inmueble ubicado en el municipio de Villeta, no va desde el año 2010 y en nosotros inmueble ha ido ocasionalmente y si bien sabe que están arrendados no especifica ni montos ni nombres de los arrendatarios.

Ahora, respecto al segundo punto relativo al incremento del canon de arrendamiento, se observa que ese aumento no puede ser impuesto libremente por el arrendador, sino que encuentra un límite en el artículo 20 de la ley 820 de 2003, la cual regula los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia.

Dicha norma al respecto prevé: *“Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador **podrá** incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.”

De acuerdo con lo anterior, existen entonces las siguientes condiciones para incrementar el canon de arrendamiento:

- 1.-Que hayan pasado 12 meses de ejecución del contrato con un mismo precio, es decir, los cánones no se incrementan el primer día de enero de cada año, sino cuando el contrato cumple un año de ejecución.
- 2.-Que se informe al arrendatario cuál será el monto del incremento, mediante comunicación enviada a través de correo certificado, o por el medio de comunicación indicado en el contrato.
- 3.-El incremento no podrá ser superior al porcentaje que corresponde al índice de precios al consumidor, del año inmediatamente anterior, fijado por el DANE.

Es así que ese aumento, no se efectúa de manera automática. Si no que por un lado es a potestad del arrendador, y por el otro, deben mediar los requisitos previamente señalados.

En tal sentido, aunque acorde a lo señalado por los objetantes, en efecto dentro del informe rendido por los demandados se encuentra que respecto a determinados contratos de arrendamiento que superaron el año, no se efectuó el incremento previsto por la ley, no por ese solo hecho debe entenderse que en efecto los diferentes cánones de arrendamiento que fueron allegados al proceso fueron reajustados en los términos planteados por los objetantes.

Aunado, tampoco se observa que en el contenido de los contratos que fueron aportados en físico, se encontrara algún tipo de cláusula entre las partes que determinara un incremento automático del valor de la renta, obsérvese como varios de los contratos indican que *“el canon podrá ser incrementado anualmente (...)*”; luego ante la falta de prueba de los incrementos de los arriendos año a año deberán aceptarse en la forma en como fueron plasmados en las cuentas rendidas y que guardan concordancia con los diferentes contratos de arrendamiento allegados.

Frente a la falta de prueba de algunos contratos, es menester poner de presente lo previsto en el inciso 2 del artículo 2181 del Código Civil: *“Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.”*

Sobre el particular, ha dicho la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en auto del 20 de junio de 2018 M.P. Marco Antonio Álvarez: *“Unos asuntos varios para finalizar. En cuento al efecto probatorio previsto en el artículo 267 del CGP, por no haber allegado la demandada la totalidad de los contratos de arrendamiento, entre otros documentos, es suficiente señalar como se anticipó, que, en general quien debe rendir cuentas sólo debe*

documentar las partidas importantes (C.C. art.2181 inc.2). Y si a ello se agrega que esa tipología de negocios jurídicos es consensual, bien pronto se concluye que no había lugar a deducir la consecuencia probatoria pretendida.”

Lo que equivale a que le correspondía a los objetantes allegar suficientes elementos de prueba para demostrar que los ingresos reportados por los administradores fueron mayores a lo que las cuentas rendidas indican y para el caso no obra tal elemento de prueba pues el testimonio rendido por Abigail Villamil no sirve para ese propósito, pues lo que ella conoce sobre los ingresos que generan los inmuebles, no va más allá de la revisión de los documentos que obran en este proceso. Ahora si bien esta testigo fue tachada de sospechosa por ser la esposa del demandante, tal circunstancia no impide valorar su declaración, pero si debe observarse con una mayor rigurosidad y de su relato es claro que realmente no conoce cuales son los ingresos y gastos que efectivamente han generado los inmuebles año a año, además de evidenciarse que su exposición ciertamente buscó favorecer los interés de su esposo pero sin que diera razón suficiente de su dicho.

4.-GASTOS POR ADMINISTRACION A FAVOR DE VICTOR HUGO Y HENRY CASTRO SUPELANO

Es cierto que los obligados a rendir cuentas, tienen derecho a una remuneración, pues un administrador desde la perspectiva de las reglas del mandato, tiene derecho a que se le retribuya la gestión encomendada, en una suma “determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez”, según lo establece el artículo 2143 del Código Civil, que prevé: *”El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.”*

En cuanto al gasto denominado “*Administración*”, incluido en los egresos de cada año, se advierte que entre las partes no existe controversia, respecto a que fue acordado entre los condueños, como parte de pago de los demandados en razón a la administración que ejercían sobre los predios, inclusive al momento de plantear las objeciones expresamente se manifestó “el pago de la administración en ceros se objeta, por cuanto, los obligados a rendir cuenta debieron haber cobrado su retribución por la labor encomendada(...)” (entre otros folio 35 . cuaderno objeción a las cuentas)

Advierte el Despacho que en efecto dicho concepto fue incluido como egreso únicamente durante el 2011, a favor de de Henry Castro Supelano por \$500.000 y de Hugo Castro sSupelano por \$500.000, y del 2012 a favor de Henry Castro Supelano por \$310.000 y de Hugo Castro Supelano por \$310.000, sin incluirse por los demás años.

En tanto ese concepto no será tenido en cuenta en la forma en que los demandados lo calcularon en su rendición, sino que se liquidará el 10% convenido por los hermanos, sobre el ingreso neto de cada periodo, tal y como se observará en la liquidación.

5.- OTROS CONCEPTOS

En lo que tiene que ver con el reloj, el osario, mobiliario de miscelánea y otros enceres reclamado en el líbello de la demanda, debe partirse por indicar que no obra en el expediente prueba de su existencia, de su valor y menos de que tales bienes generaran algún tipo de rédito que administrado por los demandados tuviere que se distribuido.

En lo relativo a los dineros pagados a los objetantes debe señalarse que distinto a lo afirmado por ellos, obran en el expediente diferentes documentos firmados por los señores Maritza y Alberto Casto, sin haber sido desconocidos, por lo tantos su contenido debe tenerse por cierto y serán considerados por el despacho, a la hora de determinar si existen dineros o saldos por pagar.

6. GASTOS QUE NO FUERON CONTROVERTIDOS POR LOS OBJETANTES

Sin mayores consideraciones para efectos de la liquidación que más adelante se detallará, se tendrán en cuenta aquellos gastos que no fueron objetados tales como pagos por concepto

de avalúos de los predios, impuestos, gastos tramites sucesión, paz y salvos y pagos por concepto de servicios públicos

LIQUIDACIÓN

Realizadas las anteriores precisiones, procede el Despacho a efectuar la respectiva liquidación en el trámite, para determinar el monto de los dineros que se le adeudan a los señores Martiza y Alberto Castro, de acuerdo a los ingresos que por renta generan los inmuebles, menos los pagos recibidos y los gastos que ha implicado su mantenimiento.

En primer lugar se establecerán los ingresos y gastos que año por año se han presentado en los inmuebles de Aures, Rincón y de Villeta.

Seguidamente, se detallarán los dineros pagados a los objetantes por concepto de rentas generados por los inmuebles Aures y Rincón, para ser confrontados con los ingresos netos que debían recibir acorde al porcentaje del derecho de dominio que tienen sobre cada uno de los inmuebles y de allí determinar el saldo a pagar por parte de los señores Víctor y Henry Castro. Resulta oportuno precisar en este punto que varios de los soportes de pago, a favor de Maritza Castro, tienen firma de recibo por el Sr. Alberto Castro quien estaba facultado para ello, como así lo aceptó a través de su apoderada quien al momento de pronunciarse sobre las contestaciones a la demanda manifestó *“No es cierto Señor juez, que el demandante Alberto Castro S, fuera alguna vez en estos años administrador de los inmuebles, el solamente estaba autorizado para reclamar la cuota de mi prohijada.(folio201*

)

Realizada las operaciones que determinen los saldos adeudados, estos serán indexados, conforme a la fórmula que más adelante se explica y de acuerdo al índice de precios al consumidor reportado por el DANE

VA(valor actualizado) es = a

VH (valor adeudado-historico) X IPC FINAL(nov. 2020/ IPC INICIAL(dic. del año liquidado)

Itérese que para ese fin, las cifras arrojadas por concepto frutos, serán divididas entre 5 hermanos Maritza, Alberto, Germán, Juan y Enrique Castro Supelano dado que de acuerdo a lo informado por las partes en el trámite, entre aquellos se llegó a un acuerdo en el cual los señores Víctor Hugo y Henry Castro Supelano al vivir en los predios y no pagar arriendo, tampoco percibirían ingresos por rentas, como lo refirió la testigo Abigail Villamil quien afirmó que los señores Henry y Víctor Hugo no pagaban arriendo al vivir en los predios, y que por ende se había llegado a un acuerdo en distribuir las utilidades entre los demás condueños.

• Inmueble Aures

Año 2011

FOLIO 50N-858598 - 2011					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2		MONTO	CONCEPTO
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO		
ABRIL	\$ 300.000,00				
MAYO	\$ 300.000,00	MAYO	\$ 400.000,00		
JUNIO	\$ 300.000,00	JUNIO	\$ 400.000,00		
JULIO	\$ 300.000,00	JULIO	\$ 400.000,00		
AGOSTO	\$ 300.000,00	AGOSTO	\$ 400.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 300.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00	\$ 130.000,00	Avalúo comercial
OCTUBRE	\$ 300.000,00	OCTUBRE	\$ 400.000,00	\$ 120.000,00	Avalúo comercial
NOVIEMBRE	\$ 300.000,00	NOVIEMBRE	\$ 400.000,00		
DICIEMBRE	\$ 300.000,00	DICIEMBRE	\$ 400.000,00		
TOTAL	\$ 2.700.000,00		\$ 3.200.000,00	\$ 250.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS				\$	5.650.000,00
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN					565.000,00
TOTAL NETO					5.085.000,00

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2011 a cada uno la suma de \$847.500.

Año 2012

FOLIO 50N-858598-2012					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N.2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	SIN ARRENDAR	ENERO	\$ 400.000,00		
FEBRERO	SIN ARRENDAR	FEBRERO	\$ 400.000,00	\$ 87.000,00	Impuesto
MARZO	\$ 300.000,00	MARZO	\$ 400.000,00		
ABRIL	\$ 300.000,00	ABRIL	\$ 400.000,00		
MAYO	\$ 300.000,00	MAYO	\$ 400.000,00		
JUNIO	\$ 300.000,00	JUNIO	\$ 400.000,00		
JULIO	\$ 300.000,00	JULIO	\$ 400.000,00		
AGOSTO	\$ 300.000,00	AGOSTO	\$ 400.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 300.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00		
OCTUBRE	\$ 300.000,00	OCTUBRE	\$ 400.000,00		
NOVIEMBRE	\$ 300.000,00	NOVIEMBRE	\$ 400.000,00		
DICIEMBRE	\$ 300.000,00	DICIEMBRE	\$ 400.000,00		
TOTAL	\$ 3.000.000,00		\$ 4.800.000,00	\$ 87.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	7.713.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN				771.300,00	
TOTAL NETO				6.941.700,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2012, a cada uno la suma de \$1.388.340

Año 2013

FOLIO 50N-858598-2013					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N.2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 300.000,00	ENERO	\$ 400.000,00		
FEBRERO	\$ 300.000,00	FEBRERO	\$ 400.000,00	\$ 96.000,00	Impuesto
MARZO	\$ 300.000,00	MARZO	\$ 400.000,00		
ABRIL	\$ 300.000,00	ABRIL	\$ 400.000,00		
MAYO	\$ 300.000,00	MAYO	\$ 400.000,00		
JUNIO	\$ 300.000,00	JUNIO	\$ 400.000,00		
JUNIO		JUNIO		\$ 489.190,00	Contador - fl 297
JULIO	\$ 300.000,00	JULIO	\$ 400.000,00		
AGOSTO	\$ 300.000,00	AGOSTO	\$ 400.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 300.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00		
OCTUBRE	\$ 300.000,00	OCTUBRE	\$ 400.000,00		
NOVIEMBRE	\$ 300.000,00	NOVIEMBRE	\$ 400.000,00		
DICIEMBRE	\$ 300.000,00	DICIEMBRE	\$ 400.000,00		
TOTAL	\$ 3.600.000,00		\$ 4.800.000,00	\$ 585.190,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	7.814.810,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN				781.481,00	
TOTAL NETO				7.033.329,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondía para el año 2013, a cada uno la suma de \$1.406.665,80

Año 2014

FOLIO 50N-858598-2014					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2		MONTO	CONCEPTO
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO		
ENERO	\$ 300.000,00	ENERO	\$ 400.000,00		
FEBRERO	\$ 300.000,00	FEBRERO	\$ 400.000,00		
MARZO	\$ 300.000,00	MARZO	\$ 400.000,00	\$ 106.000,00	Impuesto
ABRIL	SIN ARRENDAR	ABRIL	\$ 400.000,00		
MAYO	SIN ARRENDAR	MAYO	\$ 400.000,00		
JUNIO	\$ 350.000,00	JUNIO	\$ 400.000,00		
JULIO	\$ 350.000,00	JULIO	\$ 400.000,00		
AGOSTO	\$ 350.000,00	AGOSTO	\$ 400.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 350.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00		
OCTUBRE	\$ 350.000,00	OCTUBRE	\$ 400.000,00	\$ 85.561,00	Valorización
NOVIEMBRE	\$ 350.000,00	NOVIEMBRE	\$ 400.000,00		
DICIEMBRE	\$ 350.000,00	DICIEMBRE	\$ 400.000,00		
TOTAL	\$ 3.350.000,00	\$ 4.800.000,00		\$ 191.561,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$		7.958.439,00
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN					795.843,90
TOTAL NETO					7.162.595,10

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2014, a cada uno la suma de \$1.432.519,02

Año 2015

FOLIO 50N-858598-2015					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2		MONTO	CONCEPTO
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO		
ENERO	SIN ARRENDAR	ENERO	\$ 400.000,00		
FEBRERO	SIN ARRENDAR	FEBRERO	\$ 400.000,00		
MARZO	\$ 370.000,00	MARZO	\$ 400.000,00	\$ 117.000,00	Impuesto
ABRIL	\$ 370.000,00	ABRIL	\$ 400.000,00		
MAYO	\$ 370.000,00	MAYO	\$ 400.000,00		
JUNIO	\$ 370.000,00	JUNIO	\$ 400.000,00		
JULIO	\$ 370.000,00	JULIO	\$ 400.000,00		
AGOSTO	\$ 370.000,00	AGOSTO	\$ 400.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 370.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00		
OCTUBRE	\$ 370.000,00	OCTUBRE	\$ 400.000,00		
NOVIEMBRE	SIN ARRENDAR	NOVIEMBRE	\$ 400.000,00		
DICIEMBRE	SIN ARRENDAR	DICIEMBRE	\$ 400.000,00		
TOTAL	\$ 2.960.000,00	\$ 4.800.000,00		\$ 117.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$		7.760.000,00
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN					776.000,00
TOTAL NETO					6.984.000,00

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2015, a cada uno la suma de \$1.375.740

Año 2016

FOLIO 50N-858598-2016					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2		MONTO	CONCEPTO
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO		
ENERO	\$ 400.000,00	ENERO	\$ 400.000,00		
FEBRERO	\$ 400.000,00	FEBRERO	\$ 400.000,00		
MARZO	\$ 400.000,00	MARZO	\$ 400.000,00	\$ 129.000,00	Impuesto
ABRIL	\$ 400.000,00	ABRIL	\$ 400.000,00		
MAYO	\$ 400.000,00	MAYO	\$ 400.000,00		
JUNIO	\$ 400.000,00	JUNIO	\$ 400.000,00		
JULIO	\$ 400.000,00	JULIO	\$ 400.000,00		
AGOSTO	\$ 400.000,00	AGOSTO	\$ 400.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 400.000,00		
OCTUBRE	\$ 400.000,00	OCTUBRE	SIN ARRENDAR		
NOVIEMBRE	\$ 400.000,00	NOVIEMBRE	SIN ARRENDAR		
DICIEMBRE	\$ 400.000,00	DICIEMBRE	SIN ARRENDAR		
TOTAL	\$ 4.800.000,00	\$ 3.600.000,00		\$ 129.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$		8.271.000,00
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN					827.100,00
TOTAL NETO					7.443.900,00

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2016, a cada uno la suma de \$1.488.780

Año 2017 HASTA MAYO

FOLIO 50N-858598-2017					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 400.000,00	ENERO	SIN ARRENDAR		
FEBRERO	\$ 400.000,00	FEBRERO	SIN ARRENDAR		
MARZO	\$ 400.000,00	MARZO	SIN ARRENDAR	\$ 148.000,00	Impuesto
ABRIL	\$ 400.000,00	ABRIL	\$ 500.000,00		
MAYO	\$ 400.000,00	MAYO	\$ 500.000,00		
TOTAL	\$ 2.000.000,00		\$ 1.000.000,00	\$ 148.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	2.852.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN				285.200,00	
TOTAL NETO				2.566.800,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia hasta el mes de mayo de 2017, a cada uno la suma de \$513.360

• Inmueble RINCÓN

Año 2011

FOLIO 50N-20270765 -2011					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ABRIL	SIN ARRENDAR	ABRIL	\$ 250.000,00		
MAYO	\$ 250.000,00	MAYO	\$ 250.000,00		
JUNIO	\$ 250.000,00	JUNIO	\$ 250.000,00		
JULIO	\$ 250.000,00	JULIO	\$ 250.000,00		
AGOSTO	\$ 250.000,00	AGOSTO	\$ 250.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 250.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 250.000,00	\$ 130.000,00	Avalúo comercial
OCTUBRE	\$ 250.000,00	OCTUBRE	\$ 250.000,00	\$ 120.000,00	Avalúo comercial
NOVIEMBRE	\$ 250.000,00	NOVIEMBRE	\$ 250.000,00		
DICIEMBRE	\$ 250.000,00	DICIEMBRE	\$ 250.000,00		
TOTAL	\$ 2.000.000,00	TOTAL	\$ 2.250.000,00	\$ 250.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	4.000.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN				400.000,00	
TOTAL NETO				3.600.000,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2011, a cada uno la suma de \$720.000

Año 2012

FOLIO 50N-20270765 -2012					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 250.000,00	ENERO	SIN ARRENDAR		
FEBRERO	\$ 250.000,00	FEBRERO	SIN ARRENDAR	\$ 86.000,00	Impuesto
MARZO	\$ 250.000,00	MARZO	SIN ARRENDAR		
ABRIL	\$ 250.000,00	ABRIL	SIN ARRENDAR		
MAYO	\$ 250.000,00	MAYO	SIN ARRENDAR		
JUNIO	\$ 250.000,00	JUNIO	\$ 250.000,00		
JULIO	\$ 250.000,00	JULIO	\$ 250.000,00		
AGOSTO	\$ 250.000,00	AGOSTO	\$ 250.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 250.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 250.000,00		
OCTUBRE	\$ 250.000,00	OCTUBRE	\$ 250.000,00		
NOVIEMBRE	\$ 250.000,00	NOVIEMBRE	\$ 250.000,00		
DICIEMBRE	\$ 250.000,00	DICIEMBRE	\$ 250.000,00		
TOTAL	\$ 3.000.000,00		\$ 1.750.000,00	\$ 86.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	4.664.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN				466.400,00	
TOTAL NETO				4.197.600,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2012, a cada uno la suma de \$839.520

Año 2013

FOLIO 50N-20270765 -2013					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 250.000,00	ENERO	\$ 250.000,00		
FEBRERO	\$ 250.000,00	FEBRERO	\$ 250.000,00	\$ 95.000,00	Impuesto
MARZO	\$ 250.000,00	MARZO	\$ 250.000,00		
ABRIL	\$ 250.000,00	ABRIL	\$ 250.000,00		
MAYO	\$ 250.000,00	MAYO	\$ 250.000,00		
JUNIO	\$ 250.000,00	JUNIO	\$ 250.000,00		
JULIO	\$ 250.000,00	JULIO	SIN ARRENDAR		
AGOSTO	\$ 250.000,00	AGOSTO	SIN ARRENDAR		
SEPTIEMBRE	\$ 250.000,00	SEPTIEMBRE	SIN ARRENDAR		
OCTUBRE	\$ 250.000,00	OCTUBRE	SIN ARRENDAR		
NOVIEMBRE	\$ 250.000,00	NOVIEMBRE	SIN ARRENDAR		
DICIEMBRE	\$ 250.000,00	DICIEMBRE	\$ 270.000,00		
TOTAL	\$ 3.000.000,00		\$ 1.770.000,00	\$ 95.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$		4.675.000,00
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN					467.500,00
TOTAL NETO					4.207.500,00

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2013, a cada uno la suma de \$841.500

Año 2014

FOLIO 50N-20270765 -2014					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 250.000,00	ENERO	\$ 270.000,00		
FEBRERO	\$ 250.000,00	FEBRERO	\$ 270.000,00		
MARZO	\$ 250.000,00	MARZO	\$ 270.000,00	\$ 105.000,00	Impuesto
ABRIL	\$ 250.000,00	ABRIL	\$ 270.000,00		
MAYO	\$ 250.000,00	MAYO	\$ 270.000,00		
JUNIO	SIN ARRENDAR	JUNIO	SIN ARRENDAR		
JULIO	SIN ARRENDAR	JULIO	SIN ARRENDAR		
AGOSTO	SIN ARRENDAR	AGOSTO	SIN ARRENDAR		
SEPTIEMBRE	SIN ARRENDAR	SEPTIEMBRE	SIN ARRENDAR		
OCTUBRE	SIN ARRENDAR	OCTUBRE	SIN ARRENDAR		
NOVIEMBRE	SIN ARRENDAR	NOVIEMBRE	SIN ARRENDAR		
DICIEMBRE	SIN ARRENDAR	DICIEMBRE	SIN ARRENDAR		
TOTAL	\$ 1.250.000,00		\$ 1.350.000,00	\$ 105.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$		2.495.000,00
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN					249.500,00
TOTAL NETO					2.245.500,00

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2014, a cada uno la suma de \$449.100

Año 2015

FOLIO 50N-20270765 -2015					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	SIN ARRENDAR	ENERO	SIN ARRENDAR		
FEBRERO	\$ 300.000,00	FEBRERO	\$ 300.000,00		
MARZO	\$ 300.000,00	MARZO	\$ 300.000,00	\$ 116.000,00	Impuesto
ABRIL	\$ 300.000,00	ABRIL	\$ 300.000,00		
MAYO	SIN ARRENDAR	MAYO	\$ 300.000,00		
JUNIO	SIN ARRENDAR	JUNIO	\$ 300.000,00		
JULIO	SIN ARRENDAR	JULIO	\$ 300.000,00		
AGOSTO	SIN ARRENDAR	AGOSTO	\$ 300.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 320.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 300.000,00		
OCTUBRE	\$ 320.000,00	OCTUBRE	\$ 300.000,00		
NOVIEMBRE	\$ 320.000,00	NOVIEMBRE	\$ 300.000,00		
DICIEMBRE	\$ 320.000,00	DICIEMBRE	\$ 300.000,00		
TOTAL	\$ 2.180.000,00		\$ 3.300.000,00	\$ 116.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	5.364.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN			\$	536.400,00	
TOTAL NETO			\$	4.827.600,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2015, a cada uno la suma de \$965.520

Año 2016

FOLIO 50N-20270765 -2016					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 320.000,00	ENERO	\$ 300.000,00		
FEBRERO	SIN ARRENDAR	FEBRERO	\$ 300.000,00		
MARZO	SIN ARRENDAR	MARZO	\$ 300.000,00	\$ 128.000,00	Impuesto
ABRIL	SIN ARRENDAR	ABRIL	\$ 300.000,00		
MAYO	\$ 320.000,00	MAYO	\$ 300.000,00		
JUNIO	\$ 320.000,00	JUNIO	\$ 300.000,00		
JULIO	\$ 320.000,00	JULIO	\$ 300.000,00		
AGOSTO	\$ 320.000,00	AGOSTO	\$ 300.000,00		
SEPTIEMBRE	\$ 320.000,00	SEPTIEMBRE	\$ 300.000,00		
OCTUBRE	\$ 320.000,00	OCTUBRE	SIN ARRENDAR		
NOVIEMBRE	\$ 320.000,00	NOVIEMBRE	SIN ARRENDAR		
DICIEMBRE	\$ 320.000,00	DICIEMBRE	SIN ARRENDAR		
TOTAL	\$ 2.880.000,00		\$ 2.700.000,00	\$ 128.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	5.452.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN			\$	545.200,00	
TOTAL NETO			\$	4.906.800,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2016, a cada uno la suma de \$981.360

Año 2017 hasta mayo

FOLIO 50N-20270765 -2017					
INGRESOS POR RENTA				GASTOS	
APARTAMENTO N. 1		APARTAMENTO N,2			
MES	VALOR RECAUDADO	MES	VALOR RECAUDADO	MONTO	CONCEPTO
ENERO	\$ 320.000,00	ENERO	SIN ARRENDAR		
FEBRERO	\$ 320.000,00	FEBRERO	\$ 350.000,00		
MARZO	SIN ARRENDAR	MARZO	\$ 350.000,00	\$ 140.000,00	Impuesto
ABRIL		ABRIL	\$ 350.000,00		
MAYO		MAYO	\$ 350.000,00		
TOTAL	\$ 640.000,00		\$ 1.400.000,00	\$ 140.000,00	
TOTAL MENOS GASTOS			\$	1.900.000,00	
MENOS 10% ADMINISTRACIÓN			\$	190.000,00	
TOTAL NETO			\$	1.710.000,00	

Tenemos entonces que a los cinco hermanos Maritza, Alberto, German, Juan, y Enrique Castro propietarios del predio les correspondia para el año 2017, a cada uno la suma de \$342.000

● Inmueble VILLETA

Este inmueble no genera rentas y registra gastos que deben asumirlos por todos los comuneros de acuerdo a su cuota de derecho de dominio así:

AÑO	INGRESOS POR RENTA	GASTOS		VALOR POR ASUMIR		
		MONTO	CONCEPTO	Comunero	Cuota part	Valor
2012	0	\$ 36.072,00	Impuesto (fl 438 y 447)	Comunero		
				Maritza	14,29%	\$ 5.153,14
				Alberto	14,29%	\$ 5.153,14
				German	14,29%	\$ 5.153,14
				Juan	14,29%	\$ 5.153,14
				Enrique	14,29%	\$ 5.153,14
				Victor Hugo	14,29%	\$ 5.153,14
				Henry	14,29%	\$ 5.153,14
TOTAL GASTO AÑO 2012		\$ 36.072,00		TOTAL	100%	\$ 36.071,98
AÑO	INGRESOS POR RENTA	GASTOS		VALOR POR ASUMIR		
		MONTO	CONCEPTO	Comunero	Cuota part	Valor
2013	0	\$ 3.850,00	Recibo Acueducto No.-363 (fl. 435)	Comunero		
	0	\$ 8.200,00	Recibo Acueducto No. 853 (fl. 435)	Maritza	14,29%	\$ 489.821,42
	0	\$ 16.900,00	Recibo Acueducto No. 00038 (fl. 435)	Alberto	14,29%	\$ 489.821,42
	0	\$ 180.000,00	Gastos Sucesión (fl. 311)	German	14,29%	\$ 489.821,42
	0	\$ 100.000,00	Paz y salvo finca Villeta - Gastos varios (fl 311)	Juan	14,29%	\$ 489.821,42
	0	\$ 37.400,00	Paz y salvo Gobernación y gastos varios	Enrique	14,29%	\$ 489.821,42
	0	\$ 1.880.400,00	Pago abogada sucesión (fl.311)	Victor Hugo	14,29%	\$ 489.821,42
	0	\$ 1.000.000,00	Trámite beneficiencia y registro (fl 311)	Henry	14,29%	\$ 489.821,42
	0	102000	Saldo de trámite de juicio de sucesión (fl 311)	TOTAL	100%	\$ 3.428.749,94
	0	100000	Gastos varios registro Faca (fl 311)			
TOTAL GASTO 2013		\$ 3.428.750,00				
AÑO	INGRESOS POR RENTA	GASTOS		VALOR POR ASUMIR		
		MONTO	CONCEPTO	Comunero	Cuota part	Valor
2014	0	\$ 8.200,00	Recibo Acueducto No. 2703 (fl. 440)	Comunero		
	0	\$ 8.200,00	Recibo Acueducto No. 2528 (fl. 440)	Maritza	14,29%	\$ 23.478,57
	0	\$ 8.200,00	Recibo Acueducto No. 1842 (fl. 440)	Alberto	14,29%	\$ 23.478,57
	0	\$ 3.850,00	Recibo Acueducto No. 1675 (fl. 443)	German	14,29%	\$ 23.478,57
	0	\$ 135.900,00	Recibo Acueducto No. 1507 (fl. 443)	Juan	14,29%	\$ 23.478,57
TOTAL GASTO 2014		\$ 164.350,00		Enrique	14,29%	\$ 23.478,57
				Victor Hugo	14,29%	\$ 23.478,57
				Henry	14,29%	\$ 23.478,57
				TOTAL	100%	\$ 164.349,99
AÑO	INGRESOS POR RENTA	GASTOS		VALOR POR ASUMIR		
		MONTO	CONCEPTO	Comunero	Cuota part	Valor
2015	0	\$ 16.050,00	Recibo Acueducto No. 3420 (fl.451)	Comunero		
	0	\$ 10.950,00	Recibo Acueducto No. 3239 (fl 450)	Maritza	14,29%	\$ 17.925,00
	0	\$ 7.200,00	Recibo Acueducto No. 2703 (fl 452)	Alberto	14,29%	\$ 17.925,00
	0	\$ 14.550,00	Recibo Acueducto No. 2881(fl 453)	German	14,29%	\$ 17.925,00
	0	\$ 14.550,00	Recibo Acueducto No. 2705 (fl 454)	Juan	14,29%	\$ 17.925,00
	0	\$ 20.650,00	Recibo Acueducto No. 3602 (fl 466)	Enrique	14,29%	\$ 17.925,00
	0	\$ 41.525,00	Impuesto Predial (fl. 470)	Victor Hugo	14,29%	\$ 17.925,00
TOTAL GASTO 2015		\$ 125.475,00		Henry	14,29%	\$ 17.925,00
				TOTAL	100%	\$ 125.475,00
AÑO	INGRESOS POR RENTA	GASTOS		VALOR POR ASUMIR		
		MONTO	CONCEPTO	Comunero	Cuota part	Valor
2016	0	\$ 45.024,00	Impuesto (fl. 455)	Comunero		
	0	\$ 8.450,00	Recibo Acueducto No. 4905 (fl. 457)	Maritza	14,29%	\$ 12.789,14
	0	\$ 4.100,00	Recibo Acueducto No. 4713 (fl. 458)	Alberto	14,29%	\$ 12.789,14
	0	\$ 8.200,00	Recibo Acueducto No. 4522 (fl. 460)	German	14,29%	\$ 12.789,14
	0	\$ 3.850,00	Recibo Acueducto No. 4148 (fl. 461 y 462)	Juan	14,29%	\$ 12.789,14
	0	\$ 3.850,00	Recibo Acueducto No. 3966 (fl 464)	Enrique	14,29%	\$ 12.789,14
		\$ 16.050,00	Recibo Acueducto No. 16050 (fl. 466 a 469)	Victor Hugo	14,29%	\$ 12.789,14
TOTAL GASTO 2016		\$ 89.524,00		Henry	14,29%	\$ 12.789,14
				TOTAL	100%	\$ 89.523,98
AÑO	INGRESOS POR RENTA	GASTOS		VALOR POR ASUMIR		
		MONTO	CONCEPTO	Comunero	Cuota part	Valor
2017	0	\$ 13.113,00	Recibo Acueducto No. 6105 (fl. 472)	Comunero		
TOTAL GASTO 2017		\$ 13.113,00		Maritza	14,29%	\$ 1.873,28
				Alberto	14,29%	\$ 1.873,28
				German	14,29%	\$ 1.873,28
				Juan	14,29%	\$ 1.873,28
				Enrique	14,29%	\$ 1.873,28
				Victor Hugo	14,29%	\$ 1.873,28
				Henry	14,29%	\$ 1.873,28
				TOTAL	100%	\$ 13.112,96

SALDOS ADEUDADOS:

De acuerdo a los ingresos a recibir por renta, menos los valores pagados a los comuneros Maritza y Alberto Castro y menos gastos relacionados con el predio ubicado en el municipio de Villeta, los valores adeudados y su indexación reflejan lo siguiente:

Concepto	MARITZA CASTRO		Indexación	ALBERTO CASTRO		Indexación
	Valores	Folio		Valores	Folio	
2011						
Total recibido 2011	\$ 1.345.400,00	279-280-281-283		\$ 1.345.400,00	279-280	
Ingreso a recibir por renta	\$ 1.737.000,00			\$ 1.737.000,00		
Menos gastos villeta	\$ -			\$ -		
Nuevo saldo	\$ 1.737.000,00			\$ 1.737.000,00		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 391.600,00		\$ 540.088,31	\$ 391.600,00		\$ 540.088,31
2012						
Total recibido 2012	\$ 1.116.000,00	110-122-304-303-311		\$ 1.116.000,00	110-122-304-303-311	
Ingreso a recibir por renta	\$ 2.227.860,00			\$ 2.227.860,00		
Menos gastos villeta y gastos varios sucesión	\$ 5.153,14			\$ 5.153,14		
Nuevo saldo	\$ 2.222.706,86			\$ 2.222.706,86		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 1.106.706,86		\$ 1.489.977,67	\$ 1.106.706,86		\$ 1.489.977,67
2013						
	\$ 410.000,00	98-124-125-333		\$ 410.000,00	131-134-332	
	\$ 104.000,00	99-126-330		\$ 104.000,00	105-133-329	
	\$ 280.000,00	103-128-335		\$ 280.000,00	109-135-334	
	\$ 620.000,00	100-127-326		\$ 620.000,00	106-132-324	
				\$ 1.700.000,00	111-112-123-317-331	
Total recibido 2013	\$ 1.414.000,00			\$ 3.114.000,00		
Ingreso a recibir por renta	\$ 2.248.165,80			\$ 2.248.165,80		
Menos gastos villeta y gastos varios sucesión	\$ 489.821,42			\$ 489.821,42		
Nuevo saldo	\$ 1.758.344,38			\$ 1.758.344,38		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 344.344,38		\$ 454.797,73	\$ -1.355.655,62		\$ -1.790.501,41
2014						
	\$ 254.000,00	101-130		\$ 254.000,00	107-137	
	\$ 140.000,00	102-129		\$ 140.000,00	108-136	
Total recibido 2014	\$ 394.000,00			\$ 394.000,00		
Ingreso a recibir por renta	\$ 1.881.619,02			\$ 1.881.619,02		
Menos gastos acueducto villeta	\$ 23.478,57			\$ 23.478,57		
Nuevo saldo	\$ 1.858.140,45			\$ 1.858.140,45		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 1.464.140,45		\$ 2.122.973,35	\$ 1.464.140,45		\$ 2.122.973,35
2015						
Total recibido 2015	\$ -			\$ -		
Ingreso a recibir por renta	\$ 2.341.260,00			\$ 2.341.260,00		
Menos gastos acueducto villeta	\$ 17.925,00			\$ 17.925,00		
Nuevo saldo	\$ 2.323.335,00			\$ 2.323.335,00		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 2.323.335,00		\$ 2.772.697,81	\$ 2.323.335,00		\$ 2.772.697,81
2016						
Total recibido 2016	\$ -			\$ -		
Ingreso a recibir por renta	\$ 2.470.140,00			\$ 2.470.140,00		
Menos gastos acueducto e impuesto villeta	\$ 12.789,14			\$ 12.789,14		
Nuevo saldo	\$ 2.457.350,86			\$ 2.457.350,86		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 2.457.350,86		\$ 2.773.262,04	\$ 2.457.350,86		\$ 2.773.262,04
2017						
Total recibido 2017	\$ -			\$ -		
Ingreso a recibir por renta a mayo 2017	\$ 855.360,00			\$ 855.360,00		
Menos gastos acueducto e impuesto villeta	\$ 1.873,28			\$ 1.873,28		
Nuevo saldo	\$ 853.486,72			\$ 767.926,72		
Saldo pendiente de pago (recibido - nuevo saldo)	\$ 853.486,72		\$ 928.217,60	\$ 767.926,72		\$ 835.166,01
Saldo total a pagar indexado			\$ 11.082.014,49	Saldo a pagar indexado		\$ 8.743.663,76

Así las cosas, de acuerdo a los ingresos generados por cada inmueble por concepto de renta año a año y deducidos los valores pagados, así como gastos generados por el predio improductivo, los valores indexados a pagar son: a favor de la señora Maritza Castro Supelano la suma de \$11.082.014,49 m/cte y a favor del señor Alberto Castro Supelano la suma de \$8.743.663,76 m/cte, cuyo pago se ordenará en este proveído.

Ante la prosperidad parcial de las objeciones, se condenará en costas a los incidentados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 50 Civil del Circuito de esta ciudad **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR PARCIALMENTE fundada la objeción a las cuentas rendidas dentro del asunto.

SEGUNDO: Fijar como saldo de las cuentas a favor de la señora Maritza Castro Supelano, y a cargo de los demandados German, Henry y Víctor Hugo Castro Supelano, la suma correspondiente a \$11.082.014,49 m/cte

TERCERO: Fijar como saldo de las cuentas a favor del señor Alberto Castro Supelano, y a cargo de los demandados German, Henry y Víctor Hugo Castro Supelano, la suma correspondiente a \$8.743.663,76

CUARTO: Condenar en costas a los incidentados. Fijense como agencias en derecho la suma de \$600.000

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ**

JST

Firmado Por:

**PILAR JIMENEZ ARDILA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA,
D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

3b6ef6d9c8f9170f19818341c9f90d9a6d901f70952effe8f3e2f6311a30e4f0

Documento generado en 16/12/2020 04:51:15 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**