

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., ocho (8) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Expediente No. 27-1998-037837 – Cuaderno Incidente

Decide el Despacho el incidente de objeción de cuentas rendidas por la administradora señora Myriam Rodríguez García el marco del proceso divisorio adelantado por el señor Henan Antonio Barrero Bravo en contra de Alfredo Lisimaco Barrero Bravo.

ANTECEDENTES

En nombre propio, el señor Hernán Antonio Barrero Bravo interpuso demanda divisoria en contra del señor Alfredo Lisimaco Barrero Bravo, para que se decretara la venta en pública subasta de: (i) un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1137176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá; (ii) una sala clásica inglesa; y, (iii) una lavadora eléctrica marca Hoover Matic.

La demanda fue admitida por el Juzgado 27 Civil del Circuito de esta ciudad el 28 de mayo de 1998, y mediante proveído del 12 de febrero de 2010, se decretó la división mediante la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, ordenándose su correspondiente avalúo.

Frente a la solicitud elevada por el demandante con fundamento en lo previsto en el artículo 484 del Código de Procedimiento Civil, mediante auto del 16 de mayo de 2013 se dispuso nombrar administrador posesionándose en el cargo la señora Myriam Rodríguez García el 29 de mayo de la misma anualidad, quien allegó al expediente póliza judicial con un valor asegurado de \$1.200.000 m/cte, por lo cual por auto del 12 de junio de 2013, se dispuso informar a los tenedores sobre dicha designación.

Así, en respuesta a las manifestaciones realizadas por la administradora respecto de las conductas asumidas por el arrendatario Víctor González Valbuena, por auto del 28 de marzo de 2014, se le conminó para que ejerciera sus deberes conforme lo previsto en el artículo 485 del Código de Procedimiento Civil, indicándosele además que no era procedente acceder a la petición de desalojo forzado.

Posterior a ello, la administradora designada, tal y como se observa en el expediente rindió informes sobre su gestión, haciendo manifestaciones respecto de las conductas asumidas y acuerdos de pago que efectuó con el señor Víctor González Valbuena.

El 24 de octubre de 2016, el demandado Alfredo Lisimaco Barrero Bravo allegó al expediente memorial a través del cual solicitó que la administradora Myriam

Rodríguez García fuera requerida para que rindiera cuentas de su gestión, a quien se le conminó en tal sentido mediante auto adiado el 5 de diciembre de 2016.

Mediante escrito presentado en la Secretaría el día 11 de enero de 2018, presentó informe de su gestión a diciembre de 2017; relatando que pese a ejercer su labor como administradora desde el 1 de junio de 2013, solo hasta el 11 de marzo de 2015 empezó a percibir dineros, teniendo en cuenta que el demandado Alfredo Lisimaco Barrero Bravo solicitó al arrendatario del predio, el anticipo del canon por 1 año bajo el ofrecimiento de una rebaja en el mismo.

En dicho informe (folios 512 y siguientes) las cuentas fueron presentadas en los siguientes términos:

- Total dineros recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de 11 de marzo de 2015 al 31 de diciembre de 2017 **\$50.466.110 m/cte;**
- Menos el total obligaciones del inmueble pagadas por impuestos y reparaciones **\$14.490.800 m/cte.**
- Nuevo total de **\$35.975.310 m/cte.**

Informa adicionalmente acerca de un reajuste equivalente al 7% del actual canon de arrendamiento, según comunicado enviado al arrendatario y paso siguiente manifiesta su decisión de “desistir del encargo de administradora”, frente a lo cual con auto del 24 de mayo de 2018, fue relevada.

Mediante providencia del 15 de agosto de 2019, al verificar que el informe rendido por la administradora, no representaba un verdadero reporte de gestión, se dispuso requerirla para que en el término de quince (15) días procediera a rendir cuentas de manera comprobada y detallada.

En cumplimiento de la providencia referida, **el 3 de septiembre de 2019** la administradora presentó nuevo escrito en el cual reiteró lo señalado previamente respecto a la fecha en que empezó a recaudar dineros provenientes de cánones de arrendamiento, en razón a la renuencia del arrendador y arrendatario de reconocerla en el cargo en que fue designada. Memoró que el predio presentaba mora en el pago de impuestos desde 2011, obligación a cargo del demandado en su criterio.

Afirmó que el arrendatario canceló 3 cánones de arrendamiento a órdenes del Juzgado 27 Civil del Circuito mediante depósito judicial, debiendo así 8 meses, por lo que vio la necesidad de propender por un acuerdo de pago, el cual consta en el plenario. Indica que una vez empezó a recibir dineros, acudió al entonces Juzgado 27 Civil del Circuito para obtener autorización respecto el manejo de estos y proceder al pago de impuestos atrasados, en donde le fue señalado que era autónoma sobre tales decisiones.

Enuncia que con ocasión del cambio de despacho responsable de las presentes diligencias (Juzgado 7 de Descongestión y Juzgado 50 Civil del Circuito), y 2 paros judiciales, se presentaron inconvenientes para el depósito de las sumas recogidas, al no contar con una cuenta, lo que en su momento se puso de presente en los informes de su gestión.

Presentó una relación detallada donde liquida los valores percibidos y gastados en obligaciones cargo del inmueble así:

- Cánones de arrendamiento percibidos de julio de 2014 a diciembre de 2017 para un total de \$49.930.673 m/cte así:

MES	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO RECIBIDO POR AÑO					TOTAL
	2013	2014	2015	2016	2017	
ENERO	*	*	\$ 1.321.062	\$ 1.203.750	\$ 1.284.000	
FEBRERO	*	*	\$ 1.352.794	\$ 775.000	\$ 1.284.000	
MARZO	*	*	\$ 1.121.340	\$ 1.200.000	\$ 904.000	
ABRIL	*	DBA	\$ 1.121.340	\$ 1.200.000	\$ 1.284.000	
MAYO	*	DBA	\$ 1.121.340	\$ 1.200.000	\$ 1.284.000	
JUNIO	*	DBA	\$ 1.121.340	\$ 865.000	\$ 1.284.000	
JULIO	*	\$ 1.126.587	\$ 1.124.500	\$ 1.200.000	\$ 1.284.000	
AGOSTO	*	\$ 1.153.817	\$ 1.125.000	\$ 1.200.000	\$ 1.284.000	
SEPTIEMBRE	*	\$ 1.181.705	\$ 1.124.500	\$ 1.200.000	\$ 1.284.000	
OCTUBRE	*	\$ 1.210.030	\$ 1.125.000	\$ 1.200.000	\$ 1.284.000	
NOVIEMBRE	*	\$ 1.239.034	\$ 1.124.500	\$ 1.284.000	\$ 1.284.000	
DICIEMBRE	*	\$ 1.268.734	\$ 1.128.300	\$ 1.284.000	\$ 1.284.000	
TOTAL		\$ 7.179.907	\$ 13.911.016	\$ 13.811.750	\$ 15.028.000	\$ 49.930.673

- Valores sufragados por pago de impuesto desde el año 2011 al 2017 para un total de \$13.462.800 m/cte;
- Arreglos realizados \$1.140.000 m/cte;
- Monto que debería estar consignado en el Banco agrario \$35.327.873 m/cte.
- Monto que se depositó en Banco Agrario a ordenes del proceso \$35.975.310 m/cte;
- Monto de más depositado en el Banco Agrario \$647 437 m/cte, sobre el cual solicitó su reembolso por ser un saldo a su favor.
- Aclara también acerca de la existencia de un valor depositado en Banco Agrario por el arrendatario por valor de \$3.300.000, en el año 2014.

Surtido el traslado de rigor, las cuentas atrás descritas fueron objetadas por el demandante frente a las inicialmente rendidas y por el demandado frente a las iniciales y a las adicionadas conforme a requerimiento realizado por este despacho.

El demandante Hernán Antonio Barrera circunscribe sus reproches a la generalidad de las cuentas rendidas por la administradora, respecto a los siguientes aspectos: 1. Sobre el periodo de las cuentas: no las rinde desde el 16 de mayo de 2013 y tampoco incluye las correspondientes al 1 de enero de 2018 hasta el 31 de mayo de 2018 o hasta cuando asuma el nuevo administrador sin solución de continuidad; 2. Sobre cánones de arrendamiento: no se dijo nada de los cánones desde el momento en que fue designada hasta el 31 de mayo de 2018, ni de los incrementos 3. Sobre impuestos: no se cancelaron los impuestos prediales de 2016 ni 2018 a pesar de contar con los recursos suficientes, lo que luego motivo el pago de intereses de mora;

4. Generales: las cuentas rendidas son incompletas y no se encuentran discriminadas, por la cual pidió fueran presentadas de esa manera y acompañada de los correspondientes documentos.

En lo que concierne a la objeción efectuada por el demandado Alfredo Lisimaco Barrero, la misma se sustenta en la discordancia de las cuentas rendidas versus el contrato de arrendamiento presentado como prueba en el marco del presente incidente. Sus reproches son 1. 1. Sobre el periodo de las cuentas: que deben realizarse a partir del 8 de abril de 2014 2. Sobre cánones de arrendamiento: las cuentas no se ajustan a lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado el 8 de noviembre de 1999 y deben tenerse en cuenta los incrementos allí pactados; no se tuvo en cuenta la no renovación del contrato de arrendamiento según orden emanada del Juzgado 27 Civil del Circuito; no abrir la cuenta para depositar los dineros obtenidos del bien 3. Sobre impuestos: cuestiona el hecho de no haber solicitado autorización para el pago de impuestos

Por auto del 19 de noviembre de 2019 se requirió a la auxiliar de la justicia saliente para que hiciera entrega real y material del bien objeto del litigio, ya que si bien se aceptó su relevo, ello no implicaba que abandonara el inmueble entregado bajo su custodia, dado que su gestión solo se entiende terminada una vez realiza la entrega de los bienes entregados para su administración, así como la respectiva rendición de cuentas y su aprobación.

El 13 de julio de 2020, se dio apertura a la etapa probatoria dentro del incidente, decretando las legal y oportunamente solicitadas por los interesados.

Recaudadas las pruebas del caso, el Despacho procede a desatar el presente incidente.

CONSIDERACIONES

Cumplidas como se encuentran las formalidades previstas en la ley procesal para el trámite de la presente actuación, demostrada su legitimidad para acudir al proceso, siendo presentado el incidente en la oportunidad y términos legalmente previstos y estando agotadas las etapas pertinentes, se entra a decidir de fondo en el asunto de la referencia.

El extinto artículo 10 del Código de Procedimiento Civil establecía que los auxiliares de la justicia que como depositarios, secuestres o administradores de bienes perciban en dinero frutos de los bienes administrados, tendrán las obligaciones de: i) consignar inmediatamente dichos activos en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes del estrado de conocimiento; y ii) allegar un informe mensual de su gestión, sin perjuicio del deber de rendir cuentas. Mandato normativo que fue recogido por el artículo 51 del C.G.P.

Así, conforme a los derroteros del artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y artículo 625 de la Ley 1564 de 2012, el presente trámite hizo tránsito a la nueva codificación de procedimiento el día 1 de enero de 2016 conforme al Acuerdo PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, razón por la cual correspondió a esta judicatura dar curso a las objeciones formuladas contra las cuentas rendidas conforme a los parámetros del artículo 500 del Código General del Proceso, que dispone:

“El albacea con tenencia de bienes deberá hacer entrega a quien corresponda, de los que haya administrado. La diligencia se practicará con intervención del juez y no se admitirán oposiciones; sin embargo, podrá prescindirse de ella si los asignatarios manifiestan que han recibido los bienes.

Mientras el proceso de sucesión esté en curso, las cuentas del albacea una vez expirado el cargo, se tramitarán así:

1. Si no se presentaron espontáneamente, el juez a solicitud de cualquiera de los herederos ordenará rendirlas en el término que señale, que no podrá exceder de veinte (20) días.

2. Rendidas las cuentas se dará traslado de ellas a los herederos por diez (10) días, y si las aceptan expresamente o guardan silencio, el juez las aprobará y ordenará el pago del saldo que resulte a favor o a cargo del albacea, mediante auto que no admite recurso y presta mérito ejecutivo.

*3. Quien objete las cuentas deberá explicar las **razones** de su desacuerdo y hacer una **estimación** de ellas. La objeción se tramitará mediante incidente y, en el auto que lo resuelva, se impondrá **multa** de diez salarios mínimos mensuales vigentes (smlmv) al albacea, **si las cuentas rendidas difieren en más del treinta por ciento (30%)** de la regulación hecha por el juez, o al objetante si se advierte que la objeción fue temeraria.*

4. Si las cuentas fueren rechazadas, el juez declarará terminada la actuación, para que se rindan en proceso separado.

Cuando el testador no hubiere señalado los honorarios del albacea, el juez los regulará en la providencia que las apruebe.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará, en lo pertinente, a los secuestres.”
(Negritas fuera del texto original)

Y lo previsto en el artículo 127 ib: **“INCIDENTES Y OTRAS CUESTIONES ACCESORIAS.** Solo se tramitarán como incidente los asuntos que la ley expresamente señale; los demás se resolverán de plano y si hubiere hechos que

probar, a la petición se acompañará prueba siquiera sumaria de ellos.”

Procede en este punto el Despacho a analizar los escritos presentados por la administradora designada en las diligencias, a fin de determinar si las cuentas rendidas corresponden o no la realidad del bien administrado, y si de superar favorablemente el anterior enunciado aprobar las mismas, o en caso contrario rechazarlas y verificar la viabilidad de imponer las sanciones a que hubiere lugar previo a su regulación de acuerdo a las pruebas allegadas.

Previo a cualquier tipo de análisis de fondo, es prudente memorar que conforme al principio procesal de la carga de la prueba, compete a cada una de las partes en contienda suministrar los diferentes elementos de prueba pertinentes y conducentes para dar sustento probatorio a sus afirmaciones, so pena de derivarse consecuencias negativas a sus intereses por la actitud adoptada.

Decantado lo anterior, se destaca que la posición probatoria adoptada por la encargada de rendir sus cuentas fue pasiva, puesto que pretendió valerse de sus simples afirmaciones para dar visto bueno a su dicho, lo cual bajo ningún racero puede ser acogido bajo la premisa que a nadie le esta permitido hacer su propia prueba.

Si bien, en el escrito inicialmente presentado por la auxiliar, tal como lo indicó el hoy demandante, las cuentas fueron presentadas de forma genérica, dicha falencia se subsana en su segundo informe allegado al expediente el 3 de septiembre de 2019, dado que allí elaboró una liquidación en donde puso de presente la renta percibida mes a mes desde julio de 2014 a diciembre de 2017, y los costos generados por el inmueble administrado en punto a impuestos y arreglos.

Sin embargo, gran parte de las afirmaciones contenidas en la liquidación presentada carecen de sustento probatorio o difieren de las pruebas obrantes en el expediente, puesto que no se aportaron los elementos de convicción que permitieran dar sustento a todos los cálculos formulados y propuestos por la administradora señora Myriam Rodríguez García, tal y como pasa a exponerse:

Sobre el periodo de las cuentas:

Lo primero que debe señalarse es que las cuentas no fueron rendidas por todo el periodo en que fungió como administradora la auxiliar. Al respecto nótese que la Sra. Myriam Rodríguez García se posesionó en el cargo desde el 29 de mayo de 2013, luego las cuentas debía rendirlas desde esa calenda y no desde el 15 de marzo de 2015, como lo dijo en las cuentas rendidas inicialmente (folios 512 a 515) ni desde enero de 2014, como se desprendería de las que complementó con escrito visible a folio 642 a 647.

Si bien es cierto alegó que el demandado habría recibido de manera anticipada en canon de arrendamiento, producto del negocio jurídico suscrito con el arrendatario Victor Gonzalez y que ello encuentra respaldo en el acuerdo jurídico visible entre otros a folio (312), lo cierto es que el solo hecho de que la auxiliar no recibiera arriendos en virtud de tal acuerdo, no exime de su deber de presentar un detalle de la gestión realizada por ella, una vez posesionada en el cargo, que comprende entre muchos otros aspectos, no solo el de recibir rentas, sino ejercer una gestión integral de administración.

Tampoco es admisible que las cuentas las haya presentado hasta diciembre de 2017, cuando fue relevada del cargo en fecha posterior (24 de mayo de 2018) y hasta la fecha además no se ha verificado la entrega del predio.

De suerte que si las cuentas rendidas fueron presentadas el día ***el 3 de septiembre de 2019 (folios 642 a 647)***, el informe de la administradora debía extenderse desde la misma fecha en que fue designada, hasta dicha calenda.

En ese sentido no le asiste razón al demandado alegar que las cuentas solo debían darse desde 8 de abril de 2014 y por lo tanto se descarta su reproche en ese sentido, para en su lugar acoger el planteado sobre este aspecto por el demandante.

De esta manera, resultan incompletas las cuentas presentadas, dado que no comprenden todo el espacio temporal que era debido.

Sobre cánones de arrendamiento:

Fijado ya el periodo de las cuentas, se advierte que ambas partes del litigio cuestionan lo relativo a los cánones de arrendamiento que debía generar el predio y particularmente lo relativo a los incrementos pactados según contrato de arrendamiento celebrado el 8 de noviembre de 1999 y en contraste a ello al mismo tiempo el demandado cuestiona que no se tuvo en cuenta el hecho de la no renovación del referido convenio.

En el plenario pese a la manifestación de este último de haberse expresado la voluntad por parte de la auxiliar de la justicia de finiquitar el contrato de arrendamiento suscrito entre aquel y el arrendatario Víctor Hernando González Valbuena desde el 8 de noviembre de 1999 (fl. 564-565), el Despacho no observa en el expediente prueba que otorgue sustento a dicha afirmación, por ende, y al no acreditarse un nuevo convenio de arrendamiento o que el celebrado para el año de 1999 hubiere finalizado en legal forma, las cuentas como señala el demandante se deben enmarcar en el acto jurídico primigenio, con sus adendas como lo es el llamado por las parte en el “acuerdo jurídico” (fl. 312).

Tal como lo indica la administradora en su escrito de cuentas, se tiene por acreditado que solo recibió dineros por concepto de arrendamiento a partir de julio de 2014,

teniendo en cuenta que entre el demandado Alfredo Lisimaco Barrero Bravo como arrendador y arrendatario Víctor Hernando González, el 8 de abril de 2013 se pactó el pago de la suma de \$12.000.000 m/cte, por concepto de los cánones de arrendamiento comprendidos entre la fecha de suscripción del acuerdo y el 8 de abril de 2014, suma pagada a la fecha de firma del documento como allí se consigna (fl.313), sin que exista elemento de prueba en este proceso para afirmar o si quiera inferir que esas rentas no fueron pagadas, de tal suerte que no puede reclamársele a la administradora en todo caso, el no haber depositado arriendos a ordenes de este proceso entre el 29 de mayo de 2013 y el 8 de abril de 2014, sin perjuicio de la rendición que entre los comuneros pudiese predicarse.

Pero finalizado este tiempo, la administradora si era la responsable del cobro de los cánones de arrendamiento causados y del depósito que una vez recibidos, debía hacer a ordenes de este proceso.

Para determinar si estos valores fueron consignados es necesario en primer lugar establecer cual era el valor de la renta mensual entre los años 2014 a septiembre de 2019, cuando las cuentas fueron presentadas.

Al no existir un nuevo contrato de arrendamiento, el despacho debe sustentar su análisis en el convenio arimado de fecha 8 de noviembre de 1999, y tomando como renta primigenia para iniciar sus cálculos la cantidad de \$1.000.000, teniendo en cuenta que de acuerdo al memorado “ACUERDO JURÍDICO” suscrito el 8 de abril de 2013, se acordó el pago por \$12.000.000 m/cte correspondientes a 12 cánones mensuales de arrendamiento comprendidos entre esa fecha y el 8 de abril de 2014, es decir, cada periodo mensual por \$1.000.000 m/cte.

En armonía de lo expuesto por ambos litigantes, conforme a la cláusula segunda del convenio de marras, el incremento anual se pactó en 20% y no el 7% que arguye haber aplicado la administradora, situación que fue solo como excepción para el periodo noviembre 2017 a noviembre de 2018 cuando ella como administradora del predio, fijó para tal anualidad un incremento inferior (7%), decisión que fue comunicada al arrendatario quien en señal de conformidad suscribió dicha misiva el 3 de enero de 2018 (folio 515); lo que quiere decir que entre el 8 noviembre de 2014 y el 7 de noviembre de 2017 el incremento anual del canon de arrendamiento debía ser no inferior al 20% , el correspondiente al 8 de noviembre de 2017 al 7 de noviembre de 2018 sería como excepción del 7% y para los siguientes el 20% nuevamente.

En ese orden de ideas, aplicando el porcentaje pactado y sin prueba que de que tal convenio hubiere presentado variación hasta noviembre de 2017 como atrás se explicó, se tiene que el canon de arrendamiento para cada año comprendido entre el 8 de noviembre al 7 de noviembre del año siguiente, debía haber mostrado el siguiente comportamiento, teniendo en cuenta que el canon mensual vigente según “acuerdo jurídico”, para el periodo 8 de abril de 2013 al 8 de abril de 2014 era de \$1.000.000.

(recibidos por el aquí demandado y no por la administradora designada) y que solo podría haberse incrementado para la siguiente prórroga del contrato es decir noviembre de 2014, conforme lo establece el contrato celebrado en 1999.

Periodo arrendamiento	Valor mes vigencia anterior	Incremento	Valor mes prórroga	Total meses periodo	Valor total periodo
9 abril 2014 al 7 nov. de 2014	\$ 1.000.000,00	-	\$ 1.000.000,00	7	\$ 7.000.000,00
8 de nov. de 2014 al 7 de nov. 2015	\$ 1.000.000,00	20%	\$ 1.200.000,00	12	\$ 14.400.000,00
8 de nov. de 2015 al 7 de nov. 2016	\$ 1.200.000,00	20%	\$ 1.440.000,00	12	\$ 17.280.000,00
8 de nov. de 2016 al 7 de nov. 2017	\$ 1.440.000,00	20%	\$ 1.728.000,00	12	\$ 20.736.000,00
8 de nov de 2017 al 7 de nov 2018	\$ 1.728.000,00	7%	\$ 1.848.960,00	12	\$ 22.187.520,00
8 de nov de 2018 al 3 de sept. 2019	\$ 1.848.960,00	20%	\$ 2.218.752,00	10	\$ 22.187.520,00
Total a 3 septiembre de 2019					\$ 103.791.040,00

Así las cosas, los rubros afirmados en los cálculos presentados como cuentas por la administradora, son abiertamente inferiores, situación que impide dar visto bueno al informe que hoy es objeto de censura, hasta el momento en lo que refiere a los ingresos que por rentas debía generar el predio.

Ahora para definir las diferencias que pudieren existir entre el valor que debía recaudarse y el efectivamente consignado a este juzgado o a los juzgados que en su momento conocieron de este asunto, deben tenerse en cuenta los diferentes depósitos judiciales que fueron efectuados hasta el 3 septiembre de 2019 cuando fueron presentadas las cuentas y los diferentes soportes de consignación que reposan en el expediente

Se tiene por demostrado que el arrendatario consignó a órdenes del juzgado de turno los tres meses siguientes al período de abril de 2014, es decir, abril, mayo y junio de 2014 (fl. 249-250) por un monto de \$3.300.000.

También se encuentra que entre abril de 2014 al 3 septiembre de 2019, se observan además de los ya señalados, otros depósitos judiciales que sumados a los anteriormente descritos arrojan un total de \$35.021.210 (descontando los depósitos del 19 de septiembre de 2019 y los realizados en el año 2020, como quiera que son consignaciones posteriores al periodo de las cuentas rendidas materia de objeción.)

De ahí que es evidente que el valor en títulos constituidos por lo menos hasta el 3 de septiembre de 2019, es ampliamente inferior a los que debían cobrarse y consignarse conforme al análisis realizado anteriormente al contrato de arrendamiento

Periodo arrendamiento	Valor total periodo	Valor consignado a 3 de septiembre de 2019	Diferencia
9 abril 2014 al 7 nov. de 2014	\$ 7.000.000,00		
8 de nov. de 2014 al 7 de nov. 2015	\$ 14.400.000,00		
8 de nov. de 2015 al 7 de nov. 2016	\$ 17.280.000,00		
8 de nov. de 2016 al 7 de nov. 2017	\$ 20.736.000,00		
8 de nov de 2017 al 7 de nov 2018	\$ 22.187.520,00		
8 de nov de 2018 al 3 de sept. 2019	\$ 22.187.520,00		
Total a 3 septiembre de 2019	\$ 103.791.040,00	\$ 35.021.210,00	\$ 68.769.830,00

En lo que concierne a la afirmación de falta de pago de renta por el arrendatario, pese a tratarse de una negación indefinida que se encuentra exenta de prueba, la misma quedó parcialmente desvirtuada con la relación presentada y los dineros disponibles a órdenes de las presentes diligencias, sumado al hecho de que la administradora no acreditó haber ejercido alguna acción de cobro si es que el arrendatario deshonoró el compromiso de pago adquirido por el uso del inmueble a título de tenencia por arrendamiento.

Sobre los egresos: Impuestos y otros gastos

Ahora para encontrar si la diferencia indicada supra, obedece a los gastos que tuvo que cancelar la administradora para atender las obligaciones asociadas al predio o para propender por la conservación y mantenimiento del inmueble y si tales erogaciones se encuentran justificadas, tenemos los siguiente

Cuestiona el demandante que la auxiliar contando con recursos no canceló impuestos prediales años 2016 y 2018, generando en desmedro de la comunidad, unos impuestos por mora; por su parte el demandado cuestiona que no se haya obtenido autorización de la autoridad judicial para pagarlos.

Sobre estos reparos debe descartarse el planteado por el demandado, pues si bien en efecto el Juez podrá autorizar el pago de impuestos con dineros depositados, lo que se advierte en este caso, es que los recursos con los cuales se cubrieron tales costos, fueron cubiertos por la administradora con anterioridad a que los dineros fueran depositados por cuenta de este proceso, de ahí que cualquier autorización resultaba inocua y en todo caso la administradora si informó al despacho de tales pagos a través de algunos de sus informes de gestión presentados en este asunto.

En lo que concierne a los gastos del bien se puede observar el pago de impuestos prediales para las vigencias: i) 2011 por \$1.103.000 m/cte (fl-273-417); (ii) 2012 por \$1.127.000 m/cte (fl. 281-418); (iii) 2013 por \$2.732.000 (fl. 294-419); (iv) 2014 por \$1.427.000 y \$648.000 m/cte (fl.329, 420 y 506); (v) 2015 por \$1.952.000 (fl. 421-270); (vi) 2016 por \$2.510.000 de los cuales \$2.199.000 corresponden a impuesto y \$311.000 a intereses por mora (fl. 423) y vii) 2017 \$2.138.000 (fl. 434).

Conclusión que toma refuerzo respecto a su pago efectivo, de acuerdo a lo informado por la Secretaría Distrital de Hacienda mediante comunicado del 26 de noviembre de

2020, bajo el consecutivo 2020EE196971O1 donde informó que luego de consultado el Sistema de Gestión de Información Tributaria Sit II, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1137176 presenta pago pendiente por concepto de impuesto de los años gravables 2018 por \$2.436.000 m/cte, 2019 por \$2.632.000 m/cte y 2020 por \$3.019.000 m/cte.

Ahora como cuestiona el demandante la oportunidad en que fue cancelado el tributo del año gravable 2016, se observa que en efecto existe una mora injustificada en pagar tal obligación, no solo porque el inmueble generaba rentas y para ese entonces la administradora venia recaudando arriendos, sino porque en gracia de discusión de no tener el efectivo para cubrir tales sumas de dinero, para ese entonces ya existían a ordenes del proceso dineros que bien hubieren podido cubrir tales compromisos y evitar de esa manera el pago de los intereses de mora que se verifican en el monto pagado de dicho impuesto.

También de las pruebas documentales y en especial la dada por la Secretaría de Hacienda, se verifica que la auxiliar aun existiendo recursos a ordenes del proceso, omitió pagar los impuestos correspondientes a los años 2018 y 2019 (causado ya para cuando se rinden las cunetas el 3 de septiembre de dicho año), insistiendo en este punto que su gestión no finalizó para 2017 ni inclusive para mayo de 2018 cuando fue relevada, pues en este caso su gestión se entiende postergada hasta que haga entrega del predio administrado lo cual a la postre no ha ocurrido.

Situación que adicional a todo lo atrás expuesto impide aprobar las cuentas, sin perjuicios de que los pagos que por impuestos se realizaron se tengan en cuentas al momento de la regulación.

Tenemos entonces que los valores total pagados por impuestos aun con intereses por mora para el año 2016 equivalen a: **\$13.637.000.**

Respecto a valorización por beneficio local, se tiene un pago por \$473.800 m/cte de julio de 2015 (fl.288), lo cual arroja como nuevo valor por egresos sumado al de impuestos

En lo que respecta a los gastos de reparaciones al inmueble, en su momento la administradora aportó los siguientes documentos: i) cuenta de cobro a su nombre por valor de **\$335.900** de fecha 1 de junio de 2016, por concepto de “*Trabajo realizado en la bodega de la Cra 27 B No. 63 D 40, Barrio 7 de Agosto*” (fl. 363); y las ii) facturas por los siguientes valores **\$25.200 - \$95.200** (fl. 364), **\$18.520** (fl. 365) nombre de *Miriam Rodríguez* y **\$47.000** (fl. 366) a nombre de *Víctor C. Taller*.

En suma por gastos asociados a obligaciones propias del inmueble y mantenimiento tenemos.

Concepto	Valor total
Impuestos	\$ 13.637.000,00
Valorización	\$ 473.800,00
Mantimiento	\$ 521.820,00
Total	\$ 14.632.620,00

Luego el valor acabado de señalar no guarda relación con la inicialmente presentada mediante informe allegado el 11 de enero de 2018 (\$14.490.800,00 fl. 513) ni con la última presentada con informe allegado el 3 de septiembre de 2019 (\$13.462.800,00 fl.646).

Además, frente al valor reportado por arreglos, esto es la suma de \$1.140.000 m/cte, debe destacarse que no se encuentra en el plenario que aparte de la cuenta de cobro y las 4 facturas que previamente fueron enunciadas que sumadas arrojan la suma de \$521.800 m/cte, se hubiere allegado otro tipo de prueba que justifique el valor anunciado por la auxiliar, lo que a criterio de esta Despacho hace encontrar infundadas las cuentas rendidas por el administrador en lo que respecta a los gastos reportados.

Colofón de lo expuesto, el Despacho llega a la conclusión que no hay argumentos de orden probatorio para admitir las cuentas presentadas tampoco en lo que concierne a los gastos, razón por la cual se declararán probadas las objeciones presentadas por ambas partes conforme a las consideraciones aquí expuestas y se dispondrá al rechazo de las mismas en los términos del artículo 500 del Código General del Proceso, dado que para el momento en que se relevó del cargo a la administradora y se le conminó a rendir cuentas de si gestión, ya se encontraba vigente dicha disposición, y la división fue ordenada desde el 12 de febrero de 2010, es decir que las actuaciones posteriores a dicha determinación, que no se traten de recursos, pruebas, audiencias y diligencias iniciadas, debe ser atendidas conforme la nueva normatividad.

Regulación a las cuentas

Superado lo relativo a las objeciones, es oportuno verificar si se cumplen o no los presupuestos fácticos para aplicar la sanción a la auxiliar de la justicia que contempla la norma en comento en su numeral 3º, que dispone: “3. *Quien objete las cuentas deberá explicar las razones de su desacuerdo y hacer una estimación de ellas. La objeción se tramitará mediante incidente y, en el auto que lo resuelva, se impondrá multa de diez salarios mínimos mensuales vigentes (smlmv) al albacea, si las cuentas rendidas difieren en más del treinta por ciento (30%) de la regulación hecha por el juez, o al objetante si se advierte que la objeción fue temeraria.*”

Recogiendo entonces, el análisis efectuado en precedencia en punto a los ingresos que por rentas generaba el inmueble menos los egresos que por concepto de impuestos y mantenimiento se generaron en el periodo establecido, para luego confrontar si tal resultado difiere del presentado por la auxiliar en más de un 30%, se establece lo siguiente.

Ingresos por rentas entre el 9 de abril de 2014 y el 3 de septiembre de 2019 cuando se allegan las cuentas ----- **\$103.791.040**
Menos **egresos** acreditados durante ese mismo periodo-----**\$14.632.620**
Resultado -----**\$89.158.420**

Ahora, la administradora saliente reporto los siguientes valores

Ingresos por rentas consignados por el arrendatario al 9 abril 2014----- **\$3.300.000**
Mas **ingresos** por rentas reportados como recibidos por la auxiliar entre el 9 de abril de 2014 y diciembre de 2017----- **\$49.930.673**
Total **ingresos por rentas** -----**\$53.230.673**
Menos **egresos** reportados -----**\$13.462.800**
Resultado -----**\$39.767.873**

De ahí que al comparar la cifra que arroja la regulación realizada por este despacho resultante de los ingresos menos los egresos es decir **\$89.158.420**, frente a la presentada por la administradora en su segundo escrito de fecha 3 de septiembre de 2019 es decir **\$39.767.873**, se observa una diferencia negativa de \$49.390.547,00 lo que equivale, efectuada una regla de tres simple a 55.39%, razón suficiente para sancionar a la señora la administradora saliente MYRIAM RODRÍGUEZ GARCÍA en multa de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes en los términos del numeral 3º del artículo 500 del C.G.P.

Conforme a todo lo desarrollado se declararan probadas las objeciones a las cuentas rendidas por las razones aquí expuestas, no se impartirá en consecuencia aprobación a éstas y acorde a la regulación aquí realizada, así como al porcentaje de diferencia que arrojo respecto de las presentadas por la administradora, se impondrá la respectiva multa y se declarará terminada la presente actuación.

I. DECISIÓN

Por lo expuesto el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, D. C.,

II. RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la objeción a las cuentas presentadas por los extremos demandante y demandado, conforme a las razones esbozadas en esta decisión.

SEGUNDO: Rechazar las cuentas presentadas por la administradora MYRIAM RODRÍGUEZ GARCÍA, conforme a las consideraciones dadas en esta providencia.

TERCERO: MULTAR a la administradora MYRIAM RODRÍGUEZ GARCÍA con diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes en los términos del numeral 3° del artículo 500 del C.G.P., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

CUARTO: Advertir a los comuneros que podrán exigir rendición de cuentas a la auxiliar aquí multada en proceso aparte (Artículo 500 C.G.P.)

QUINTO: Declarar terminada la presente actuación.

SEXTO: IMPONER condena en costas la incidentada MYRIAM RODRÍGUEZ GARCÍA a favor de ambos incidentantes como quiera que se acogieron en parte los argumentos de uno y otro, de conformidad con lo previsto en el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

(2)

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 09 DE MARZO DE 2021
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO ELECTRÓNICO No. 020
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria

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:

**28420921a50a0e95f8680e03e1419cb02ee2cbaadf2b8794eb483d5b
57ee18a**

Documento generado en 08/03/2021 03:00:59 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>