JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Santiago de Cali, ocho (08) de junio de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA II INSTANCIA No. 4

PROCESO: RENDICION DE CUENTAS.
DEMANDANTES: GLORIA PELAEZ VIERA
DEMANDADOS: MARIA DEL CARMEN VARELA PELAEZ
RADICACIÓN: 76001-4003-020-2018-00853-01

1. -OBJETO

Conforme a la facultad dispuesta en el artículo 323 inciso 6 numeral 3, este despacho de segundo grado, procede a decidir en una sola decisión, el recurso de apelación que presentó la apoderada judicial de la parte demandante, contra el auto proferido por el JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE CALI en audiencia de fecha 02 de diciembre de 2020, a través del cual resolvió negar la prueba de exhibición de documentos solicitada por la aquella parte; y, de otra, el recurso de apelación interpuesto por el aquel extremo procesal contra la sentencia No. 34 de fecha 02 de diciembre de 2020, mediante la cual se resolvió negar las pretensiones aducidas en la demanda verbal incoada.

De esta manera, este despacho iniciará por pronunciarse en **LO QUE ATAÑE AL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 02 DE DICIEMBRE DE 2020, A TRAVÉS DEL CUAL SE RESOLVIÓ NEGAR LA PRUEBA DE EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDANTE,** de acuerdo a las apreciaciones jurídicas, que a continuación se esgrimen:

2.- RECUENTO PROCESAL

2.1.- En el escrito de la demanda verbal de rendición de cuentas comprobadas instaurada contra la señora MARIA DEL CARMEN VARELA PELAEZ, el extremo activo solicitó, entre otras pruebas, la exhibición de documentos, con el fin de que fuera tenida en cuenta para su decretó y practica por parte del juez de primera instancia.

El anterior medio probatorio, consiste en que se ordene la exhibición de los contratos de arrendamientos generados entre el año 2000 a la fecha de presentación de la demanda, sobre el inmueble identificado con el número 401-A, bloque 12, cuya nomenclatura urbana es carrera 7 s #69-52, los cuales se denuncia se encuentran en poder de los terceros JAIRO GIL Y AMPARO SERRANO DE GIL, como encargados de arrendar el bien y la señora LUZ MERY RAMOS, en su condición de arrendataria del citado inmueble.

El objeto de prueba que se menciona alude a demostrar la cuantía de la renta que percibe la demandada producto de los mencionados contratos de arrendamientos.

2.2.- Presentada la etapa procesal del decreto de pruebas, la Juez 20 Civil Municipal de Cali, negó la prueba de exhibición de documentos solicitada por el extremo activo, bajo el argumento referente a que de acuerdo a la prueba documental allegada al plenario, más exactamente, los medios magnéticos aportados que dan cuenta de las audiencias y del fallo emitido dentro del proceso verbal por reconocimiento de frutos civiles adelantado en el juzgado 32 civil municipal entre las mismas partes, se determinó la existencia de los contratos de arrendamientos conforme a los testimonios recepcionados, en especial, el de la señora Alicia Walteros, al que el despacho de primera instancia le otorgó plena eficacia probatoria, razón por la que adujo no ser necesario practicar el medio probatorio en cuestión.

2.3.- Inconforme con la anterior decisión, la parte demandante, procedió a interponer recurso de reposición en subsidio de apelación dentro de la oportunidad procesal concedido para ello, exponiendo como argumento de su discordia el referente a que la exhibición de aquellos contratos es

necesaria, porque realmente a través de los mismos se puede esclarecer el valor real de la renta pactada entre arrendador y arrendataria.

2.4.- Acto seguido, el juez de primer grado, procedió a resolver el recurso de reposición manteniéndose en su posición referente a negar la prueba de la exhibición de copia del contrato de arrendamiento generado sobre el inmueble de propiedad de la parte demandante y demandada, aduciendo los mismos argumentos expuestos en el auto anterior, esto es, que la existencia de dichos contratos, ya se encuentra acreditada en el plenario a través de los testimonios recibidos, en especial el de la señora *Alicia Gualteros,* dentro del proceso referido con radicado 2016-466, como de las pruebas documentales allegadas por la parte demandada.

2.5.- De esa manera, resuelto como fue el recurso de reposición y estando pendiente por resolver el de apelación, corresponde en este caso, a este juzgador proceder a decidir en segunda instancia, lo que en derecho corresponde.

3. LAS ESTIMACIONES JURÍDICAS PARA DECIDIR

3.1.-La competencia funcional

La facultad jurídica para desatar la litis, radica en este Juzgado por el factor funcional, como superior jerárquico del Juzgado Veinte Civil Municipal de esta localidad, donde cursa el asunto.

3.2.- El problema jurídico para resolver se centra en establecer: ¿si le asiste razón a la juez de instancia en rechazar la prueba de exhibición de documentos solicitada por el demandante por considerar que la misma no resulta útil para el proceso conforme lo impone el artículo 168 del Código General del Proceso?

3.3.- Resolución del Caso.

De conforme a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, el escenario que mayor importancia o realce adquiere en las instancias judiciales es la etapa

probatoria, toda vez que a partir de los medios de prueba el funcionario busca reconstruir la situación fáctica para obtener elementos de juicio y así llegar al convencimiento del caso y lograr la verdad sobre los hechos materia del litigio, de esa manera la sentencia C-1270 de 2000, sostuvo:

> *"Parte esencial de dichos procedimientos lo constituye todo lo relativo a la estructura probatoria del proceso, conformada por los medios de prueba admisibles, las oportunidades que tienen los sujetos procesales para pedir pruebas, las atribuciones del juez para decretarlas y practicarlas, la facultad oficiosa para producir pruebas, y las reglas atinentes a su valoración.*
>
> *(…) Aun cuando el artículo 29 de la Constitución confiere al legislador la facultad de diseñar las reglas del debido proceso y, por consiguiente, la estructura probatoria de los procesos, no es menos cierto que dicha norma impone a aquél la necesidad de observar y regular ciertas garantías mínimas en materia probatoria. En efecto, como algo consustancial al derecho de defensa, debe el legislador prever que en los procesos judiciales se reconozcan a las partes los siguientes derechos: i) el derecho para presentarlas y solicitarlas; ii) el derecho para controvertir las pruebas que se presenten en su contra; iii) el derecho a la publicidad de la prueba, pues de esta manera se asegura el derecho de contradicción; iv) el derecho a la regularidad de la prueba, esto es, observando las reglas del debido proceso, siendo nula de pleno derecho la obtenida con violación de éste; v) el derecho a que de oficio se practiquen las pruebas que resulten necesarias para asegurar el principio de realización y efectividad de los derechos (arts. 2 y 228); y vi) el derecho a que se evalúen por el juzgador las pruebas incorporadas al proceso.*
>
> *(…) Siendo el proceso un conjunto sucesivo y coordinado de actuaciones en virtud del cual se pretende, hacer efectivo el derecho objetivo, restablecer los bienes jurídicos que han sido lesionados o puestos en peligro y garantizar los derechos fundamentales de las personas, resulta razonable que el legislador haya determinado unas oportunidades dentro del proceso en*

donde las partes puedan presentar y solicitar pruebas, y el juez, pronunciarse sobre su admisibilidad y procedencia, e incluso para ordenarlas oficiosamente y, además, valorarlas."

En ese orden, los medios de prueba, cualquiera que sea, y conforme a la relación que determina el art. 165 del CGP, son instrumentos que permiten o hacen viable verificar las afirmaciones o los hechos formulados por las partes dentro del proceso, en la medida que proporcionan al juez la razón determinante para la toma de decisiones.

3.3.- Caso Concreto.

En el caso concreto se tiene entonces que la parte recurrente, insiste en predicar que la prueba de exhibición de los contratos de arrendamientos generados sobre el inmueble identificado con el número 401-A, bloque 12, cuya nomenclatura urbana es carrera 7 s #69-52, y que se encuentran en poder de los terceros JAIRO GIL, AMPARO SERRANO DE GIL y LUZ MERY RAMOS, es un medio probatorio útil para acreditar el valor real de la renta pactada en dicho contrato, de modo que solicita a este juzgador de segunda instancia revocar la decisión proferida por el *a quo* mediante la cual rechazo la misma, y en su lugar, se proceda a decretar y practicar en la forma prevista en el artículo 266 y ss del Código General del Proceso.

No obstante, de la revisión del expediente, especialmente de los medios probatorios practicados en el curso de la actuación, encuentra anticipadamente el despacho que la decisión objeto de cesura debe confirmarse conforme a las consideraciones que a renglón seguido se pasan a explicar.

En primer lugar, debe afirmarse que el supuesto de hecho que la parte demandante pretende acreditar con la solicitud de exhibición de documentos (valor de la renta), ya se encuentra probado a través de otros medios probatorios practicados en el curso del proceso, como lo son: (i) el testimonio de la testigo Amparo Serrano de Gil y (ii) la declaración rendida por la parte demandada María del Carmen Varela Peláez, de tal forma, que la práctica de la prueba en cuestión resulta manifiestamente superflua en la medida en que

aquellas personas ya esclarecieron aquel tópico planteado por la actora, de ahí que, no tiene razón de ser su práctica en los termino solicitados en el escrito genitor.

-En cuanto al testimonio de la testigo Amparo Serrano de Gil.

En efecto, la ley previó una serie de medios de prueba que pueden ser decretados en el marco del proceso, aquellos están enunciados en el referido artículo 165 del Código General del Proceso. Específicamente, el legislador estableció que uno de los medios mediante el cual el juez podría llegar a tener conocimiento de los hechos relevantes para el proceso sería a través de la "declaración de terceros" también conocidos como testimonios.

Esta clase de prueba ha sido definida como: "*una declaración de una o varias personas naturales que no son partes del proceso y que son llevadas a él para que con sus relatos ilustren los hechos que interesen al mismo, para efectos de llevar certeza al juez acerca de las circunstancias que constituyen el objeto del proceso"*[1]

En el caso concreto, obsérvese que en la declaración de la testigo Amparo Serrano de Gil, quien además de afirmar ser la persona que en representación de la parte demandada arrendó el bien inmueble de marras a la señora Luz Mery Ramos, claramente manifestó que el apartamento se arrendó inicialmente por un valor $230.000, el cual, se incrementó anualmente en los termino fijados por la ley; de igual forma, adujo haber suscrito un solo contrato de arrendamiento con la mencionada arrendataria, el cual anualmente se ha venido renovando conforme lo autoriza la ley.

[1] López Blanco, Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Tomo 3 "pruebas", Segunda Edición, Dupré Editores, 2008 pág. 181

-En cuanto a la declaración rendida por la parte demandada.

Ahora bien, en cuenta a la declaración de la misma parte demandada, debe indicarse aquella debe ser valorada como cualquier otro medio probatorio, de manera que por ello el legislador en el CGP lo contemplo igualmente como un medio de prueba independiente (artículo 165 ibídem). De esa manera, el doctrinante marco Antonio Álvarez en la obra Ensayos Sobre el Código General del Proceso, Pág. 4 señala:

"(…)pero el código general del proceso, a diferencia de su antecesor, si les permite a las partes rendir su versión de los hechos, con dos características centrales: la primera que la declaración puede ser pedida por ella misma y para beneficio propio y la segunda, que debe ser valorada como cualquier otro medio probatorio. Por eso el artículo 165, al enunciar los medios de prueba, distinguió entre la declaración de parte y la confesión; por eso el inciso final del articulo 191 puntualizo que "la simple declaración de parte se valorara por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas" y por eso el artículo 198, relativo a la solicitud de interrogatorio elimino la expresión "citación de la contraria", para precisar que "el juez podrá de oficio o a solicitud de parte, ordenar la citación de las partes a fin de interrogarlas sobre los hechos relacionados con el proceso"

De esa manera, en el caso concreto, obsérvese que la parte demandada manifiesta en la declaración rendida en audiencia pública, que actualmente el canon de arrendamiento oscila entre un valor de $250.000 o $245.000, afirmación aquella que guarda coherencia con la declaración del testimonio de Amparo Serrano de Gil, quien indicó lo referente a que inicialmente el canon se pactó en una suma de $230.000, la cual, fue incrementada anualmente de acuerdo a lo estipulado por la ley.

Además de lo anterior, las dos declaraciones coincidieron en indicar que el canon de arrendamiento se pactó por un precio económico, debido a dos razones, la primera, por cuanto el padre de la demandada falleció en el apartamento y fue encontrado días después, lo que produjo que se creara un olor fuerte, el cual no pudo ser eliminado fácilmente pese a que el

apartamento fue pintado y se le realizó la asepsia del caso, de manera que no pudo ser rentado por alrededor de un año. La segunda razón que aduce tanto la testigo como la demandada, es lo referente a que inicialmente aquel inmueble se arrendó a través de una inmobiliaria y la persona a la cual se le arrendó en su momento no canceló varios meses de renta, por lo que la demandada tuvo varios inconvenientes legales con aquella persona, de modo que, debido a esas dos razones, tanto la señora Amparo Serrano de Gil como María Del Carmen Varela Peláez, manifiestan que el inmueble no pudo arrendarse por un valor mayor al que exponen en su declaración.

Entonces, de acuerdo a lo anterior, se tiene que la práctica de la prueba de exhibición de documento aquí pretendida resulta ser una prueba inútil, por lo que constituiría una clara violación del principio de la economía procesal, por cuanto implicaría surtir una actuación que no va a producir resultado alguno en el proceso, en la medida en que el hecho que con ella se requiere probar (valor de la renta), ya está sustentado a través de los medios de pruebas antes enunciados (testigo y declaración de la parte); de ahí que, en consonancia con el juez de primer grado y en virtud a la facultad que tiene el juez de rechazar de plano o abstenerse de practicar la prueba cuando es manifiestamente superflua o inútil (artículo 168 del CGP), este juzgado impondrá la confirmación de la providencia recurrida por encontrarse ajustada a derecho.

Acto seguido, una vez resuelta la anterior censura, el despacho de segundo grado, procede a continuación, a pronunciarse en **LO QUE ATAÑE AL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 02 DE DICIEMBRE DE 2020, A TRAVÉS DEL CUAL SE NEGARON LAS PRETENSIONES,** de acuerdo a las apreciaciones jurídicas, que a continuación se esgrimen:

2.- ANTECEDENTES

2.1.-Pretensiones:

2.1.1-A través de la presente acción la señora Gloria Peláez Viera pretende que se ordene a la señora María del Carmen Varela Peláez rendir cuentas

comprobadas de su gestión en su condición de codueña y administradora del apartamento ubicado en la Cerrera 7s #79-52 apartamento 401ª del bloque 12 del conjunto habitacional Urbanización las Ceibas etapa 8 de esta ciudad de Cali, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número de 370-155470 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

2.2.-Fundamenta lo anterior con base en los siguientes hechos que se extractan de la siguiente manera:

2.2.1.-Que la demandante Gloria Peláez Viera junto con la parte demandada María del Carmen Varela son copropietarias del inmueble ubicado en la Cra 7s #79-52 apartamento 401ª del bloque 12 del conjunto habitacional Urbanización las Ceibas etapa 8 de esta ciudad de Cali, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número de 370-155470 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

2.2.2.-Que la demandante haciendo uso del mandato de que nadie está obligado a vivir en la indivisión, demando en otro despacho la venta del bien común de ese inmueble en un proceso que actualmente se tramita en el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, para que con el producto de dicho predio, se le distribuya entre las dos copropietarias.

2.2.3.-Que la señora María del Carmen asumió la administración del apartamento o bien común, por su cuenta, autorizando a su hermano para recaudar la renta de dicho inmueble; de igual forma, argumenta que, ante el hecho de no haber obtenido la parte pasiva, mandato de manera expresa y por escrito por parte suya para administrar el bien común, se generó un cuasicontrato de agencia oficiosa y por consiguiente aquella demandada está obligada con la gestión contraída a reembolsar las expensas útiles o necesarias y en caso de mala administración, ser responsable por los perjuicios ocasionados.

2.2.3.-Que la demandante desde el mes de enero del 2000 no ha recibido frutos por concepto de arrendamiento, negándose la parte demandada rotundamente a rendir las cuentas correspondientes a su parte, las que actualmente se estiman en la suma de 46’816.314 pesos.

3. - LA SENTENCIA APELADA.

El Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, profirio la sentencia desestimando las pretensiones del libelo con condena en costas a cargo del extremo demandante.

El juez *a-quo* centró el objeto litigioso en la rendición de cuentas comprobadas entre comuneros y después de precisar los requisitos exigidos por la jurisprudencia para sacar avante esa pretensión, acomete el estudio de cada uno de ellos, encontrando que la demandante no está legitimada para ejercer la presente acción contra la señora María del Carmen Varela Peláez, en tanto no probo que subyace entre las dos copropietarias un contrato o convenio del cual pudieran emerger esas obligaciones de rendición de cuentas que se reclaman en este proceso.

4.- LA APELACION.

Insatisfecha con el resultado, la parte demandante instauró el nominado medio de impugnación con el fin de que sea revocado, para lo cual, formula los siguientes cargos contra la sentencia de primera instancia:

1.-Que existe un cuasicontrato de agencia oficiosa entre la parte demandante y demandada, donde esta última reconoce a través de su apoderada judicial en la contestación de la demanda y en declaración de interrogatorio de parte, que si hubo acuerdo verbal entre las dos comuneras en relación con el manejo del bien común.

2.- Que la juez *a quo* no cumplió con la obligación de decretar prueba pericial, del arquitecto DOUGLAS A. DAZA, prueba científica que no es dable suplirla por otro tipo de pruebas ordinarias violándose el debido proceso y las garantías constitucionales de la parte demandante.

3.-Que el juez se abstuvo de decretar sin motivación suficiente la prueba de exhibición de contratos de arrendamiento en poder de la apoderada de la demandada (auto que fue apelado), medio probatorio aquel que resultaba útil

para conocer no solo la existencia de los contratos de arrendamiento, sino el valor del canon de arrendamiento pactado.

Por todo lo anterior, solicita la revocatoria íntegra de la sentencia de primera instancia.

5. CONSIDERACIONES

5.1.- CUESTIÓN PREVIA.

Sea del caso anotar primeramente que el surtimiento del recurso se hizo con el lleno de las formalidades que establece nuestro Estatuto procedimental civil, procediéndose entonces a desatarlo, como que el medio impugnaticio es procedente, quien lo interpone está legitimado, es capaz procesalmente para hacerlo y es llegada la oportunidad.

5.2.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales se encuentran presentes en la relación urdida, como que el Juez de primera instancia es competente para conocer y fallar esta clase de procesos, pues la competencia para conocer de esos asuntos está reservada en primera instancia exclusivamente a los jueces civiles municipales; tanto demandante como demandado demuestran su capacidad para ser parte con su sola existencia material, y al no obrar prueba que permita inferir que en ellos concurre alguna de las causales de inhabilidad, aunado a que han comparecido por sí mismos al proceso lo que permite presumir igualmente que tienen también capacidad procesal; el líbelo introductor es apto para ser tenido como demanda en forma de acuerdo a la ley procedimental civil; y finalmente, se aprecia que este Despacho tiene competencia para conocer del recurso vertical ya que es el superior funcional del Juzgado del conocimiento.

5.3.-PROBLEMA JURÍDICO. -

Ocupa al Despacho en ésta oportunidad determinar si acertó el juez de instancia al negar las pretensiones de la demanda, al encontrar una falta de

legitimación en la causa por activa, o si, por el contrario, al verificar la totalidad de los elementos de la acción, incluida la legitimación de los demandantes, era necesario acceder a las pretensiones de la demanda, por lo que procedería la revocatoria de la sentencia.

5.5.- MARCO JURÍDICO Y JURISPRUDENCIAL

5.5.1.- Es menester precisar, que la legitimación en la causa por activa y pasiva, constituye uno de los presupuestos materiales para la prosperidad de toda pretensión debatida en el litigio, a fin de obtener sentencia favorable a lo pedido o la absolución del demandado, que incluso obliga al juez a abordar su análisis de manera oficiosa, conforme lo ha sostenido de manera reiterada la jurisprudencia de la SCC DE LA CSJ, ejemplo de ello es lo señalado en la sentencia del 10 de marzo de 2015, expediente No. SC2642-2015, con ponencia del M Dr. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, en donde se dijo que:

> *"la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta 'como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión' (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)"* (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).

Por consiguiente, aquel requisito consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, y resulta entonces legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

5.5.2.- En tratándose de la legitimación en la causa por activa para impetrar demanda de rendición de cuentas entre comuneros, debe precisarse que ésta no nace de la simple comunidad, como tampoco de que uno de los comuneros, con exclusión de los demás, esté ejerciendo actos de administración. Es necesario que se haya delegado en legal forma dicha función, que corresponde a todos y cada uno de los comuneros, en este caso, al actor y al demandado. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC4574-2019 de fecha once (11) de abril de dos mil diecinueve (2019), al interior del proceso con Radicación n.º 11001-22-03-000-2019-00254-01, señaló:

" En primer lugar, cumple memorar que la jurisprudencia constitucional al ocuparse del juicio de rendición provocada de cuentas, precisó que:

"El objeto de este proceso, es que todo aquel que conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración lo haga, si voluntariamente no ha procedido a hacerlo.

Antes de la reforma del Código de Procedimiento Civil el proceso presentaba dos fases, perfectamente definidas y con sus respectivos objetivos: la primera para determinar la obligación de rendir las cuentas; la segunda, tendiente a establecer el monto o la cantidad que una parte salía a deber a la otra. Con la reforma de 1989, el proceso fue simplificado y puede culminar sin necesidad de dictar sentencia, en el supuesto de que no exista controversia sobre el monto fijado en la demanda, pues si el demandado, dentro del término de traslado no se opone a recibir las cuentas presentadas, ni las objeta, ni propone excepciones previas, el juez las aprueba mediante auto que no es apelable y prestará mérito ejecutivo".[4]

Los procesos de rendición provocada de cuentas suponen, así, de parte de quien es llamado a rendirlas, una obligación de hacerlo. Y esa obligación de rendir cuentas 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, entre muchos otros, por ejemplo, los guardadores –tutores o curadores- (arts. 504 a 507, Código Civil Colombiano), los curadores especiales (art. 584, C.C.C), el heredero beneficiario respecto de los acreedores hereditarios y testamentarios (arts. 1318 a 1320, C.C.C), el albacea (art. 136, C.C.C), el mandatario (arts. 2181, C.C.C., y 1268 del

Código de Comercio), el secuestre (art. 2279, C.C.C), el agente oficioso (art. 1312, C.C.C), el administrador de la cosa común (arts. 484 a 486, C.P.C), el administrador de las personas jurídicas comerciales (arts. 153, 230, 238 y 318, Co.Co., y 45, Ley 222 de 1995), el liquidador (arts. 238, Co.Co., y 59, inc. 5, Ley 1116 de 2006), el gestor de las cuentas en participación (arts. 507 y 512 del Co.Co.), el fiduciario (art. 1234, Co.Co.), el comisionista (art. 1299, Co.Co.) y el editor (arts. 1362 y 1368, Co.Co.). En todas estas hipótesis, los sujetos obligados a rendir cuentas lo están porque previamente ha habido un acto jurídico (contrato, mandamiento judicial, disposición legal)[5] que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona.

De hecho, un comunero, si es designado administrador de la comunidad, en la forma como lo disponen los artículos 484 y 486 del Código de Procedimiento Civil, seguramente estará obligado a rendir cuentas de su gestión, espontáneamente o a petición de los comuneros (artículo 485, C.P.C). Pero si el caso es que uno de los comuneros ha introducido motu proprio, y con afectación a su propio peculio, mejoras en la cosa común, la única hipótesis en la cual estaría llamado a rendir cuentas de su gestión, es que solicite para sí el reembolso de lo pagado por él en pro de la comunidad (artículo 2325, C.C.C), o que solicite el reconocimiento de las mejoras. En estos dos últimos eventos, los escenarios procesales para rendir las cuentas no serían, precisamente, los procesos de rendición de cuentas, sino los procesos en los cuales se solicite el reembolso de lo pagado en pro de la comunidad o el reconocimiento de mejoras, y no como obligación del comunero, sino como condición indispensable para obtener lo pretendido (Subrayado fuera de texto, C.C. T-143/08).

En esa medida es presupuesto de la acción, de forzosa verificación del funcionario judicial, la existencia de un convenio o mandato legal que imponga al convocado la obligación de rendir las cuentas pedidas derivadas de la administración que se le confirió.

De allí que la Ley 95 de 1890 previó en el artículo 16 que «si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle, sin perjuicio del derecho de los comuneros a reclamar ante el Juez contra las resoluciones del Administrador, si no fueren legales».

Así las cosas, como regla de principio, la comunidad por sí sola no genera el deber de rendir cuentas para uno de sus integrantes por el hecho de usar la cosa, en la medida en que presupuesto indispensable para que surja esa obligación es el pacto de los comuneros respecto de la administración del bien. [6]."

5.5.2.- Con base en las anteriores premisas y de cara al asunto materia de estudio, el despacho entra a desarrollar el caso concreto.

5.6.- CASO CONCRETO. –

Lo primero, que debe este juzgador señalar es lo referente a que el objeto del recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 320 y 328 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, concierne a que se revise la decisión para que se "revoque o reforme" la misma; de igual manera, es menester señalar que el mencionado código adjetivo, instauró La denominada figura de competencia limitada, dado que el examen que efectúa el superior sobre la providencia apelada, procederá "únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el recurrente", de conformidad con lo dispuesto en el referido art. 320 del CGP, en concordancia con el inciso final del art. 327 ibídem, el cual dispone que "el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia". De allí que, el superior al decidir la apelación, en principio, ya no afronta la totalidad de la controversia planteada y decidida en la primera instancia, sino únicamente el análisis de los reparos precisos planteados por el recurrente, y a partir de allí, se insiste, decide si revoca o reforma la providencia apelada.

En ese orden de cosas, corresponde a este Juzgador de segundo grado analizar los tres reparos concretos antes citados que el recurrente hizo a la sentencia de primera instancia. En tal sentido, conviene subrayar que, de llegarse acreditar la legitimación en la causa por activa de la demandante, la cual al sentir del juez de instancia no se encuentra probada en esta acción judicial (reparo No.1), el suscrito procederá a analizar la segunda objeción planteada, dejando a un lado la tercera de aquellas, toda vez que el sustento allí expuesto ya fue objeto de resolución anteriormente por este suscrito en esta misma decisión (apelación auto); no obstante, de ocurrir lo contrario, esto es, que la legitimación en la causa no se encuentre probada en cabeza

de la parte actora, considera inoperante este Despacho entrar a estudiar la siguiente objeción(reparo No.2), en tanto como se mencionó anteriormente, aquel presupuesto de la legitimación constituye uno de los condicionamientos materiales para la prosperidad de toda pretensión debatida en el litigio.

Así las cosas, frente al primer reparo concreto, el despacho entra a pronunciarse de la siguiente manera:

En este evento, recuérdese entonces que la obligación a cargo de uno de los comuneros de rendir cuentas a los demás, como se mencionó en el acápite jurisprudencial, solo existirá en la medida en que para el citado efecto haya sido nombrado administrador de la comunidad, pues la obligación de rendir y por ende el correlativo derecho de exigirlas o provocarlas judicialmente, no es un asunto librado al arbitrio o querer de las partes, toda vez que solo por vía legal o convencional referida a administrar o gestionar negocios de otro es que surge ese derecho- deber.

En esa medida resulta imprescindible para la prosperidad de la acción incoada establecer previamente la existencia de tal convenio o mandato legal que imponga al convocado la obligación de rendir las cuentas pedidas derivadas de la administración que se le confirió.

En el caso concreto, la señora GLORIA PELAEZ VIERA funda su interés jurídico para reclamar la rendición de cuentas de la demandada MARIA DEL CARMEN VARELA PELAEZ, en la circunstancia referida a ser aquellas copropietarias del inmueble ubicado en la Cra 7s #79-52 apartamento 401ª del bloque 12 del conjunto habitacional Urbanización las Ceibas etapa 8 de esta ciudad de Cali, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número de 370-155470 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, el que además ha arrendado la pasiva, y sin que en relación con los frutos civiles que ha producido le haya rendido informe alguno, ni cancelado su valor a la demandante.

La circunstancia de que la demandada, en forma exclusiva, haya explotado económicamente el bien en mención, por sí sola, no legitima a la demandante para solicitarle la pretendida rendición de cuentas, dado que tal como lo indican los precedentes jurisprudenciales citados, el presupuesto

indispensable para que surja esa obligación es el pacto de los comuneros respecto de la administración del bien, requisito que, anticipadamente debe indicar este despacho de segundo grado, no encuentra asimismo acreditado para la prosperidad de la acción incoada.

En efecto, en la demanda la demandante GLORIA PELAEZ VIERA no argumentó las circunstancias en que confirió a su convocada un pacto de administración, ni acreditó la existencia de un acuerdo celebrado con la señora MARIA DEL CARMEN VARELA PELAEZ, en virtud del cual se le concediera a ésta última la administración del bien en mención, con la consecuente obligación de rendir cuentas.

Del mismo modo, al ser interrogada la señora GLORIA PELAEZ VIERA, sobre la existencia de un acuerdo con la parte demandada para la administración del bien, ésta de manera diáfana señaló que en ningún momento hubo un convenio entre ella y su hija para tal fin, a tal punto que, adujo lo referente a en principio, desconocía que incluso el bien en mención también le pertenecía al ser igualmente propietaria en común y proindiviso junto con la demandada[2].

Por otro lado, en el escrito de demanda (hecho quinto y sexto), la parte actora señaló que la señora María del Carmen asumió la administración del apartamento o bien común, por su cuenta, autorizando a su hermano para recaudar la renta de dicho inmueble; de igual forma, argumenta que, ante el hecho de no haber obtenido la parte pasiva, mandato de manera expresa y por escrito por parte suya para administrar el bien común, se generó un cuasicontrato de agencia oficiosa y por consiguiente aquella demandada está obligada con la gestión contraída a reembolsar las expensas útiles o necesarias y en caso de mala administración, ser responsable por los perjuicios ocasionados.

---

[2] *"Pero, ella siempre dijo que el papá le había dejado eso a ella, pero entonces si fue así, por qué hay dos escrituras, el papá, el señor Varela, me dio parte de ese apartamento a mí. Entre la señora Varela y yo no hubo acuerdos, siempre ella dijo que ella era la dueña y al principio realmente, honestamente no me importó."*

"Entre nosotras nunca hubo un acuerdo o una cosa de decirme "mamá te voy a ayudar con 100 pesitos o dolaritos" nunca, ella a mi no me dio nunca un solo peso. Por esa razón fue que tuve que porque yo vine y mire la escrituras y averigüé con un abogado fuera de la Dra Diela, otro abogado y ese abogado me dijo, de que eso también era mío y entonces ahí fue cuando comencé yo a decirle a la señora Varela que me diera un dinero o algo, pero ella nunca me ha dicho mamá te voy a ayudar, sabiendo que tengo necesidades o lo que sea, ella nunca lo hizo. Por esa razón la demande, muy triste, porque una hija debe ver por la mamá también, pero yo no he sido madre para ella, de manera de que esa es la razón."

Luego, de acuerdo a lo anterior, se tiene que la señora GLORIA PELAEZ VIERA encausa la obligación de rendir cuentas en cabeza de la parte demandada, con ocasión a la figura de la agencia oficiosa en cabeza de ésta última, que a su juicio ha operado en esta caso contra su voluntad (artículo 2309 del código civil), punto éste que es reiterado en el escrito de apelación, en tanto la inconforme en su primer reparo endilgado a la decisión de primera instancia, señala que el juez de conocimiento reconoció que entre las partes operó un cuasicontrato de agencia oficiosa, razón por la cual, la demandada debe exhibir informe de su gestión frente al inmueble en mención.

Precisado lo anterior, es apropiado aclarar que, la agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, constituye un cuasicontrato de linaje civil que se encuentra establecido en el artículo 2304[3] del código civil, a través del cual una persona que se denomina agente oficioso o gerente administra sin que medie un contrato de mandato los negocios de una persona respecto a la cual se obliga y al cual obliga en ciertos casos.

Así es que, para que aquel cuasicontrato exista según lo establecido por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 15 de octubre de 1941, es necesario que concurran los siguientes requisitos:

"como se ve, cuatro son los requisitos necesario para la agencia oficiosa: admisnitracion de negocios ajenos; falta de mandato para la gestion; intencion de obligarsepara con el tercero a quien se le administra bienes, y una posibilidad de obligarlo en determinados casos"

Acorde con la norma que rige la materia y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el despacho considera que en este caso la figura de la agencia oficiosa no está llamada a operar entre las comuneras GLORIA PELAEZ VIERA y MARIA DEL CARMEN VARELA PELAEZ, en razón a que, como se observó anteriormente, el primer requisito que se exige para la configuración de ese cuasicontrato civil, alude a la *"administración de negocios ajenos"* por el agente; requisito aquel que claramente no encuentra

[3] *«La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta, y la obliga en ciertos casos.»*

cabida entre comuneros o condueños, dado que, siendo las partes copropietarias del inmueble ya citado, de ninguna forma se está frente a la administración de un bien ajeno, pues es claro que en tratándose de una propiedad comunitaria o en comunidad, es incuestionable que todos los comuneros o coparticipes tienen un derecho sobre la cosa común, por lo que evidentemente gozan de las prerrogativas o facultades que la ley les concede para intervenir en su administración, de manera que, en este caso, no resulta aceptable concebir que los actos ejercidos por la señora María del Carmen sobre el bien en común, como lo es, arrendar, pagar impuestos y remodelar, sean negocios ajenos a la misma, en la medida que aquella también es propietaria y por ende tiene igual derecho sobre la cosa común.

Ahora bien, es comprensible que al interior de la comunidad puedan surgir inconvenientes sobre la administración del bien en común; sin embargo, el legislador estableció la forma de resolver esas dificultades y para tal efecto, contempló la acción judicial consagrada en el artículo 417 del CGP, que prescribe el procedimiento especial para la designación del administrador cuando los comuneros no se avienen en cuanto al goce de las cosas comunes:

"Artículo 417. Designación de administrador fuera de proceso divisorio

Para la designación judicial de administrador de una comunidad fuera del proceso divisorio, cuando los comuneros no se avinieren en el manejo del bien común, se procederá así:

1. La petición deberá formularse por cualquiera de los comuneros, con indicación de los demás, e irá acompañada de las pruebas relacionadas en el artículo 406.

2. En el auto que admita la petición, el juez dará traslado a los restantes comuneros por tres (3) días, para que puedan formular oposición.

3. A los comuneros se les notificará personalmente.

4. Vencido el traslado se señalará fecha y hora para audiencia, con el fin de designar el administrador. Si se formulare oposición, en dicha audiencia se practicarán las pruebas a que hubiere lugar y se resolverá lo conducente.

5. La audiencia se celebrará con los comuneros que concurran, quienes podrán hacer el nombramiento por mayoría de votos. Cada comunero tendrá tantos votos cuantas veces se comprenda en su cuota la del comunero con menor derecho.

6. Si no se reúne la mayoría necesaria, el juez hará la designación.

El administrador tendrá la representación procesal de ellos, sin perjuicio de que cada uno pueda intervenir en los respectivos procesos."

Luego en este caso, es claro que las partes no ejercieron aquel trámite legal para la designación de la administración en cabeza de la demandada, o por lo menos no fue allegado al plenario ninguna prueba que acreditara el agotamiento de aquella acción judicial.

De otra parte, si bien el apelante en su escrito de impugnación señala, que si existió un acuerdo de voluntades para dejar en cabeza del demandado la administración del bien ya referenciado, pues considera que así lo confesó el demandado al ejercer su derecho de defensa y que tal hecho quedó probado con ese medio probatorio, éstos argumentos no serán acogidos en ésta oportunidad por el juzgado, toda vez que, por el contrario, existen elementos de juicio que permiten colegir la ausencia del aludido acuerdo[4].

En efecto, aun cuando la parte demandada señalo en la contestación a la demanda y en el interrogatorio de parte que si hubo un acuerdo convencional entre las partes para la administración del pluricitado bien, ello en conjunto con los demás medios probatorios no resulta suficiente para acreditar tal presupuesto, toda vez que, por el contrario, la parte demandante en quien recaía el interés de acreditar los presupuestos estructurantes de esta acción judicial, desde un principio, aseveró de manera clara que, no existió consentimiento de parte suya para tener como administradora la señora María del Carmen del bien común de la cual también es dueña, al respecto, itérese, que en el interrogatorio de parte así lo afirmo y en el escrito de demanda adujo que la demandada debía rendir cuentas bajo la calidad de agente oficiosa, figura aquella que como ya se explicó no tiene cabida en este

---

[4] A propósito del medio probatorio de la confesión, es importante indicar que en la actualidad éste debe ser apreciado en conjunto, de acuerdo con la regla de la sana critica, como cualquier otra prueba, sobre el tema, el tratadista Marco Antonio Álvarez en su libro ensayos sobre el código General del Proceso Volumen III medio probatorio pag57, explicó: *"Una cosa más. Hace tiempo que en Colombia la confesión dejo de tener efecto vinculante, valor legal de plena prueba respecto de la cual no se admitía prueba en contrario- en hora actual toda confesión debe ser valorada conforme a las reglas de la sana crítica y, claro está, puede ser infirmada."*

evento. En ese orden de cosas, amén que opera una confesión por apoderado judicial contenida en la demanda (art. 193 CGP), y una confesión de la misma parte en el interrogatorio de parte rendido (art. 191 ibídem), acerca de la inexistencia de un convenio sobre la cuestión, solo después de la sentencia proferida en primera instancia, en donde se negaron las pretensiones por falta de legitimación en la causa, la demandante vino a reparar que si había acuerdo de voluntades en la administración del bien en cabeza de la accionada con base en la declaración de la parte demandada, contrariedad aquella propiciada por la misma demandante que, como viene a verse, no permite establecer con certeza la calidad de administradora de la demandada que se exige para la prosperidad de esta acción judicial.

A lo anterior se suma que contrario al parecer de recurrente, el testimonio de la señora AMPARO SERRANO DE GIL, no resulta suficiente para esclarecer la existencia del acuerdo de voluntades para dejar la administración del bien en cabeza de la demandada, pues lo único que da cuenta aquel testigo es que la demandante ha venido explotando aquel inmueble de forma exclusiva por más de 20 años luego de que falleciera el señor Arcadio Varela, sin que en ningún momento declarara directamente sobre la designación como administradora de su cuñada, toda vez que por el contrario, adujo desconocer los negocios que existe o existían entre las partes, teniendo en cuenta que solo ha tenido contacto con la demandada[56].

De esa manera las cosas, la circunstancia de que la demandada, en forma exclusiva, haya explotado económicamente el bien en que con la demandante es comunera, se itera, no legitima a ésta última para solicitarle la pretendida rendición de cuentas, tal como lo indican los precedentes jurisprudenciales citados, sin que tal conclusión implique que no puedan

---

[5] *''yo nunca tuve negocio ni la señora Peláez me contrato a mi como administradora, nunca, la señora nunca se presentó ante mí a decirme Amparo, como está el proceso, Amparo lo alquilaste, Amparo haz esto, Amparo qué vamos a hacer, Amparo qué se debe, nunca. Con la única, desde que murió mi suegro, que yo hable mi contacto fue con la señora María del Carmen Varela, mal haría yo en llamar a la señora Gloria, a decirle gloria voy a alquilar por esto si no sabía, no tenía conocimiento, eso es entre ellas allá. La que me contrato a mí fue la señora María del Carmen, la que me pidió el favor, porque nunca me pagó, nunca le pedí plata, nunca, fue un favor que le hice a mi cuñada."*

[6] *le repito doctora, que qué negocio tenían ellas dos, no sé y por eso le repito, nunca supe que era, me vine a dar cuenta el día que ellos se adelantaron a pagar los impuestos para poder poner la demanda. La única vez que ellos tuvieron contacto con el apartamento, de resto, todo lo hacíamos nosotras, cuando fuimos a pagar los impuestos del apartamento nos encontramos que ya habían sido cancelados*.

buscar por la vía procesal adecuada el reconocimiento de los derechos que les puedan corresponder como comunera.

Luego, tal omisión, precisamente, da al traste con la pretensión de rendición de cuentas, por cuanto como ya se auscultó anteriormente, la jurisprudencia patria exige perentoriamente como condicionamiento del ejercicio de aquella acción, la delegación en legal forma de la función de administración, situación que para el caso definitivamente no se probó, carga que le incumbía al demandante (art. 167 CGP), y que por consiguiente debe conllevar, necesariamente, un fallo adverso a sus pretensiones, puesto que como viene de verse, tal requisito resultaba indispensable verificarse para el adelantamiento esta causa.

Por lo expuesto, la Despacho considera que acertó el juez de instancia al denegar las pretensiones de la demanda, pues es evidente la falta de legitimación en la causa para pedir rendición de cuentas por parte de los demandantes, motivo por el cual la sentencia de primera instancia será confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Cali, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. - CONFIRMAR el auto de fecha 02 de diciembre de 2020, proferido por el Juzgado 22 Municipal de Oralidad Cali-Valle del Cauca, mediante el cual se negó la prueba de exhibición de documento, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. – CONFIRMAR la sentencia de fecha 02 de diciembre de 2020, proferida por el Juzgado 22 Municipal de Oralidad Cali-Valle del Cauca, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO. – CONDENAR en costas de segunda instancia al recurrente (art. 365-3 CGP). Se fijan las agencias en derecho en suma igual a 1 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 DE 2016).

CUARTO. - ORDENAR la devolución del expediente al Juzgado de origen, dejando las anotaciones correspondientes.

NOTIFIQUESE

ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO.

JUEZ

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria
Cali, _**09 DE JUNIO DEL 2021**

Notificado por anotación en el estado No**.** **90**
De esta misma fecha
Guillermo Valdés Fernández
Secretario