

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2020 00104 00

En consideración a la solicitud de impulso procesal presentada por el apoderado de la vinculada *Danitsa Roa Cárdenas*; se pone de presente al memorialista que se resolverá sobre la admisión de la demanda en reconvencción formulada por dicha ciudadana, una vez culminen las gestiones de enteramiento a la *Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado* y el *Ministerio Público*.

Notifíquese (2),
GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Dz

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1cb24f639b4dcfbb170815d55eb4693a2c67f50441e57953ac9391dfa13b4712**

Documento generado en 14/10/2022 03:19:48 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022)
Radicado. 11001 3103 032 2022 00254 00

Se decide el recurso de reposición y sobre el otorgamiento del subsidiario de apelación interpuestos por el apoderado de la parte demandante frente al auto de 16 de septiembre de 2022, dictado en el proceso declarativo distinguido con la radicación señalada.

ANTECEDENTES

1. En la providencia atacada se rechazó la demanda por no subsanarse en debida forma las deficiencias señaladas en auto del 25 de agosto del corriente año.
2. Planteó el impugnante la improcedencia de dicha determinación, al haber cumplido lo indicado en la providencia inadmisoria y el auto que lo requirió para corregir el líbelo dado el fallecimiento del convocado *Pedro Julio Ángel Reyes*; expresó, que si bien cometió error formal en la adecuación de la demanda teniendo en cuenta el citado acontecimiento, este no corresponde a un aspecto de fondo y, en ese sentido, pidió que en aplicación de las facultades contempladas en el artículo 42 del Código General del Proceso, y el principio de “*economía procesal*”, se le otorgue plazo adicional para sanear la mencionada deficiencia.
3. No se surtió traslado del recurso por no hallarse trabada la *litis*.

CONSIDERACIONES

1. El recurso de reposición está concebido para la revisión por el funcionario que hubiere emitido la decisión cuestionada, a efectos de reformarla o revocarla cuando no se halle ajustada a derecho; en caso contrario, deberá ratificarse.
2. Los elementos de convicción incorporados permiten verificar, que *Víctor Manuel Ávila Amado* formuló demanda declarativa de pertenencia contra *Pedro Julio Ángel Reyes*, con respecto al inmueble ubicado en la carrera 4 Bis B # 31-58 de Bogotá, registrado con M.I. 50C-169833, habiéndose inadmitido en auto del 11 de agosto de 2022¹ por no satisfacer las siguientes formalidades legales:

“[...] 1. El poder conferido por el convocante al abogado que adujo actuar en su representación no se realizó mediante mensaje de datos, sino a través de escrito; por lo tanto, se debe dar cumplimiento al inciso 2.º artículo 74 del Código General del Proceso, esto es, hacer la respectiva presentación personal al mandato ante autoridad competente, o formalizarlo como lo autoriza el artículo 5.º de la Ley 2213 de 2022, esto es, remitiéndolo desde el correo del poderdante.

¹ Archivo “03AutolnadmiteDda.pdf”

2. Igualmente, se debe aportar el certificado catastral del inmueble objeto de usucapión, en el que conste el valor de su avalúo, lo que se requiere para determinar la competencia para conocer la demanda, según lo indica el numeral 3.º artículo 26 del Código General del Proceso.

3. Revisado el certificado de tradición del inmueble registrado con M.I. 50C169833, se aprecia en su anotación 25, la inscripción de una demanda de pertenencia formulada con anterioridad por el accionante y asignada al Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá. En consecuencia, se hace necesario se explique tal situación e informar si dicho proceso ya concluyó y sus resultados.”

El convocante presentó escrito de subsanación el 19 de agosto de 2022, sin acatar en debida forma la exigencia del numeral 2.º de la mencionada providencia, al no haber allegado el certificado catastral del inmueble objeto de usucapión, por lo que en auto del 25 siguiente, se le otorgó el plazo de tres (3) días para aportar tal documento, y en virtud a la información extraída de la tutela interpuesta por el demandante, en el que se vinculó al juzgado, radicado 2022 01034 00, relacionada con el fallecimiento del convocado *Pedro Julio Ángel Reyes*, con apoyo en el artículo 87 del estatuto procesal, en armonía con el numeral 3.º del precepto 93 *ibídem*, se le requirió, “[...] para que realice los ajustes correspondientes a la demanda teniendo en cuenta dicha situación, debiendo referir si conoce proceso de sucesión adelantado respecto del convocado fallecido, así como la existencia de herederos determinados respecto de aquél, y en caso afirmativo, indicar su dirección de notificación en caso de saberla, so pena de rechazo.”; también se aprovechó para que aportara, “[...] certificación de la dirección distrital de impuestos sobre el pago del impuesto predial desde el año 2015 hasta el año 2022 en donde aparecen pagos a nombre del señor PEDRO JULIO ANGEL REYES por los años 2017, 2018, 2019, 2020 2022-00254-00 y 2021”, referida en el numeral 9.º del acápite de pruebas documentales del líbello.

Mediante escrito del 30 del mismo mes y año, el interesado se pronunció sobre el requerimiento, allegando el certificado requerido y, adujo, que “[c]on respecto a la información sobre el fallecimiento del demandado *Pedro Julio Ángel Reyes* el día 30 de junio de 2022, ateniéndome a lo ordenado por su Despacho y en lo dispuesto en el Art. 87 del C.G.P. me permito [c]orregir y [a]clarar que por consiguiente la Demanda queda dirigida contra la HEREDERA, señora MARLENE ANGEL VARGAS y todos los demás Indeterminados. Manifiesto que mi poderdante y el suscrito no conocemos nada sobre el proceso de sucesión del señor *Pedro Julio Ángel Reyes*. Por la vecindad que tenía el fallecido, sabemos que la [h]eredera recibe notificaciones en la carrera 4 C No. 32-39 de Bogotá. Desconocemos su correo electrónico”, sin adecuar la demanda de manera integral teniendo en cuenta la mencionada información.

En ese contexto fáctico y normativo, refulge que no se atendió en debida forma el requerimiento efectuado en auto del 25 de agosto de 2022, al no haberse corregido la demanda integrando a la heredera del fallecido *Pedro Julio Ángel Reyes* y sus herederos indeterminados, presentado en escrito independiente refiriendo que el líbello se dirigía contra *Marlene*

Ángel Vargas y los demás indeterminados, así como suministrar el dato de notificación de aquella, lo que resultaba insuficiente para tener por cumplida la mencionada exigencia.

Téngase en cuenta, que si bien de conformidad con el numeral 5.º artículo 42 del Código General del Proceso, el juez se halla facultado para adoptar las medidas para sanear las deficiencias en el trámite del proceso, tal disposición no le impone subsanar las deficiencias que fueron advertidas a las partes y no saneadas oportunamente, ni exime a los intervinientes de atender en debida forma los requerimientos que se le presenten.

3. Lo anterior evidencia que la decisión recurrida se encuentra ajustada a derecho y no se han impuesto exigencias arbitrarias o caprichosas que obstaculicen el derecho de acceso a la administración de justicia; sino que aquellas corresponden a las formalidades legalmente requeridas para hacer efectiva la idoneidad de la demanda y poder iniciar el trámite del proceso.

Cabe acotar que no se presenta circunstancia especial para flexibilizar el entendimiento sobre los requisitos que debe reunir el escrito introductorio del proceso, por ejemplo, que se halle de por medio el derecho o la reclamación de una persona en condición de debilidad manifiesta y que el rechazo conduzca, por ejemplo, a que se consolide la caducidad o la prescripción extintiva, etc.

4. Como se propuso apelación, al hallarse autorizado en el numeral 1.º inciso 2.º artículo 321 del Código General del Proceso, se concederá en el efecto suspensivo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Ratificar el auto de 16 de septiembre de 2022.

SEGUNDO: Conceder en el efecto suspensivo el recurso de apelación formulado de manera subsidiaria. El expediente permanecerá por tres (3) días en la secretaría para la sustentación, y luego se deberá enviar al superior funcional, cumpliendo los respectivos protocolos.

Notifíquese,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Dz

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e79a4060531669e448defdd845e3954033877ebfd88292b0ac2a6332df833b3d**

Documento generado en 14/10/2022 03:19:51 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00181 00

1. Toda vez que el embargo decretado sobre el inmueble registrado con M.I. 50C-1706626, se encuentra inscrito, según consta en el certificado de tradición aportado¹, se ordena su secuestro.

Para llevar a cabo la citada medida cautelar se comisiona con amplias facultades, al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, REPARTO o a la ALCALDÍA LOCAL DEL LUGAR DONDE SE INDIQUE SE ENCUENTRA EL BIEN OBJETO DE DICHA MEDIDA y, la ejecutante gestionará la entrega del respectivo despacho comisorio ante la autoridad que tenga la posibilidad de realizarla de manera más oportuna. Secretaría libre el despacho comisorio con los insertos necesarios.

Se designa como secuestre a Constructora Inmobiliaria Islandia S.A.S., quién hace parte de la lista de auxiliares de la justicia, según listado enviado por la Oficina de Auxiliares de la Justicia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial, cuya dirección de notificación es la diagonal 23K # 96G-50, interior 3, apartamento 309 de Bogotá, y teléfono 3005092902.

Se fijan como honorarios provisionales la suma de \$300.000.

2. Examinada la citación para la notificación personal enviada al ejecutado *Andrés Ricardo Gaitán Vanegas*²; no es posible reconocerle efectos jurídicos, porque al haberse enviado al municipio de Mosquera – Cundinamarca, de conformidad con el inciso 1.º numeral 3.º artículo 291 del Código General del Proceso, el término para comparecer era de 10 días, más no de 5, como se indicó en la referida comunicación.

En consecuencia, se requiere a la parte actora para que adelante las gestiones de notificación del mandamiento de pago teniendo en cuenta las mencionadas precisiones. Para el cumplimiento de dicho acto se otorga el término de diez (10) días.

Notifíquese,
GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Dz

¹ Folios 3-6, archivo "09MemorialSolicitaDecretarSecuestro.pdf".

² Archivo "11SoporteNotificacionPositiva.pdf".

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **80f0183aa6043da5e5a03569711c12b8a6d5793557223eccd97c71088326c775**

Documento generado en 14/10/2022 03:19:50 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bogotá D.C., catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 4003 032 2019 00416 01**

Se deciden los recursos de apelación interpuestos por las partes frente la sentencia dictada en la audiencia del 23 de agosto de 2021 por el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, en el proceso declarativo promovido por *Edificio Novatorre 189 P.H.* contra *Makro Construcciones S.A.S.*

ANTECEDENTES

1. Pretensiones y su fundamento fáctico, contestación y réplica a las excepciones de mérito.

1.1. En la demanda se solicitó ordenar a la convocada rendir las cuentas de su gestión como administrador provisional del *Edificio Novatorre 189 P.H.*, para el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015, así como devolver los dineros no justificados en la contabilidad de la propiedad horizontal para esa época, tasados bajo la gravedad del juramento en \$97.037.824.

1.2. En los hechos sustento de las pretensiones se expuso, que la demandada construyó y vendió el proyecto denominado “*Novatorre 189*”, ubicado en la carrera 8C # 188-95 de esta ciudad, y que mediante escritura pública 1873 del 20 de marzo de 2014 de la Notaría Setenta y Dos del Círculo de Bogotá, se constituyó la propiedad horizontal, asumiendo a partir de ese momento la administración provisional, cargo desempeñado desde el 23 de junio de 2014, por intermedio del delegado *Protección y Servicios JHS Ltda.*

Indicó la accionante que la demandada no ha rendido cuentas de su gestión, ni brindado explicación sobre, “*a) la entrega del R.P.H., sus reformas, y documentos pertinentes y relacionados, b) entrega de facturas y garantías, c) entrega de recibos de pagos de impuestos y actas de servicios públicos, d) entrega de listado de propietarios con sus correspondientes datos, e) lista de contratistas y contratos vigentes, f) entrega de manuales de funcionamientos de bienes, equipos y sus recomendaciones, g) copia de la matrícula inmobiliaria de mayor extensión del Edificio Novatorre 189 y h) Nit, Rut, libros contables de la persona jurídica Edificio Novatorre 189, desde su constitución*”.

También cuestionó la gestión de la accionada en lo atinente al trámite para la elección del consejo de administración de la propiedad horizontal, aduciendo el incumplimiento de lo estatuido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, relativo a “*dar aviso por escrito a los propietarios para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador*”; igualmente mencionó falencias en el procedimiento adelantado ante la Alcaldía Local de Usaquén para obtener la representación legal de la P.H., y denunció que el convocado a través de su delegado *Protección y Servicios JHS Ltda.*, abrió una cuenta corriente con el Banco AV Villas, aportando documentos fraudulentos.

1.3. En la réplica de la demanda, la accionada se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones del mérito denominadas “*pago de lo no debido*” y “*condena en costas*”, así como la innominada.

Sostuvo que legalmente solo estaría obligada a rendir las cuentas de su gestión hasta el momento en que se realizó la primera asamblea general extraordinaria de propietarios de la propiedad horizontal, refiriendo que para esa fecha entregó los bienes comunes del edificio y ya se había construido y vendido más del 51% de las unidades privadas; por otro lado expresó, que las cuentas presentadas en dicha oportunidad por la empresa *Protección y Servicios JHS Ltda.*, administradora provisional, fueron aprobadas y, en ese sentido, adujo no estar en la obligación de devolver la suma reclamada por la convocante.

Comentó que para el 2015 la empresa *Protección y Servicios JHS Ltda.*, ejercía la administración de la propiedad horizontal de forma definitiva, pues en la mencionada asamblea del 25 de octubre de 2014, se le ratificó para desempeñar tal labor, y por lo tanto, no tenía responsabilidad en las acciones adelantadas para la señalada época.

1.4. En el término de traslado de las excepciones formuladas, la demandante adujo que a partir del registro de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal, la convocada tenía el deber de llevar la contabilidad conforme al marco legal establecido y ejercer la administración de la propiedad horizontal de forma personal o a través de terceros, enfatizando en las deficiencias presentadas durante su gestión, con las que le ocasionó grave perjuicio económico; por otro lado indicó, que el constructor demandado estaba en la obligación de ejercer el cargo hasta la entrega del 51% del proyecto “*que no es una de las etapas*”, cancelando las expensas comunes de las unidades privadas a su cargo hasta su transferencia a los nuevos dueños, lo cual no se halla probado.

2. Sentencia recurrida.

El Juez de primera instancia, declaró probada parcialmente la excepción “*innominada*” y, en ese sentido, determinó que la convocada estaba obligada a rendir cuentas de su gestión como administrador de la propiedad horizontal demandante, únicamente por el periodo entre el 30 de marzo de 2014 al 23 de junio de 2014 y, condenó en costas a la demandada.

En la fundamentación de la decisión, se hizo referencia de manera resumida a la situación fáctica y normativa atinente a la controversia, precisándose que de conformidad con lo estatuido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el deber de rendir las cuentas de la accionada se limitaba hasta el 23 de junio de 2014, momento en el que se designó a la empresa *Protección y Servicios JHS Ltda.*, como administradora, y a partir de entonces, debía responder por las gestiones posteriores adelantadas, máxime cuando no existe disposición legal que impusiera otra cosa.

Hizo alusión a la ausencia de probanza indicativa del pago por la accionada de las cuentas reclamadas o las que refirió haber presentado, lo que estaba en la obligación de demostrar de conformidad con lo estatuido en el artículo 379 del Código General del Proceso.

3. Fundamentos de la apelación propuesta por la demandante.

Alegó interpretación errada respecto del periodo en que la convocada debía rendir las cuentas, por cuanto la empresa *Protección y Servicios JHS Ltda.* desempeñó la gestión de administrador provisional de la propiedad horizontal en representación de la aquella, por lo que la responsabilidad de su gestión recaía en la demandada, asimilando tal situación a *“la responsabilidad de un padre sobre los actos ejercidos por su hijo menor”*.

Reiteró el deber de la demandada de rendir cuentas, dada su condición de administrador inicial de la propiedad horizontal, así como los cuestionamientos en lo que respecta a la convocatoria de la primera asamblea extraordinaria de propietarios y la entrega efectuada en esa oportunidad, actuaciones que en su sentir no se ajustaron a la legalidad; además, hizo alusión la incongruencia de lo establecido en el artículo 146 del reglamento de la propiedad horizontal, con lo dispuesto en el precepto 52 de la Ley 675 de 2011, en lo relativo a la entrega de la administración provisional.

Así mismo insistió en el deber de la convocada de asumir el pago de las expensas comunes de los apartamentos a su cargo, llevar la contabilidad de la P.H. ajustándola a la legislación vigente, y *“[d]escargar a su favor el pago de administración de los inmuebles que se fuese vendiendo y escriturado”*.

Informó que promovió demanda declarativa de rendición provocada de cuentas contra *Protección y Servicios JHS Ltda.*, en lo relativo a su gestión de administrador para el periodo del 28 de marzo al 3 de octubre de 2015, la cual se asignó al Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá, radicado 2019 01960 00.

4. Fundamentos de la apelación interpuesta por la demandada.

Mencionó que el juez de primer grado *“edificó su tesis de manera equivocada”*, al estimar que el deber de rendir las cuentas nacía a partir de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal, pues de conformidad con la Ley 675 de 2001, tal deber se configura *“[t]an pronto se enajena, sólo una de las unidades privadas que conforman el edificio”*; y precisó que entre marzo y junio de 2014, incurrió en gastos por la suma de \$47`278.696, los cuales asumió en su totalidad, por cuanto hasta el 28 de junio de 2014, entregó la primera unidad privada.

Cuestionó la decisión de negar la prueba relativa a *“[...] requerir a la Representante Legal y/o Administradora de la copropiedad, Sra. LUZ MARIBEL REINA SANDOVAL y/o quien haga sus veces para esa fecha, para que le aporte el Acta No. 1 del Libro de Actas del EDIFICIO NOVATORRE 189 – P.H.”*, al considerarla necesaria para resolver el litigio, por tener registrado lo acontecido en el desarrollo de la obra y las cuentas rendidas y aprobadas por la copropiedad.

Sostuvo que en la primera instancia no se cumplió lo estatuido en los artículos 42 y 176 del Código General del Proceso, relativo a la apreciación de las pruebas, al desconocer lo declarado por su testigo, quien estuvo presente en las asambleas donde se hizo entrega de la

administración provisional y se aprobaron los estados de cuenta, cuestionando la declaración del administrador de la P.H., por ser un *“testigo de oídas”*.

5. Réplica de la demandante a la sustentación de la apelación por la demandada.

Indicó que no erró el juez de primer grado al establecer que la responsabilidad del constructor nacía desde el momento del registro de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal, porque a partir de ese acto *“nace a la vida una nueva persona jurídica”*, lo que coincidió con la construcción parcial del proyecto, e insistió en que la accionada debía responder por las expensas comunes de las unidades privadas no vendidas.

Señaló que de conformidad con la Ley 675 de 2001, cuando la obra se realiza por *“etapas”* el constructor debía acercarse a la alcaldía respectiva para obtener el *“permiso de ocupación”* y, que hasta no darse ese acto, tenía la obligación de cancelar las expensas correspondientes, y refirió, que *“[...] cualquier cambio que el constructor plasme en la Escritura de Constitución de la Propiedad Horizontal referente a la entrega de la administración provisional del proyecto contraviniendo el postulado del Art.52 Ley 675 de 2001, se tendrá como letra muerta, por no escrito, se tiene como una cláusula abusiva”*.

En cuanto al acta que echa de menos la demandada, acotó, que *“[...] corresponde a un Acta preparada por el mismo a través de su propio Administrador Provisional cuando de manera ilegal y arbitraria pretendieron la entrega de la administración provisional habida cuenta de haber vendido el 50% de la Torre 1 del Proyecto inmobiliario, con la supuesta anuencia del Consejo de administración de la época, consejo que por mandato de la Ley no podía existir, pero que por desconocimiento o interés particular del constructor hoy demandado, había convocado por intermedio de su administrador provisional”*, sin aportar nada al litigio; e indicó que los libros de propietarios requeridos no existen, siendo obligación de la accionada llevarlos inicialmente, lo que no hizo; también expresó, que el recurrente no puede alegar en este momento situaciones que debieron plantear en otra etapa procesal.

6. La convocada no se pronunció frente al escrito de sustentación de la apelación allegado por la accionante.

CONSIDERACIONES

1. Finalidad y presupuestos del recurso de apelación.

El recurso de apelación lo consagra el estatuto procesal como medio para impugnar determinadas providencias, con la finalidad de hacer efectivo el principio de las dos instancias y tiene por objeto llevarlas al conocimiento del superior funcional de quien adoptó la respectiva decisión, para efectos de la revisión de su legalidad, y en caso de establecer, de acuerdo con lo planteado en la sustentación, que aquella es contraria a derecho; efectuar los correctivos que válidamente correspondan.

Para la procedencia de la apelación, se requiere cumplir los siguientes requisitos: i) legitimación del recurrente, por tener la condición de sujeto procesal; ii) interés para recurrir, derivado del agravio generado por la decisión; iii) consagración expresa de tal mecanismo de impugnación frente a la providencia cuestionada; iv) formulación oportuna del recurso; v) puntualización de los reparos con el respectivo proveído, los que deberán ser desarrollados en la sustentación.

Efectuado el análisis correspondiente, se verifica la concurrencia de aquellos, tal como se indicó en el auto admisorio del recurso.

En cuanto a la sustentación de la demandada, aunque la allegó ante el juzgado de primer grado, para no afectarle el derecho de contradicción se le reconoce efectos, porque se presentó de manera anticipada, sin que se haya afectado a su contraparte, pues esta tuvo oportunidad de replicarla en esta instancia.

2. Aspectos procesales.

2.1. En cuanto al término contemplado en el artículo 121 del Código General del Proceso para resolver la segunda instancia, lo fija en seis (6) meses contados a partir de la recepción del expediente en la secretaría del juzgado, prorrogables por otros seis (6) meses.

El expediente se recibió el 17 de septiembre de 2021, no obstante, en razón a la remisión incompleta del expediente, por auto del 22 siguiente, se requirió al despacho de primer grado para sanear tal falencia, acto cumplido el 20 de octubre de 2021, disponiéndose la admisión de las apelaciones el 15 de diciembre de la anterior anualidad.

Debido a la alta carga del juzgado, la complejidad de varios de los litigios, y el significativo trámite de acciones de tutela, tanto en primera y segunda instancia; se hizo necesario, con apoyo en el mencionado precepto, prorrogar el plazo para resolver la alzada por seis (6) meses, a partir del 17 de marzo de la corriente anualidad.

Aunque el proyecto de esta decisión se concretó en el plazo mencionado y en este momento ya se produjo su vencimiento, en virtud de que las partes no plantearon la nulidad, de acuerdo con la sentencia C-443 de 2019 de la Corte Constitucional, no es del caso declarar la pérdida de competencia, pues allí en lo pertinente se decidió, en cuanto al inciso 6.º del aludido precepto, declarar “[...] la EXEQUIBILIDAD CONDICIONADA del resto de este inciso, en el entendido de que la nulidad allí prevista debe ser alegada antes de proferirse la sentencia, y de que es saneable en los términos de los artículos 132 y subsiguientes del Código General del Proceso”, y “[...] DECLARAR LA EXEQUIBILIDAD CONDICIONADA del inciso 2 del artículo 121 del Código General del Proceso, en el sentido de que la pérdida de competencia del funcionario judicial correspondiente sólo ocurre previa solicitud de parte, sin perjuicio de su deber de informar al Consejo Superior de la Judicatura al día siguiente del término para fallar, sobre la circunstancia de haber transcurrido dicho término sin que se haya proferido sentencia”.

2.2. Respecto de causales de nulidad procesal, es evidente la ausencia de irregularidades procesales constitutivas de alguno de los motivos

expresamente relacionados en el artículo 133 del Código General del Proceso y los litigantes no se refirieron a esa temática, y lo señalado en el precedente numeral, no genera la invalidación de lo actuado.

2.3. Con relación a la competencia funcional en el marco del recurso de apelación, en lo pertinente el inciso 2.º numeral 3.º precepto 322 *ibidem*, contempla, que cuando se impugne la sentencia se “[...] *deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior*”, y el artículo 328 del mismo ordenamiento procesal, en el inciso 1.º estatuye, que “[e]l juez de segunda instancia *deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley*”.

Para el caso, las inconformidades de los apelantes se centran esencialmente, en cuanto al demandante, lo atinente al periodo respecto del cual el accionado estaba obligado a rendir las cuentas, y respecto al accionado lo relativo a la errada valoración probatoria que condujo a impartir la orden de rendir las cuentas.

2.4. En virtud de no configurarse alguno de los supuestos del artículo 327 del Código General del Proceso, no se atendió lo relativo al decreto de pruebas en esta instancia.

3. Aspectos sustanciales.

3.1. En cuanto a las condiciones sustanciales de la pretensión atinentes a la legitimación en la causa y el interés para obrar, las partes no plantearon inconformidades frente al fallo recurrido; lo cual permite dar por establecido, que existió relación por mandato legal entre la propiedad horizontal accionante y la sociedad convocada; por lo cual aquella se encuentra facultada para pedir cuentas a esta última, al haber tenido la administración provisional.

Acerca del entendimiento de juicio de rendición de cuentas, resulta adecuado citar lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia SC1644-2022, emitida en el proceso radicado 08001-31-03-005-2017-00175-01, en la que dijo:

“Efectivamente, el proceso de rendición provocada de cuentas tiene por objeto específico que todo el que, conforme a la ley o al contrato, esté obligado a rendir cuentas de su gestión o administración lo haga, si espontánea o voluntariamente no ha procedido a ello. Tal mandato descansa, de suyo, en la norma positiva que impone esa obligación o en el contrato del cual emana, por lo que es el destinatario de las cuentas el que, por ley o por virtud de la relación contractual, está legitimado para demandar a quien debe rendirlas.

Y el ordenamiento jurídico grava con esa carga a los secuestres, a los administradores de comunidades, a los mandatarios, a los comodatarios, a los guardadores de los incapaces, o a quienes por un acto unilateral lícito como en la agencia oficiosa representa a otro, entre otros. También se tiene por sabido que el ‘administrador’ debe rendir cuentas de su gestión, si no periódicamente, sí al terminar el encargo. (Art. 2181 C.C.)

La génesis de lo anterior radica en el mandato contenido en el artículo 1494 del Código Civil, que enseña que ‘las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones, ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia’.”

En cuanto al administrador provisional, que es la condición atribuida a la convocada para efectos de reclamarle cuentas, el precepto 52 de la citada Ley, refiere, que “[m]ientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

4. Aspectos jurídicos, fácticos y probatorios con incidencia en la resolución del caso en concreto.

4.1. Para mejor entendimiento del asunto, resulta pertinente citar el numeral 4.º del artículo 379 del Código General del Proceso, según el cual “[s]i el demandado alega que no está obligado a rendir 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”, y para el caso, la sociedad convocada expresó no tener a su cargo la citada obligación durante todo el período referido por la demandante.

4.2. Sobre la naturaleza jurídica del proceso de rendición de cuentas, la Corte Constitucional al estudiar la constitucionalidad de reglas contenidas en el anterior estatuto procesal y que resultan admisibles en la actual regulación, en sentencia C-981-02, expuso:

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

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

saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado”.

4.3. La inconformidad de las partes, (ambas recurrentes), en esencia se relaciona con el período determinado para que la accionada rinda cuentas a la actora de su gestión como *“administradora provisional”* y que en el fallo cuestionado se decidió, *“[...], declarar, que la sociedad Makro Construcciones S.A.S. está obligada a rendir cuentas a favor del edificio Novatorre 189 P.H. por el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2014 al 23 de junio de 2014 inclusive, para lo cual, cuenta con el término de quince (15) días, con el fin de que allegue la rendición con los soportes documentales correspondientes.”*

4.3. La actora en el escrito de sustentación insiste en que la convocada designó *“administradora provisional”* a la sociedad Protección y Servicios JHS Ltda., por lo que no podía desligarse de la responsabilidad de la presentación de aquellas.

Para dilucidar el problema jurídico originado en tal alegación, corresponde determinar los alcances de la facultad de designar administrador provisional por el propietario del proyecto urbanístico sometido a propiedad horizontal y las facultades de la persona natural o jurídica a quien se contrate para cumplir ese encargo.

Sobre el particular, el precepto 52 de la reseñada Ley, estatuye, que *“[m]ientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.* (se resalta).

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

La regulación transcrita permite inferir, que el propietario inicial, además de poder de forma directa ejercer provisionalmente la administración de la persona jurídica constituida; también se le faculta para que mediante contrato traslade el ejercicio de tal gestión a un tercero, sin que legalmente se establezca dependencia del contratista, o que su autonomía quede restringida, y aunque en el aludido convenio pudieran incluirse estipulaciones en ese sentido, no se acreditó, por ejemplo, que frente a la propiedad horizontal continuaría respondiendo el contratante, y por lo tanto, desde cuando asume el tercero la administración provisional, queda obligado, entre otros asuntos, a rendir cuentas a aquella persona jurídica; pues si cumple la labor de administrador, legalmente está obligado a rendir cuentas, según lo antes comentado.

4.4. Por su parte, la demandada advierte se incurrió en error por la juez de primer grado, al señalar como fecha para la rendición de las cuentas la de inscripción de la escritura pública en la oficina de registro de

instrumentos públicos de la escritura pública en la que se hizo constar el reglamento de propiedad horizontal; dado que para entonces se encontraba en construcción el proyecto urbanístico, y estima que solo hasta cuando se enajenó la primera unidad privada, en junio de 2014, procedería su gestión como administrador provisional; porque de lo contrario, es tanto como exigir que ella misma se hiciera los pagos de cuotas de administración.

Acerca de la constitución de la propiedad horizontal, el artículo 4.º de la Ley 675 de 2011, en lo pertinente establece, que “[u]n edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”.

En cuanto a la actuación del propietario inicial como administrador provisional, el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, antes transcrito, no establece el momento a partir del cual comienza a cumplir las funciones de administrador provisional; pero jurídicamente no surge dificultad para deducirlo, porque si la persona jurídica se crea con el registro de la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, producido ese acto queda en cabeza del propietario inicial la administración provisional con la posibilidad de cumplir en lo pertinente las funciones previstas en el precepto 51 ibidem, pues no asignan algunas específicas en consideración a la provisionalidad.

El argumento de la recurrente relativo a que de aplicarse el aludido criterio, el cual aceptó la juez de primera instancia, tendría que hacerse pagos ella misma, no desvirtúa la subregla indicada, porque debe tenerse en cuenta que el patrimonio del propietario inicial es distinto del de la persona jurídica que se constituye, y además deben llevar su propia contabilidad, y el tema de las deudas que puedan existir a cargo o a favor del administrador inicial, corresponde establecerlo en la segunda fase de este proceso.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, se establece, que la decisión recurrida deberá confirmarse, por hallarse ajustada a derecho, pues los elementos de persuasión incorporados evidencian el momento desde cuando la accionada legalmente debía asumir las funciones de administrador provisional e igualmente la época en que contrató a un tercero para que continuara con tal gestión, cesando de esa manera su labor en la condición señalada.

En el marco de la naturaleza jurídica del procedimiento implementado para esta clase de juicio, queda claro, que lo concerniente a la determinación de las costas se debe dilucidar en la fase siguiente de la actuación procesal.

Al confirmarse la decisión de primer grado no se presente vencedor ni vencido, por lo que no es del caso imponer condena en costas a ninguna de las partes.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia del 23 de agosto de 2021 proferida por el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, en el proceso declarativo promovido por *Edificio Novatorre 189 P.H.* contra *Makro Construcciones S.A.S.*

SEGUNDO: No imponer condena en costas a ninguna de las partes en el trámite de segunda instancia.

TERCERO: Devolver el expediente electrónico al Juzgado de origen. Dejar constancia.

Notifíquese,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6eb3ffbdf427ba5e1e230b21ef7d6e54bea876429697399015460c6936822a7**

Documento generado en 17/10/2022 06:03:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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