



LUIS JOSE ROMERO USTARIZ
Abogado Especializado

Calle 76 No. 29-39 B. Santa Sofia. Bogotá D.C. Cel. 3143308053-3153499716
E-Mail: luchoromero_15@hotmail.com

SEÑOR
JUEZ (57) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
Cmpl57bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.
Ciudad.

Referencia: **PROCESO # 110014003057 2019 01086 00.- VERBAL DE RENDICION PROVOCADA DE CUENTAS DE MENOR CUANTIA DE CARLOS EDUARDO LEON MORALES contra los herederos determinados e indeterminados de JUAN AVELINO LEON MORALES, (q.e.p.d.) JUAN CARLOS LEON MORALES, FREDDY MAURICIO LEON WAGNER Y LUISA FERNANDA LEON WAGNER.**

LUIS JOSE ROMERO USTARIZ, Abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía número 77.016.044 expedida en Valledupar y Tarjeta Profesional 104153 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de **LUISA FERNANDA LEON WAGNER**, mayor de edad, de paso en el país de Alemania., identificada con cédula de ciudadanía número 51.851.493 expedida en Bogotá, de acuerdo al poder adjunto en calidad de **DEMANDADA** dentro del proceso de referencia, por medio del presente estando dentro del término legal, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** y dando aplicación al **numeral 4 del artículo 379 del C.G.P.**, donde manifiesta mi poderdante y **ALEGA QUE NO ESTA OBLIGADA A RENDIR CUENTA**, en la acción de la referencia instaurada por **CARLOS EDUARDO LEON MORALES** también mayor de edad, domiciliado y residente en Ginebra (Suiza) identificado con la cedula de ciudadanía número 19.263.605 de Bogotá, a través de su apoderado General el señor **MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA**, también mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., poder otorgado mediante la escritura pública No.1137 del 1 de agosto de 2011 de la notaria 22 del círculo de Bogotá D.C., este en calidad de **DEMANDANTE**, oponiéndome a las pretensiones de la parte actora que expongo a continuación:

EN CUANTO A LOS HECHOS QUE SIRVEN DE SOPORTE EN LA DEMANDA EN LAS PRETENDIDAS E INFUNDADAS DECLARACIONES EXPRESO:

FRENTE AL PRIMERO:

PARCIALMENTE CIERTO, En cuanto que el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES si es propietario en común y proindiviso del inmueble ubicado en la Carrera 32 A BIS # 30-30, con el óbito JUAN AVELINO LEON MORALES, Y CON FREDDY

MAURICIO LEON WAGNER, mas no con mi poderdante LUISA FERNANDA LEON WAGNER ya que revisado el certificado de tradición de inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-569466 no figura como titular del derecho real de dominio con el demandante.

FRENTE AL SEGUNDO:

Si es cierto que el padre de mi poderdante JUAN AVELINO LEON MORALES hoy fallecido fue apoderado general del demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, mediante la escritura pública número 164 del 15 de enero de 1998 debidamente otorgada en la notaria 9 del círculo de Bogotá D.C., con facultades que revisten todo poder general, y este fue revocado por el poderdante mediante la escritura pública 2028 del 9 de mayo de 2018 de la misma notaria 9 del círculo de Bogotá D.C. en vida del apoderado JUAN AVELINO LEON MORALES, es de tener en cuenta que este último falleció el 29 de septiembre de ese mismo año, porque razón no reclamó en aquella época si se trata de inmuebles que no están sometido a régimen de propiedad horizontal ley 675 de 2001, y producen un tipo de frutos por concepto de canon de arrendamiento sin mediar algún tipo de contrato que así demuestre que en realidad el aquel ya fallecido tomara para si dineros por ese concepto.

FRENTE AL TERCERO:

No me consta Que se pruebe, y me atengo a lo que se demuestre en el proceso.

FRENTE AL CUARTO:

PARCIALMENTE CIERTO, el pode fue revocado efectivamente como está demostrado con la escritura pública 2028 del 9 de mayo de 2018 de la misma notaria 9 del círculo de Bogotá D.C., con lo que respecta a la entrega de cuentas no existe prueba documental que el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES le haya solicitado o pedido rendición de cuentas en vida al padre de mi poderdante JUAN AVELINO LEON MORALES por los supuestos arriendo de los apartamentos relacionados en la demanda.

FRENTE AL QUNTO:

Que se Pruebe, no me consta, que el apoderado para la época JUAN AVELINO LEON MORALES administró el inmueble que es de propiedad en común y proindiviso con el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, por el hecho de recibir y ser apoderado mediante la escritura pública 164 del 15 de enero de 1998 debidamente otorgada en la notaria 9 del círculo de Bogotá D.C., no quiere decir que tendría que rendir cuentas de 3 apartamentos y un garaje que no está constituido en propiedad horizontal, y sin demostrar que existan los diferentes contratos de arrendamiento como quiere hacerlo ver la colega en su demanda; tampoco es cierto que mi poderdante sea comunera o tenga algún derecho de cuota sobre el inmueble, sobre las equivalencias de 45% del lote de terreno y el 47.86% ya que si es revisado el certificado de tradición este inmueble es un todo, y no está constituido por unidades de apartamentos que revistan unidades separadas.

FRENTE AL SEXTO:

No me consta, que se pruebe, que el demandado FREDDY MAURICIO LEON WAGNER se atribuyera la administración del inmueble en nombre propio y de mi poderdante LUISA FERNANDA LEON WAGNER, de los apartamentos 202, 203, 401, y el Garaje del primer piso, con excepción del apartamento 201 que habita la señora ALCIRA LEON MORALES que también es comunera en un derecho de cuota del 10%.

FRENTE AL SEPTIMO:

No me consta, que se pruebe, que las cuentas solicitadas corresponden al manejo de los derechos de cuota de propiedad que tiene el demandante sobre el inmueble ubicado en la Carrera 32 A BIS # 30-30, de los arriendos de los apartamentos 202, 203, y 401 y garaje del primer piso, sin existir prueba documental concretamente de contratos de arriendo con una persona particular de estos espacios que hacen parte de un todo del inmueble, es de aclarar que la señora LUISA FERNANDA LEON WAGNER demandada en la presente acción no es comunera en el inmueble ya establecido en la presente demanda.

FRENTE AL OCTAVO:

No me consta y que se pruebe, que las cuentas relacionadas en la demanda corresponden a las supuestas rentas que a continuación determino:

EN CUANTO AL PUNTO PRIMERO:

Que el Apartamento 202 este rentando desde el 01/03/2015 hasta la fecha de noviembre de 2019 un arriendo promedio de un millón de pesos mcte (\$1.000.000), mensuales que divido entre los 2 copropietarios; esto no es cierto por cuanto los comuneros como está establecido en la tradición del certificado de libertad del inmueble 50C-569466, son cuatro (4) y no dos (2) como erradamente lo menciona la apoderada estos son, el señor JUAN AVELINO LEON MORALES, (Q.E.P.D.) ALCIRA LEON MORALES, FREDDY MAURICIO LEON WAGNER Y el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, manifiesta la demandada que no es comunera en el inmueble que mal podría rendir cuentas si no está obligada hacerlo.

EN CUANTO AL PUNTO SEGUNDO:

Que el Apartamento 203 este rentando desde el 01/11/2015 hasta la fecha de noviembre de 2019 un arriendo promedio de un millón de pesos mcte (\$1.000.000), mensuales que divido entre los 2 copropietarios; esto no es cierto por cuanto los comuneros JUAN AVELINO LEON MORALES y el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, en una época dividieron de hecho el segundo piso en 3 apartamentos con el apartamento 201 que es donde vive la otra comunera ALCIRA LEON MORALES, si hablamos de renta por concepto de cánones de arrendamiento no existe prueba documental que así asevere que este inmueble estuviera arrendado y se percibiera por parte de mi poderdante dinero por este concepto.

EN CUANTO AL PUNTO TERCERO:

No es cierto, y que se pruebe, que el apartamento 401 está rentando desde abril de 2015 hasta noviembre de 2019, por cuanto el hermano de la demandada también es comunero en un porcentaje de un DERECHO DE CUOTA DEL 16% con el demandante CARLOS

EDUARDO LEON MORALES, JUAN AVELINO LEON MORALES y ALCIRA LEON MORALES, así está demostrado en la anotación número 15 del certificado de tradición número 50C-569466, aun menos así podría rendir cuentas de algo que es de propiedad de su hermano FREDDY MAURICIO LEON WAGNER.

EN CUANTO AL PUNTO CUARTO:

No me consta que se pruebe, Con lo que respecta al Garaje mi poderdante manifiesta que este inmueble que no está sometido a propiedad horizontal, tiene dos (2) garajes uno donde su padre JUAN AVELINO LEON MORALES guardaba su vehículo y el otro garaje hacia parte como uso exclusivo del apartamento 301 que esta arrendado a WILLIAM CAMILO NIÑO CRUZ por parte del apoderado del demandante MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA quien a la vez es el representante legal de la firma HABITAARQ S.A.S. y es quien se encarga de la administración de esta parte del inmueble.

FRENTE AL NOVENO:

NO me consta que se pruebe, si el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES recibió o no dineros por el concepto errado de canon de arrendamiento de parte del padre de la demandada JUAN AVELINO LEON MORALES en la calidad de comunero del inmueble, es de tener en cuenta que el señor antes mencionado tenía poder general mediante la escritura pública número 0164 del 15 de enero de 2011 de la notaria 9 de Bogotá D.C., y este fue revocado según la escritura pública No.2028 el 9 de mayo de 2018 de la misma notaria antes referida; el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES le otorga poder general a MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA con la escritura pública No.1137 del 1 de agosto de 2011 de la notaria 22 del círculo de Bogotá D.C., que hasta el 12 de noviembre de 2019 según la certificación expedida por la notaria se encuentra vigente el poder general, ahora en el inciso a) de dicho instrumento publico hace referencia “para que administre los bienes del poderdante bienes muebles e inmuebles sus recaudos y productos y celebre con relación a ellos toda clase de contratos relativos a su administración”, así las cosas quien debería de rendir cuentas es el señor MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA, quien es el apoderado en la actualidad del demandante.

FRENTE AL DECIMO:

No es cierto, que deban rendirse cuentas sobre frutos civiles los cuales fueron mal relacionados desde la fechas ya mencionadas por la parte accionante, en decir que quien no tiene esta facultad de solicitar rendición de cuentas por una sencilla razón, el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES no tiene la facultad de solicitar rendición provocada de cuentas por la CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento legal numeral 3 del artículo 278 del C.G.P., en este caso solicito con el debido respeto al señor Juez dictar sentencia anticipada.

FRENTE AL DECIMO PRIMERO.

No me consta que se pruebe, que las desavenencias entre los comuneros haya sido el origen de que el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES también iniciara de la misma forma el proceso divisorio que cursa en la actualidad en el Juzgado 43 Civil del

Circuito de Bogotá D.C., con el radicado 11001 31 03 043 2017 00175 00 en cuanto en este proceso en la audiencia celebrada el 7 de mayo de 2018, el despacho antes mencionado decretó la división ad Valorem del bien inmueble ubicado en la carrera 32 A Bis # 30-30.

FRENTE AL DECIMO SEGUNDO:

Parcialmente cierto en cuanto el óbito el padre de la demandada JUAN AVELINO LEON MORALES si tenía poder del demandado el cual fue revocado como está probado en el acápite documental de la demanda, pero no consta y que se pruebe que existen varios documentos que se encuentran el poder de los demandados y que sirvan como medios probatorios que el fallecido quisiera rendir cuenta por conceptos no conocidos que en este caso sería el presunto arrendamiento de los inmuebles ya relacionados en los hechos anteriores.

FRENTE AL DECIMO TERCERO:

Es cierto que el señor JUAN AVELINO LEON MORALES falleciera en la ciudad de Bogotá D.C., el 28 de septiembre de 2018, y es apenas lógico quien están en la facultad de sucederlos son sus hijos Freddy Mauricio León Wagner, Luisa Fernanda León Wagner y Juan Carlos León Wagner, pero no arrogarse la administración de los inmuebles antes mencionados.

FRENTE AL DECIMO CUARTO:

Es cierto, que los herederos del hoy óbito Juan Avelino León Morales son los causahabientes Freddy Mauricio León Wagner, Luisa Fernanda León Wagner y Juan Carlos León Wagner, pero no quiere decir por este hecho tengan que rendir cuenta al otro comunero Carlos Eduardo León Morales.

FRENTE AL DECIMO QUINTO:

¿No me consta que se pruebe esta afirmación por parte de la apoderada del accionante, en donde existen documentos de cuáles transacciones? Y menos que asumieron la tenencia y administración de sus bienes, no existe mandato legal que así la obligue a realizar dicha rendición.

FRENTE AL DECIMO SEXTO:

No me consta que se pruebe, por el solo hecho de que existe una prueba documental que hace referencia a un correo electrónico enviado el 4 de junio de 2019 a las 11.50am al hermano de mi poderdante FREDDY MAURICIO LEON MORALES por el señor MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA quien es apoderado general del demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, es ilógico que solicite rendir cuentas cuando el apoderado es el, y quien debería de rendirle cuentas a su poderdante en los términos para la cual fue otorgado el poder general.

FRENTE AL DECIMO SEPTIMO:

Está probado que quien tiene que rendir cuenta es su apoderado MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA, de acuerdo al poder general otorgado con la escritura pública No.1137 del 1 de agosto de 2011 de la notaria 22 del círculo de Bogotá D.C. y no mi poderdante la señora LUISA FERNANDA LEON WAGNER.

EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Preceptuado en el artículo 206 del C.G.P., no es originario la estimación realizada por la parte accionante por cuanto no se ajusta a derecho como quedará referido en las excepciones de mérito propuesta en esta contestación de la demanda, que mi prohijada deba rendir cuentas por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CIENCUENTA MIL PESOS MCTE (\$75.450.000.00) por concepto de frutos que recibidos para el comunero demandante.

JURAMENTO ESTIMATORIO ARTICULO 206 DEL C.G.P.

El demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES adeuda varios dineros por conceptos de gastos de mantenimiento del inmueble objeto de rendición de cuentas y de Impuestos Predial Unificado ante Hacienda Distrital de la ciudad de Bogotá D.C., de acuerdo a las cuentas que tiene el hermano de la demandada FREDDY MAURICIO LEON WAGNER.

Bajo la gravedad del juramento mi poderdante estima los gastos por concepto de mantenimiento del inmueble y pagos de impuestos prediales, en la suma de DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CUATRO PESOS CON SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$19.504.068.00), es la misma relación de gastos aportada en la contestación de la demanda de FREDDY MAURICIO LEON WAGNER.

El mantenimiento lo ha realizado uno de los demandados FREDDY MAURICIO LEON WAGNER por cuanto este es comunero en el inmueble ya relacionado y tiene su domicilio en este, mal podría dejar deteriorarlo por la negligencia de los demás comuneros.

GASTOS MANTENIMIENTO K 32 A BIS 30 - 30		
HEREDEROS		CARLOS LEON MORALES
JUAN LEON		
Noviembre	2018	
50000	limpieza edificio	
Diciembre		
40000	limpieza edificio	
13600	materiales arreglos	
145.000	Miguel mano de obra contadores robados	
	2019	
enero		
50.000	limpieza edificio	
647.000	arreglos (facturas)	

185.000	agua Apto 203 - cobro contador nuevo por robo	
40000	limpieza edificio	
Febrero		
360.000	piso madera 15 m2	
260.000	mano de obra postura suelo	
90.000	mesón piedra	
36.000	3 vidrios	
28.000	madera y aluminio ventana	
125.000	homecenter	
23.000	ferretería barrio	
40.000	aseo edificio	
Marzo		
52.000	Fabio	
280.000	pintura Apto 202	
97.000	homecenter pintura	
35.000	homecenter	
22.000	homecenter	
128.000	cambio de guardas	
350.000	trabajo arreglos Apto 203	
40.000	aseo edificio	
Abril		
32.000	espuma sphy ventanas	
40.000	limpieza edificio	
1.216.000	impuestos 2019	1.015.000
Mayo		
56.000	reemplazo laminas techo	
52.000	persianas cocina Apto 202	
60.000	soldaduras rejas	
60.000	aseo 30-30 arreglos apartamentos	
40.000	limpieza edificio	
Junio		
100.000	mantenimiento 02.06.2019	
40.000	limpieza edificio	
Julio		
35.000	candados contadores	
40.000	limpieza edificio	
Agosto		
82.000	Fabio (cemento, arena, pegacor, etc)	

246.000	homecenter 24.09.2019	
40.000	limpieza edificio	
Septiembre		
200.000	juan obrero	
250.000	obrero juan (piso y entrada) 29.09.2019	
32.000	vidrios	
84.000	hueso duro, tornillos, broca, piso	
52.000	home center (caja luz, discos pulido)	
650.000	Álvaro arreglo puerta entrada 19.09.2019	
40.000	limpieza edificio	
Octubre		
450.000	pintura y arreglo piso juan Alvarado (obrero)	
90.000	pintura portón mano de obra	
385.000	Fabio (cemento, pintura, estuco,etc)	
131.157	eléctricos	
250.000	juan Alvarado (obrero)	
50.000	contadores de agua (platina)	
78.000	contadores de agua (candados)	
40.000	limpieza edificio	
Noviembre		
280.000	sierra para arreglos	
183.290	contador robado	
183.290	contador robado	
40.000	limpieza edificio	
Diciembre		
260.000	arreglo citófonos	
10.000	jardinero 30-30	
25.000	cuentas pendientes Fabio	
15.500	candados gas 30-30	
40.000	limpieza edificio	
	2020	
Enero		
40.000	limpieza edificio	
Febrero		
1.000.000	Nibardo (arreglo fachada)	
300.000	homecenter (pintura 203) granizada	
10.000	costales escombros	
23.000	obreros (préstamo)	
400.000	obreros pintura mano de obra	

272.000	Fabio pinturas , cemento, pegacor 10.02)	
55.000	Fabio 203 Pintura adicional, lijas (18.02)	
6.800	Gas Apto 203	
40.000	limpieza edificio	
Marzo		
30.000	Apto 202 compra silicona	
147.500	drywall homecenter Apto 203	
656.100	tejas homecenter	
650.000	obreros, arreglo drywall y techos	
80.000	aseo edificio	
60.250	gas Apto 202 - no pagaron	
3.850	gas Apto 203	
Abril		
42.831	luz segundo piso	
6.800	gas Apto 203	
15.930	gas Apto 202	
32.000	siliconas arreglos fugas	
Mayo		
40.740	energía segundo piso	
48.490	agua Apto 203	
39.420	agua Apto 202	
3.160	gas Apto 202	
2.610	gas Apto 203	
Junio		
120.000	arreglo puerta garaje	
235.000	cambio chapa y guardas garaje	
3.160	gas Apto 202	
3.160	gas Apto 203	
Julio		
	energía segundo piso	
3.150	gas Apto 203	
3.150	gas Apto 202	
24.000	vidrios	
52.000	materiales arreglos	
Agosto		
28.000	Energía segundo	
3.200	gas Apto 202	

3.200	gas Apto 203	
2.428.000	impuestos 2020	
55.150	materiales arreglos 203	
40.000	limpieza edificio	
Septiembre		
46.000	energía segundo	
3.500	gas Apto 202	
7.500	gas Apto 203	
1.080.000	Nibardo arreglo aguas negras edificio	
145.000	ferreteria arreglos	
190.000	cambio mezcladores de agua	
65.000	arreglo instalación eléctrica 202	
16.800	agua Apto 202	
16.800	agua Apto 203	
80.000	botar escombros obra	
50.000	lamina de acero doblada	
200.000	soldaduras puertas	
Octubre		
55.600	Energía segundo	
3.250	gas Apto 202	
3.200	gas Apto 203	
80.000	Nibardo arreglo estufa Apto 203	
95.000	fogones estufa Apto 203	
150.000	arreglo citofonos	
97.000	tarjeta y fuente citofono	
84.000	pintura Apto 202	
350.000	mano de obra pintura	
34.710	cerraduras + empaques grifos	
Noviembre		
49.500	luz segundo piso	
40.000	limpieza edificio	
3.150	gas Apto 203	
3.150	gas Apto 202	
34.710	siliconas tuberia fugas	
Diciembre		
50.130	luz segundo piso	
40.000	limpieza edificio	
25.000	laminas acrilico	

68.000	reparación calentador a gas	
3.150	gas Apto 203	
3.150	gas Apto 202	
21.260	agua Apto 202	
28.140	agua Apto 203	
43.370	vidrios y empaques	
	2021	
Enero 2021		
74.200	luz segundo piso	
30.000	botar drywall y tejas rotas	
3.160	gas Apto 203	
3.150	gas Apto 202	
25.000	llave registro	
Herederos Juan León		Carlos León M
19.504.068	total gastos y mantenimiento	1 1.015.000
	015 000	

A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE ELLAS, QUE SE BUSCA Y QUE SEA HECHA EN LA SENTENCIA QUE USTED SEÑOR JUEZ SE PRONUNCIE.

A LA PRIMERA:

ME OPONGO, que en fallo que cause ejecutoria, se ordene la rendición de provocada de cuentas de parte de mi poderdante LUISA FERNANDA LEON WAGNER toda vez que no está obligada ya que no existe correlación entre el demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, por cuanto no se le designó o se le delegó administrador de bienes muebles e inmuebles que tendría que mediar algún tipo de contrato o documento para efecto que así sea considerado, aun menos por ser heredera del señor JUAN AVELINO LEON MORALES, o se le haya nombrado albacea con tenencia de bienes para rendir cuentas menos aun no siendo comunera de la propiedad, tan cierto es; que a la fecha de marzo de 2015 hasta la fecha de la contestación de esta acción ninguno de los demandados ostenta la calidad de administrador de los relacionados inmuebles.

A LA SEGUNDA:

ME OPONGO, por cuanto no puede haber un término prudencial para rendir cuentas por cuanto a ninguno de los demandados le corresponde por ley hacerlo por la administración inexistente de los derechos de cuota que ostenta el señor demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES sobre el bien inmueble; está preceptuado en la ley quien debe rendir dicha cuentas es quien tenga mandato de acuerdo al artículo 2181 del C.C., el cual prescribe que el mandatario está obligado es obligado a dar cuenta de su administración, en pocas palabras quien administra negocios ajenos ya sea por

imposición de la ley por convención o por un acto unilateral, debe rendir cuentas de su gestión al dueño de su negocio y la Corte Suprema de Justicia ha mencionado en varias oportunidades lo siguiente.

“Desde antaño la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que el proceso de rendición de cuentas tiene como objeto saber quién debe a quien y cuánto, cuál de las partes es acreedora y deudora, declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a condenarla a pagar la suma deducida como saldo (Cas. Civil Sent. De 23 de abril de 1912, G.J. Tomo XXI, pág., 141), por lo tanto, si la finalidad de ese proceso es establecer de un lado la obligación legal o contractual de rendir cuentas, y de otro, determinar el saldo de las mismas no tiene discusión que uno y otro pronunciamiento cabe hacerlo en distintas fases, autónomas e independientes, como así lo consagra para el caso de oposición del artículo 379 del C.G.P.”

A LA TERCERA:

ME OPONGO, que sean rendidas y tramitadas las cuentas inexistentes por parte de la demandada LUISA FERNANDA LEON WAGNER de acuerdo a lo señalado en el numeral 4 del artículo 379 del C.G.P.

A LA CUARTA:

ME OPONGO, a la advertencia que se le hace a la demandada LUISA FERNANDA LEON WAGNER, por cuanto por normatividad no le corresponde rendir cuentas al demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES.

A LA QUINTA:

A quien se debe condenar en costas del proceso es al demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, por cuanto no tiene la legitimación en la causa para pedir cuentas a quien no debe rendirlas.

EXCEPCIONES DE MERITO

Contra las infundadas pretensiones de la demanda, manifiesto que, a nombre de mi prohijado, presento las siguientes excepciones de mérito:

PRIMERA. - CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA SOLICITAR RENDICIÓN DE CUENTAS DE LOS DERECHOS DE CUOTA DE COPROPIEDAD DEL BIEN”

Esta excepción es llamada a prosperar, por cuanto la rendición de cuentas es una obligación que tiene lugar bien por orden legal o bien por disposición contractual. Se presenta una correlatividad de prestaciones. El obligado a rendirlas y el beneficiario a exigir las, para lo cual el ordenamiento adjetivo ha previsto los procesos de rendición provocada y espontánea de cuentas. Los obligados a rendir cuentas son los siguientes:

1.- Por ministerio legal están obligados a rendir cuentas los guardadores, entre ellos el curadores, consejeros y administradores fiduciarios que administren bienes de las personas a las que representan (Ley 1306 2009 art. 51, 52, 57).

2.-Los secuestres de acuerdo con el artículo 52 del Código General del Proceso y artículo 2280 del Código Civil, están obligados a rendir cuentas de los bienes que administra, por razón del oficio público que desempeñan.

3.- Los administradores de personas jurídicas (C de Co. art. 200), los mandatarios de contratos civiles y mercantiles (C. de Co. art. 1268; C. C. art. 2181). Las entidades fiduciarias (C. de Co. 1234). El depositario, el curador de la herencia yacente, y todo aquel que por virtud de una relación contractual o legal administre bienes ajenos.

Entonces, puede decirse que en el presente asunto nos encontramos frente a una comunidad sobre los bienes de la masa herencial del causante JUAN AVELINO LEON MORALES, pues los mismos no han sido adjudicados a una persona específica, debiéndose decir que la sola coheredad entre demandante y otros comuneros. A mi poderdante LUISA FERNANDA LEON WAGNER no se le ha designado la administración de los bienes que conforman la masa sucesoral, como, por ejemplo, a título de albacea testamentario o curador de la herencia yacente o mediante un acuerdo expreso de voluntades, lo cual no sucedió, motivo por el cual a la parte demandante no le asiste el derecho a exigirle a la demandada la rendición de cuentas.

De todo lo anterior solicito respetuosamente al señor juez dictar sentencia anticipada de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 278 del C.G.P.

SEGUNDA: FALTA DE LETIGIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Esta excepción de la misma forma es llamada a prosperar Entre las mencionadas excepciones se encuentra la de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda, y que este caso la demandada LUISA FERNANDA LEON WAGNER no está obligada a rendir cuentas al demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, por el simple hecho que no está plenamente facultado a través de algún tipo de contrato o mandato legal, esa obligación se deriva, por regla general de otra obligación, la de gestionar actividades o negocios por otro, en el derecho sustancial, están obligados a rendir cuentas los tutores, guardadores, o curadores artículo 504 a 507 del Código Civil Colombiano, los curadores especiales, artículo 584 .C.C., el heredero beneficiario respecto de los acreedores hereditarios y testamentarios, Artículos 1318 a 1320 del C.C., el albacea artículo 136 del C.C., el mandatario artículos 2181 del C.C., y 1268 del C.Co, el secuestre artículo 2279 del C.C. el agente oficioso artículo 1312 del .C.C, el administrador de las personas jurídicas comerciales 153, 230, 238, y 318 del Co.Co., el liquidador artículo 238 del Co.Co. y son aún más los innumerables sujetos que están obligados a rendir cuenta por que previamente ha habido un acto jurídico como un contrato, mandamiento judicial, disposición legal, que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona, pero no en este caso de la presente acción judicial.

PRETENSIONES

1.-Respetuosamente solicito se sirva declarar probadas las excepciones a favor del extremo pasivo en el presente proceso; **CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA SOLICITAR RENDICIÓN DE CUENTAS DE LOS DERECHOS DE CUOTA DE COPROPIEDAD DEL BIEN” y FALTA DE LETIGIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.**

PRUEBAS

Solicito tener en cuenta las pruebas documentales que a continuación relaciono:

DOCUMENTALES:

1. - Solicito tener como prueba la contestación de la demanda en medio físico y magnético y sus anexos.
2. – Relación de gastos de mantenimiento del inmueble carrera 32 Bis A # 30-30
- 3.- Contrato de Arrendamiento del apartamento piso 3 entre William Camilo Niño Cruz y la firma Habitaarq .S.A.S.
- 4.- Factura impuesto Predial Unificado vigencia 2019 referencia de recaudo 19011217809.
- 5.- Factura impuesto Predial Unificado vigencia 2020 referencia de recaudo 20011415396.

- 6.- Copia de la providencia del juzgado 43 Civil de Circuito de Bogotá D.C., del proceso # 11001310304320170017500 divisorio de la venta de cosa común, de la audiencia celebrada el 7 de mayo de 2018.

TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas, mayores de edad y vecinas de esta ciudad, para que bajo la gravedad del juramento declaren acerca de las circunstancias quien realiza el mantenimiento y cuidado del inmueble de la carrera 32 A Bis # 30-30, de la ciudad de Bogotá D.C., testimonio de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 212 del Código General del Proceso.

1.- WILLIAM CAMILO NIÑO CRUZ

C.C.No. 80.921.488 de Bogotá.

Dirección de Notificación: Carrera 32 A Bis # 30-30 Piso 3 de la ciudad de Bogotá D.C.,
Celular: 319-2296360. Correo electrónico: camikidbass@gmail.com

2.- NIBARDO CASTILLO AMAYA

C.C.No.176.945 de Alban

Dirección de Notificación: Calle 2 # 3-19 en el Municipio de Facatativá (Cundinamarca).
Correo electrónico: elviasofiacas@hotmail.com
Celular. 321-4200113

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito respetuosamente que se practique interrogatorio de parte para ser absuelto en la forma procesal de ley a la parte demandante dando aplicación al artículo 198 del C.G.P.

1.- CARLOS EDUARDO LEON MORALES, mayor de edad, Domiciliado y residente en la ciudad Ginebra, Suiza, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.263.605 de Bogotá.

OTRAS:

Que se practique todo aquello que surgiere de lo anterior, o lo que el señor juez dispusiere oficiosamente con arreglo a lo previsto en los artículos 170 del C.G.P.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 96, 169, 184, 212, 243, 368, 372, 373, 379 y subsiguientes del Código de General de Proceso

ANEXOS

Me permito anexar, los documentos aportados como prueba en la contestación de la demanda de la demandada LUISA FERNANDA LEON WAGNER, copia de la contestación de la demanda, escrito de excepciones de mérito para el traslado, poder debidamente otorgado, copias en medio magnético.

NOTIFICACIONES

El suscrito: LUIS JOSE ROMERO USTARIZ: en la secretaria de su Despacho o en la Oficina de Abogado: Calle 76 # 29-39 de la ciudad de Bogotá D.C. 3143308053; dirección electrónica: **luchoromero_15@hotmail.com** DECRETO 806 DE 2020.

El demandado:

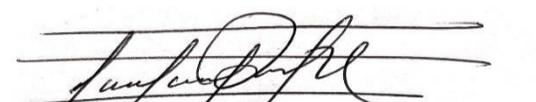
1.- LUISA FERNANDA LEON WAGNER, en la carrera 32 A Bis #30-30 de la ciudad de Bogotá D.C. Dirección electrónica. **leonwluisaf@gmail.com**

El demandante:

CARLOS EDUARDO LEON MORALES O SU APODERADO MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA: En la Calle 100 # 16-66 oficina 103 de la ciudad de Bogotá D.C., dirección electrónica: **gerencia@habitarq.com.co**

Del señor Juez,

Atentamente,



LUIS JOSE ROMERO USTARIZ
C.C.N.77.016.044 de Valledupar
T.P.No.104153 C.S.J.



LUIS JOSE ROMERO USTARIZ
Abogado Especializado

Calle 76 No. 29-39 B. Santa Sofia. Bogotá D.C. Cel. 3143308053-3153499716
E-Mail: luchoromero_15@hotmail.com

SEÑOR
JUEZ (57) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
Cmpl57bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.
Ciudad.

Referencia: **PROCESO # 110014003057 2019 01086 00.- VERBAL DE RENDICION PROVOCADA DE CUENTAS DE MENOR CUANTIA DE CARLOS EDUARDO LEON MORALES contra los herederos determinados e indeterminados de JUAN AVELINO LEON MORALES, (q.e.p.d.) JUAN CARLOS LEON MORALES, FREDDY MAURICIO LEON WAGNER Y LUISA FERNANDA LEON WAGNER.**

EXCEPCIONES DE MERITO.

LUIS JOSE ROMERO USTARIZ, Abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía número 77.016.044 expedida en Valledupar y Tarjeta Profesional 104153 del Consejo Superior de la Judicatura, me dirijo al despacho para proponer **EXCEPCIONES DE MERITO.**

EXCEPCIONES DE MERITO

Contra las infundadas pretensiones de la demanda, manifiesto que, a nombre de mi prohijado, presento las siguientes excepciones de mérito:

PRIMERA. - CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA SOLICITAR RENDICIÓN DE CUENTAS DE LOS DERECHOS DE CUOTA DE COPROPIEDAD DEL BIEN”

Esta excepción es llamada a prosperar, por cuanto la rendición de cuentas es una obligación que tiene lugar bien por orden legal o bien por disposición contractual. Se presenta una correlatividad de prestaciones. El obligado a rendirlas y el beneficiario a exigir las, para lo cual el ordenamiento adjetivo ha previsto los procesos de rendición provocada y espontánea de cuentas. Los obligados a rendir cuentas son los siguientes:

1.- Por ministerio legal están obligados a rendir cuentas los guardadores, entre ellos el curadores, consejeros y administradores fiduciarios que administren bienes de las personas a las que representan (Ley 1306 2009 art. 51, 52, 57).

2.-Los secuestres de acuerdo con el artículo 52 del Código General del Proceso y artículo 2280 del Código Civil, están obligados a rendir cuentas de los bienes que administra, por razón del oficio público que desempeñan.

3.- Los administradores de personas jurídicas (C de Co. art. 200), los mandatarios de contratos civiles y mercantiles (C. de Co. art. 1268; C. C. art. 2181). Las entidades fiduciarias (C. de Co. 1234). El depositario, el curador de la herencia yacente, y todo aquel que por virtud de una relación contractual o legal administre bienes ajenos.

Entonces, puede decirse que en el presente asunto nos encontramos frente a una comunidad sobre los bienes de la masa herencial del causante JUAN AVELINO LEON MORALES, pues los mismos no han sido adjudicados a una persona específica, debiéndose decir que la sola coheredad entre demandante y otros comuneros, a mi poderdante LUISA FERNANDA LEON WAGNER no se le ha designado la administración de los bienes que conforman la masa sucesoral, como por ejemplo, a título de albacea testamentario o curador de la herencia yacente o mediante un acuerdo expreso de voluntades, lo cual no sucedió, motivo por el cual a la parte demandante no le asiste el derecho a exigirle a la demandada la rendición de cuentas.

Empero, la obligación a cargo de uno de los comuneros de rendir cuentas a los demás condueños sobre la explotación de la cosa común, solo existirá en la medida en que para el citado efecto haya sido nombrado administrador de la comunidad de acuerdo con los artículos 16 a 27 de la ley 95 de 1890, pues la obligación de rendir cuentas tiene lugar ante una imposición legal o convencional y en el evento de que una persona esté encargada de gestionar negocios por cuenta de otro.

De todo lo anterior solicito respetuosamente al señor juez dictar sentencia anticipada de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 278 del C.G.P.

SEGUNDA: FALTA DE LETIGIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Esta excepción de la misma forma es llamada a prosperar Entre las mencionadas excepciones se encuentra la de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda, y que este caso el demandado LUISA FERNANDA LEON WAGNER no está obligada a rendir cuentas al demandante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, por el simple hecho que no está plenamente facultado a través de algún tipo de contrato o mandato legal, esa obligación se deriva, por regla general de otra obligación, la de gestionar actividades o negocios por otro, en el derecho sustancial, están obligados a rendir cuentas los tutores, guardadores, o curadores artículo 504 a 507 del Código Civil Colombiano, los curadores especiales, artículo 584 .C.C., el heredero beneficiario respecto de los acreedores hereditarios y testamentarios, Artículos 1318 a 1320 del C.C., el albacea artículo 136 del C.C., el mandatario artículos 2181 del C.C., y

1268 del C.Co, el secuestre artículo 2279 del C.C. el agente oficioso artículo 1312 del .C.C, el administrador de las personas jurídicas comerciales 153, 230, 238, y 318 del Co.Co., el liquidador artículo 238 del Co.Co. y son aún más los innumerables sujetos que están obligados a rendir cuenta por que previamente ha habido un acto jurídico como un contrato, mandamiento judicial, disposición legal, que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona, pero no en este caso de la presente acción judicial.

HECHOS.

PRIMERO:

El comunero CARLOS EDUARDO LEON MORALES a través de su apoderado general MIGUEL EDUARDO VASQUEZ SEPULVEDA, y mediante apoderado judicial inicio la acción de RENDICION PROVACADA DE CUENTAS, en contra de FREDDY MAURICIO LEON WAGNER, LUISA FERNANDA LEON WAGNER y JUAN CARLOS LEON WAGNER, y herederos indeterminados de JUAN AVELINO LEON MORALES, sobre el inmueble ubicado en la carrera 32 A Bis # 30-30 de la ciudad de Bogotá identificado con la matricula inmobiliario 50C-569466.

SEGUNDO:

El accionante CARLOS EDUARDO LEON MORALES, pretende que mi prohijada ya relacionada en el hecho anterior, rindan cuenta sobre los inmuebles en los cuales son 4 comuneros como está establecido en el certificado de tradición 50C-569466 de la ORIP zona centro de la ciudad de Bogotá D.C., ahora sin haber un mandato legal o poder general que los obligue a realizar lo que el accionante solicita en la demanda.

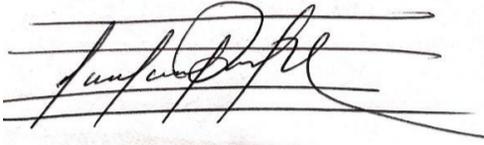
TERCERO:

De acuerdo al demandante los demandados adeudan una suma de (\$75.450.000.oo) millones de pesos cmte por concepto de canon de arrendamiento desde el año 2015 hasta el año 2019 de los apartamentos que hacen parte del inmueble ya relacionado anteriormente, sin que esta obligacion le corresponda a la demandada LUISA FERNANDA LEON WAGNER Y LOS DEMAS HEREDEROS DETERMINADOS DE JUAN AVELINO LEON MORALES, si bien es sabido que quien debe rendir cuentas de acuerdo a la administracion que se le haya encomendado o la de gestionar actividades o negocios por otro, en el derecho sustancial, están obligados a rendir cuentas los tutores, guardadores, o curadores articulo 504 a 507 del Código Civil Colombiano, los curadores especiales, articulo 584 .C.C., el heredero beneficiario respecto de los acreedores hereditarios y testamentarios, Artículos 1318 a 1320 del C.C., el albacea artículo 136 del C.C., el mandatario artículos 2181 del C.C., y 1268 del C.Co, el secuestre artículo 2279 del C.C. el agente oficioso artículo 1312 del .C.C, el administrador de las personas jurídicas comerciales 153, 230, 238, y 318 del Co.Co., el liquidador artículo 238 del Co.Co.

Sírvase Proveer,

Del señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Jose Romero Ustariz', is written over three horizontal lines. The signature is fluid and cursive.

LUIS JOSE ROMERO USTARIZ
C.C.No.77.016.044 de Valledupar
T.P.No.104153 del C.S.J.