

REF: Rendición De Cuentas Provocadas de ALBERTO CASTRO SUPELANO y Otros contra HENRY CASTRO SUPELANO y Otros. (Procede Juzgado 28 Civil del Circuito) No. 2013-765 Asunto: Reposición y en Subsidio Apelación de Providencia.

andrea liliana gomez hernandez <andreago10@hotmail.com>

Jue 14/01/2021 12:33 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (129 KB)

RECURSO DE REPOCISION Y APELACION JUZ. 50.pdf;

Calle 16 No.9-64 Of. 902
Telfax. 5 613276 Cel. 310 2979754
Email: andreago10@hot mail.com

ANDREA GOMEZ HERNANDEZ
ABOGADA

SEÑOR
JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

REF: Rendición De Cuentas Provocadas de ALBERTO CASTRO SUPELANO y Otros contra HENRY CASTRO SUPELANO y Otros. (Procede Juzgado 28 Civil del Circuito)

No. 2013-765

Asunto: Reposición y en Subsidio Apelación de Auto.

ANDREA LILIANA GOMEZ HERNANDEZ, obrando en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso citado en la referencia, comedidamente me dirijo a usted con el fin de manifestarle que interpongo RECURSO DE REPOSICION y en SUBSIDIO APELACION, contra el inciso segundo de la providencia proferida por su Despacho el día 16 de diciembre de 2020, mediante la que se resolvió el incidente de objeción a las cuentas rendidas por la parte demandada, recurso que procedo a sustentar en los siguientes términos:

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON LA DECISION OBJETO DEL RECURSO

Fundamenta su decisión la Juez 50 Civil del Circuito, en el hecho de que algunas erogaciones no cuentan con el soporte probatorio suficiente que las justifique y que además existen otros conceptos que no tienen relación con la administración de un predio, argumentos con base en los cuales resultan saldos a pagar en favor de mi representado, sin embargo, procede a descartar otros argumentos de la objeción presentada, y no hace pronunciamiento respecto de otros que fueran demostrados, lo que hace que los saldos a pagar fijados por el Despacho, sean irrisorios y no correspondan a lo realmente adeudado por los demandados.

ARGUMENTOS SOBRE LOS QUE NO SE PRONUNCIA EL DESPACHO:

La Juez no se pronuncia respecto al pago de los canones de arrendamiento que deben asumir los señores HENRY y VICTOR CASTRO SUPELANO, quienes, como quedó probado dentro del proceso tanto con las declaraciones de los testigos como con los interrogatorios de parte, detentan la tenencia, cada uno, de un apartamento, de los tres que conforman cada inmueble ubicado en Bogotá, sin pagar ninguna contraprestación a cambio a los demás comuneros.

Con base en ello, y teniendo en cuenta que desde el año 2011 no suscribieron contrato de arrendamiento alguno, se debieron liquidar los canones de arrendamiento, en la forma prevista por el artículo 18 de la ley 820 de 2003, aspecto sobre lo que el Despacho guardó silencio, perjudicando los intereses económicos de mi representado.

De igual manera, tenemos que el Despacho tampoco se pronuncia respecto de los canones de arrendamiento que debe asumir el señor el señor HENRY CASTRO SUPELANO, por la utilización del local que hace parte de la casa ubicada en Aures y que es administrada por éste, el cual confesó en el interrogatorio de parte ser usufructuado por él mismo utilizándolo como garaje, sin reconocer pago alguno por éste concepto en favor de los demás comuneros, hecho que también fuera probado con el CD aportado al proceso, el cual contiene la Diligencia de Inspección Judicial que fuera practicada en el inmueble administrado por dicho señor.

Con base en lo anterior, es claro que dentro de la actuación, se logró demostrar que dentro de cada uno de los dos inmuebles ubicados en Bogotá, existen tres apartamentos sobre los que se

debían rendir las cuentas y no dos y es por ello que se debe proceder a sumar dentro de los ingresos de los inmuebles, el valor de los cánones de arrendamiento adeudados por los señores VICTOR Y HENRY CASTRO SUPELANO, en la forma y términos presentadas dentro del escrito de objeción, en el que se liquidaron dichos valores con base en lo normado por el art. 18 de la ley 820 de 2003.

Así las cosas, tenemos que por concepto de los arriendos adeudados por el Señor HENRY CASTRO SUPELANO a mi representado, respecto del apartamento ocupado por éste, calculados desde el año 2011 al 2015, éste le adeuda la suma de \$4.390.154.00 M/cte, quedando pendiente por liquidar lo correspondiente a los años 2016 y 2017 y el señor VICTOR CASTRO, le adeuda, por éste mismo concepto, la suma de \$5.722.225, los cuales fueron liquidados desde el año 2011 y hasta el 2015, quedando pendiente liquidar los correspondientes a los años 2016 y 2017.

De igual manera, se debe tener en cuenta que dicho señor le adeuda a mi representado, por concepto de los cánones de arrendamiento del local (garaje) desde el año 2011 al 2015, la suma de \$1.316.879.00 m/cte, quedando también pendiente liquidar lo adeudado por la tenencia ejercida sobre dicho local durante los años 2016 y 2017.

Ahora bien y respecto de éste punto quiero hacer mención a que el hecho de que los dos señores antes mencionados no hayan cancelado dinero alguno por concepto de cánones de arrendamiento, NO corresponde a un acuerdo al que hubieran llegado todos los comuneros, como lo ha considerado el Despacho, pues como se puede extraer de las pruebas practicadas en la audiencia correspondiente, (como por ejemplo los interrogatorios de parte y la declaración del señor GERMAN CASTRO), es claro que dicho acuerdo nunca fue posible realizarlo por cuanto no todos estaban conformes con las decisiones, especialmente en éste sentido además no existe autorización escrita que hubiera dado mi poderdante para éste fin y lo que sí es cierto, es que los citados señores, debían recibir un pago por la administración de dichos inmuebles y aparte de ello no recibían dinero alguno por las utilidades anuales de los mismos.

Con base en lo anterior, cae de su peso pensar que por ejercer la administración de los dos inmuebles, los citados señores HENRY y VICTOR CASTRO, se les conceda, a cada uno, el vivir gratis en un apartamento, pues como ya lo mencioné, en razón a ello, se les debía pagar por dicha administración, hecho que ha sido admitido por la totalidad de las partes, además de que la parte demandada no logró demostrar que hubiera habido un acuerdo del total de los comuneros para que esto así se hiciera, pues los mismos demandados y los testigos fueron claros en manifestar que no hubo acuerdo entre los hermanos.

Por lo anterior, es claro que la testigo MARIA ABIGAIL VILLAMIL, lo que hizo fue informar al Despacho el conocimiento que la misma tenía respecto a que los dos demandados nunca pagaron arriendo, pero nunca afirmó que esto se hubiera hecho por algún acuerdo al que llegaron las partes, y su conocimiento lo que permite es confirmar al Despacho que dichos señores no pagaban suma alguna por vivir en los inmuebles, con el único fin de que dichos rublos fueran tenidos en cuenta al momento de liquidar las cuentas pero, como lo mencioné, en ninguna parte de su declaración ella ha manifestado que ese no pago obedece a que fue un acuerdo entre todos los hermanos, por lo que por lo menos la parte de los arrendamientos que corresponde a mi representado, considero deberá ser ordenado su pago y consecuente con ello, liquidados dichos valores, pues considero errada la decisión del Despacho en el sentido de ordenar y liquidar gastos de administración en favor de los mismos y a su vez omitir liquidar el ingreso causado para cada inmueble por cuenta del apartamento que cada uno ocupa y si se observa, el hecho de no recibir las utilidades que anualmente les corresponderían, no compensa lo producido por los predios por cuenta de los arriendos que éstos adeudan, perjudicando enormemente los intereses económicos de mi representado.

Para terminar éste punto, debo precisar que el señor GERMAN CASTRO fue claro en manifestar que nunca hubo acuerdo entre todos los hermanos para que los señores HENRY Y VICTOR

CASTRO no pagaran arriendo.

Así las cosas, correspondía probar a los demandados que efectivamente había un acuerdo para que los citados señores no pagaran arriendo.

Ahora bien, respecto de los ARGUMENTOS PRESENTADOS EN LA OBJECCIÓN Y QUE FUERAN DESCARTADOS POR EL DESPACHO debo manifestar lo siguiente:

En el escrito de objeción manifesté que era deber de los administradores realizar el reajuste del valor del canon de arrendamiento pactado de manera anual, presentando las cuentas respecto de cada año conforme a los incrementos que debían ser realizados para cada anualidad con base en el IPC, sin embargo, en la providencia objeto de éste recurso, la Señora Juez, decide no tener en cuenta éste argumento, tras considerar que para el incremento de dichos canones de arrendamiento no se cumplió con las condiciones a que hace referencia el art. 20 de la ley 820 de 2003, pues el mismo no puede ser impuesto libremente por el arrendador, y que además no logramos probar la existencia de dichos incrementos.

Al respecto, debo manifestar que el Despacho no tuvo en cuenta, que en el interrogatorio de parte rendido por el señor HENRY CASTRO SUPELANO, éste reconoció que cada vez que se terminaba un contrato de arrendamiento, éste procedía a incrementar el valor del canon en el siguiente, entre \$10.000.00 M/cte y 20.000.00 M/cte, es decir que confesó que efectivamente si se hicieron reajustes en los canones de arrendamiento, confesión que no fue tomada en cuenta por el Despacho, y que permite probar que la documental aportada también fue fabricada para aportarla a éstas diligencias, y aun así, el Despacho simplemente basó su decisión, en el argumento según el cual la parte objetante debía probar la existencia de dichos incrementos y si bien es cierto, la documental aportada por los demandados no permite concluir la existencia de incrementos, y la parte a la que represento, en razón a no tener acceso a la documentación no puede probar el monto exacto de los mismos, es claro que la confesión del demandado si permite tenerlos por realizados, solo que dado que no hay un valor exacto, se debe ordenar tenerlos en cuenta, por lo menos cada vez que finalizaba un contrato y además se debe ordenar realizar su liquidación con base en el IPC del año inmediatamente anterior.

Lo anterior, dado que no es concebible que desde el año 2011 y por varios años, los canones no hayan tenido incrementos por decisión unilateral de quienes administran los inmuebles, pues esto afectaría gravemente los intereses de todos los comuneros y es tan claro que el mismo demandado, HENRY CASTRO, ha reconocido haber hecho dichos incrementos, y aun así dicha afirmación no fue tomada en cuenta por el Despacho al momento de ajustar las cuentas, ya que es claro que los valores a que hacen referencia los contratos, no concuerdan con lo confesado por los señores HENRY Y VICTOR CASTRO SUPELANO, habiendo manifestado éste último que es propietario de otra predio al que también le realiza incrementos de los canones de arrendamiento.

RESPECTO A LOS INGRESOS QUE FUERON TENIDOS EN CUENTA:

Ahora bien, al realizar la liquidación de los dineros pagados a los objetantes, encontramos que para el año 2011, el Despacho, tuvo por recibido por parte de mi poderdante la suma de \$1.345.400.00 M/cte, de que da cuenta el folio 283 de las cuentas entregadas por los demandados, sin revisar que éste jamás suscribió dicho recibo en señal de recibido, como si lo hicieron tres de los otros hermanos, así como tampoco obra prueba que se hubiera aportado referente a que el señor ALBERTO CASTRO efectivamente hubiera recibido dichos dineros de que da cuenta el mencionado documento. Por lo que no debía tener por cancelados dichos dineros.

Otro punto que no fue tenido en cuenta por la Señora Juez es que para el año 2013, cada uno de los comuneros, recibió, por concepto de ingresos de los inmuebles la suma de \$620.000.00

M/cte, para el periodo comprendido entre enero a junio de 2013, tal y como lo firmó en señal de recibido mi poderdante (folio 324), el 16 de agosto de 2013, y que de manera extraña y para el mismo periodo, éste recibió la suma de \$1.700.000.00, dinero que junto con otro \$1.400.000.00 M/cte, le fue entregado para proceder a consignarlo a HENRY CASTRO para que éste a su vez le hiciera entrega de dichas sumas a LUIS ENRIQUE CASTRO a fin de poder realizar los pagos de los ingresos de los inmuebles para los periodos de enero a junio de dicha anualidad, más no para pagarle su utilidad, pues no habría razón de ser para que mi poderdante para esos meses, a parte de los \$620.000.00 M/cte que ya había recibido, recibiera aún más dineros.

Es decir, a mi representado le fueron entregados \$3.100.000.00 M/cte, para que a su vez los consignara a HENRY CASTRO en la cuenta DAVIVIENDA como efectivamente lo hizo (fl. 342 y 343) que fue la suma que para ese periodo se repartió entre los hermanos.

RESPECTO DE LA FINCA SOPLAVIENTOS-VILLETA

Respecto de la finca Soplavientos, la señora Juez manifiesta que la misma, no genera rentas, pero sí gastos, que deben ser asumidos por los comuneros de acuerdo a su cuota de derecho de dominio, procediendo a liquidarlos, sin tener en cuenta que en el interrogatorio de parte absuelto por el señor HENRY CASTRO SUPELANO, éste reconoce que tiene allí un cuidador, el cual no paga arriendo (a partir de las 3:37:35 del video), sino que, en contraprestación, éste le hace mantenimiento a la finca.

Seguidamente es claro en afirmar que llegaron a un acuerdo en el que dicho cuidador, mantiene la finca podada, los árboles cuidados y vivía allí y que a su vez tenía que pagar los servicios públicos de agua y luz (a partir del min 3:41:31), por lo que la Juez no debió ordenar el pago de los servicios públicos a mi representado, pues si los mismos han sido pagos lo fueron por el cuidador, en razón al acuerdo que tiene con el señor HENRY CASTRO.

Aunado a todo lo anteriormente expuesto, quiero anotar que la Señora Juez, afirma que la parte objetante no logró probar que los ingresos recibidos fueron mayores a los reportados, sin embargo, la misma no tuvo en cuenta los indicios, la prueba documental, así como los interrogatorios de parte los que permiten evidenciar que precisamente durante los años 2011 y 2012, tiempo durante el que todavía no había conflicto entre las partes, extrañamente los ingresos de los inmuebles eran mayores y así mismo, el monto de la utilidad entregada a cada comunero era mayor e inexplicablemente a partir del año 2013, cuando los demandantes ya no tuvieron acceso a la información, así como a los inmuebles y se presentaron los conflictos, y hasta la fecha, los ingresos de los inmuebles disminuyeron notablemente, se presentaron gastos mayores y las utilidades que quedan, según sus cuentas son muy inferiores a las iniciales, aunado al hecho de que como se puede notar en la audiencia, los señores HENRY CASTRO y VICTOR CASTRO, fueron claros en confesar que la documental aportada al proceso para demostrar los gastos fue hecha exclusivamente para aportarla a éstas diligencias y así justificarlos, lo que se evidencia de la simple observación de los recibos y cuentas de cobro y entonces cabe la pregunta ¿si se elaboraron los documentos correspondientes a los gastos, que pasaría con los contratos?, además de que no fueron valoradas por la señora Juez las respuestas evasivas, así como aquellas en que abiertamente se contradecían.

Para confirmar lo anterior, la Señora Juez tampoco tuvo en cuenta la declaración rendida por el señor GERMAN CASTRO, en la que afirmó que para el año 2019, recibía \$350.000.00 M/cte mensuales, es decir, que cada uno recibió la suma de \$4.200.000.00, valor que riñe notablemente con las cuentas que se han presentado al Despacho, en donde máximo recibe cada uno \$1.400.000.00 M/cte, es decir, es claro que esto constituye un indicio claro de que los demandados están faltando a la verdad.

Finalmente, quiero llamar la atención del Despacho frente a tres cosas, siendo la primera de ellas, a la falta de pronunciamiento respecto a tener como indicio grave las respuestas evasivas y

la conducta de los demandados durante la audiencia y respecto de lo que manifestó tomaría las decisiones que fueran pertinentes y que no se hizo.

De igual manera, la Juez, no obstante haberlo manifestado (video 1:55:00 en adelante), no valoró como indicio en contra el hecho de que Señor HENRY CASTRO se retirara del recinto antes de rendir su declaración, junto con el señor German Castro, entorpeciendo la diligencia de interrogatorio de parte.

Así mismo, considero que el Despacho, con base en las confesiones hechas por los demandados en sus interrogatorios de parte, en donde reconocen haber fabricado recibos y pruebas para ser aportadas a la actuación, debió haber compulsado las correspondientes copias a la Fiscalía General de la Nación para iniciar la investigación por la posible comisión del delito de fraude procesal, pues es claro que con la fabricación y uso de dichas pruebas, lo que pretendía era convencer al Despacho de la existencia de unos gastos a través de facturas que no corresponden a la realidad.

SOLICITUD

De esta manera dejo debidamente sustentado el recurso de reposición y en subsidio apelación y consecuente con ello solicito.

Revocar parcialmente el fallo proferido el día 16 de diciembre de 2020 y en su lugar,

1. Declarar totalmente fundada la objeción a las cuentas rendidas.
2. Como consecuencia de lo anterior, solicito se ordene adicionar a la liquidación de que da cuenta la providencia recurrida, después de hacer las correcciones ya solicitadas, la liquidación de los cánones de arrendamiento adeudados por los señores HENRY y VICTOR CASTRO, en la forma y términos a que hace referencia la objeción.
3. De igual manera ordenar incluir dentro de la liquidación a favor de mi poderdante el valor de los incrementos de los cánones de arrendamiento a que haya lugar conforme a lo que se tenga probado.
4. De acuerdo con los argumentos presentados, ordenar realizar nuevamente las cuentas por parte del Despacho conforme a lo prbado.
5. Consecuente con lo anterior, fijar los nuevos saldos de las cuentas a favor de los señores MARITZA CATROS Y ALBERTO CASTRO.
6. Corregir la indexación realizada.
7. Consecuente con lo anterior, subir el valor de la condena en costas que deben pagar los demandados.

Atentamente,



ANDREA LILIANA GOMEZ HERNANDEZ
C.C No. 52.265.333 de Bogotá D.C.,
T.P. No. 99.850 del C.S.J
Email: andreago10@hotmail.com
