

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Santiago de Cali, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA II INSTANCIA No. 005

PROCESO: RENDICION PROVOCADA DE CUENTAS.  
DEMANDANTES: FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ.  
DEMANDADOS: LUZ MERY CASTRILLON CORDOVEZ, NELSON  
HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ, CESAR  
AUGUSTO CASTRILLON CORDOVEZ.  
RADICACIÓN: 76001-4003-018-2019-00358-01.

**1. -OBJETO**

Procede este despacho judicial a emitir sentencia de segunda instancia, dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta los siguientes:

**2.- ANTECEDENTES**

**2.1.-Pretensiones:**

2.1.1-A través de la presente acción la señora FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ pretende que se ordene a los demandados, rendir cuentas comprobadas de su gestión en su condición de codueños y administradores del inmueble con matrícula inmobiliaria # 370-439241 de la ORIP de Cali; igualmente, se señale fecha para audiencia en que los demandados presentarán cuentas, y se advierta a los demandados que de no hacerlo se condenará al pago de sanciones y acciones ordenadas por el despacho advirtiéndole su exigibilidad por vía ejecutiva; advertir a los demandados que de no rendir las cuentas solicitadas podrá el demandante estimar el saldo de la deuda que resulte bajo juramento y, finalmente, que se condene en costas a la parte demandada.

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

2.2.1.-Que la demandante, los demandados y además los señores GLORIA LIDIA CASTRILLON DE LOPEZ, JOSE MEDARDO CASTRILLON CORDOVEZ, ESTEBAN HUGO CASTRILLON CORDOVEZ, ELSY AMANDA CASTRILLON CORDOVEZ, JUAN DIEGO CASTRILLON CORDOVEZ, GUSTAVO ADOLFO CASTRILLON CORDOVEZ, CESAR AUGUSTO CASTRILLON CORDOVEZ y JULIAN HERNANDO CASTRILLON CORDOVEZ son condueños del inmueble ubicado en la diagonal 17 H 17 F -I-17 del Barrio Primitivo Crespo de Cali, al cual corresponde la matrícula inmobiliaria # 370-439241 de la ORIP de esta ciudad.

2.2.2.-Que los citados copropietarios del inmueble en mención decidieron asociarse en torno a la utilidad económica generada por el bien inmueble común; que en un inicio se designó como administradora a AURA LIGIA CASTRILLON CORDOVEZ, gestión que duró hasta el año 2007, que posteriormente se designó a la aquí demandante FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ como administradora, en cuya gestión contó con la colaboración de los demandados LUZ MERY y NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ.

2.2.3.-Que la gestión como administradora de la demandante perduró hasta el mes de noviembre de 2013, fecha en la cual, con el beneplácito de todos los codueños se acogió a la demandada LUZ MERY CASTRILLON CORDOVEZ para que asumiera como nueva administradora del bien inmueble, mientras que el otro demandado NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ continuó con el

recaudo y consignación de los cánones de arrendamiento que producía el inmueble, aunado a que la nueva administradora corroboró de manera libre y voluntaria la aceptación del encargo ejerciendo los actos propios de administración, como el manejo de la cuenta de ahorros donde se recaudaba el dinero de los cánones de arrendamiento e hizo discrecionales y discontinuos pagos en dinero a los condueños por las utilidades que les correspondían.

2.2.4 Desde la anterior fecha la parte demandante desconoce el estado y las cuentas del inmueble, toda vez que desde el mes de diciembre de 2013 se le ha pagado solo de forma ocasional y en una cuantía inferior a la que tiene derecho de conformidad con las cuotas partes del bien de que es propietaria, aunado a que el último pago recibido por la demandante data del mes de agosto de 2014; sin embargo, quien autorizó el pago y realizó la consignación fue el demandado CESAR AUGUSTO CASTRILLON CORDOVEZ, no así la administradora.

2.2.5 Que la reiterada negativa de la actual administradora en el exhibir el informe de su gestión hizo que el 1 de febrero la demandante elevara derecho de petición para que la administradora demandada procediera a rendir las cuentas respectivas, pero nunca lo contestó.

2.2.6 La demanda fue admitida mediante auto # 1942 de 21 de junio de 2019 (página 60 documento # 1 expediente digital), y se notificó a los demandados por aviso, tal como consta en las páginas 215 a 252 del documento # 1 expediente virtual.

### **3. – LA CONTESTACION D ELA DEMANDA:**

Los demandados a través de apoderado judicial y de forma conjunta, procedieron a dar contestación a la demanda incoada en su contra (documento # 3 expediente virtual), oponiéndose a la mayoría de los hechos y pretensiones deprecadas por su contraparte, proponiendo además las excepciones de fondo denominadas: 1) INEXISTENCIA DEL DEBER DE RENDIR CUENTAS POR LA PARTE DEMANDADA, 2) COBRO D ELO NO DEBIDO, 3) ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA, 4) ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA DE LOS DEMANDADOS, 5) INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD, 6) INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ADMINISTRACION QUE VINCULE A LOS DEMANDADOS CON LA DEMANDANTE, 7) INEXISTENCIA DEL DEBER LEGAL O CONTRACTUAL PARA RENDIR CUENTAS.

### **4. - LA SENTENCIA APELADA.**

El Juzgado 18 Civil Municipal de Cali, definió el asunto mediante sentencia anticipada # 9 de 10 de mayo de 2021, argumentando, en resumen, que en el presente caso no existía legitimación en la causa por activa ni por pasiva, teniendo en cuenta que como el proceso de rendición provocada de cuenta que se encuentra consagrado en el artículo 379 del CGP, dicha normativa impone que para que ello sea posible, entre las partes del proceso debe mediar un contrato o de una autorización explícita de la ley que permita al solicitante provocar una rendición de cuentas por su contraparte y que esta a su vez, con ocasión del mentado contrato o ley, este obligado a rendirla.

Que en el caso concreto, la parte actora invocó como sustento de aquella obligación en cabeza de la parte demandada, que estos son copropietarios del inmueble que se encuentra arrendado, sin que en relación con los frutos producidos por ese bien se haya rendido informe alguno; por lo que la sola copropiedad entre la demandante y los demandados, no genera automáticamente la obligación de rendir cuentas, puesto que se requería que se les hubiese asignado a los demandados la administración del inmueble por medio de un vínculo contractual o por cualquier disposición legal, cuestión que no fue alegada por la parte actora, amen que tampoco se allegó prueba que así lo demostrara.

## **5.- 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, formuló los siguientes reparos concretos contra la sentencia de primera instancia:

1.-Que el juez a-quo se equivocó al haber argumentado en su sentencia que el proceso no debió haber surgido a la vida jurídica, pues si ello era así, no debió haberla admitido, sino rechazarla de plano.

2.- Que el juez se equivocó al haber declarado la falta de legitimación en la causa, pues para llegar a aquella conclusión, desatendió las pruebas obrantes en el expediente, como lo son:

A) El hecho de que desde el escrito de la demanda, se manifestó que la señora FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ ejerció como administradora del inmueble y tuvo como sus colaboradores a LUZ MERY, NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ.

B) Que se omitió la prueba relativa a la confesión vertida por la apoderada de los demandados al momento de contestar la demanda, que deja entrever que entre la demandante y los demandados LUZ MERY y NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ existió un contrato de mandato para la administración del inmueble.

C) Que frente al demandado CESAR AUGUSTO CASTRILLON CORDOVEZ existió un contrato de agencia oficiosa o un mandato.

D) Que el Juzgado pasó por alto la situación del demandado NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ, puesto que su contestación de la demanda fue extemporánea, por lo cual, frente a él, debieron declararse como ciertos los hechos planteados en la demanda.

E) Que el juez pasó por alto las pruebas documentales arrimadas al proceso que demuestran la existencia del contrato suscrito entre los copropietarios del inmueble.

F) Que el Juez omitió decretar como prueba de oficio la relacionada con oficiar a la sede judicial donde se adelanta un proceso divisorio entre las mismas partes del proceso.

Por todo lo anterior, solicita la revocatoria íntegra de la sentencia de primera instancia y se concedan las pretensiones incoadas en la demanda.

## **6. LA REPLICA**

Dentro del término legal, la parte demandada se pronunció sobre la sustentación del recurso de apelación interpuesto por la demandante, argumentando, en resumen, que,

- Que existe extemporaneidad en el recurso de apelación interpuesto ante el Juez a-quo, pues este se presentó cinco días después de haberse notificado en estados la sentencia.
- Que el apelante no da cuenta de las irregularidades en que supuestamente incurrió el juez en las consideraciones de la sentencia.
- Que no se sustentó en debida forma la apelación, pues lo que hace su contraparte es una serie de divagaciones acerca de la calidad que ostentaban los copropietarios sobre el bien inmueble.

- Que el recurrente alude en su recurso a cuestiones que no fueron planteadas en el escrito de su demanda y que por tanto no fueron objeto de debate jurídico dentro del trámite del proceso.
- Que en la demanda ni en la apelación se argumentaron las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que confirió a los demandados el supuesto acuerdo o contrato de administración, ni acreditó la existencia de un acuerdo suscrito entre las partes para la administración del inmueble.

## **7. CONSIDERACIONES**

### **7.1.- 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 impugnativo es procedente, quien lo interpone está legitimado por resultar contraria la decisión a sus intereses y es allegado en su oportunidad (arts. 321 y 322 CGP).

De igual forma y en el entendido de que la apoderada de la parte demandada dentro del término concedido para pronunciarse sobre la sustentación del recurso de apelación presentado por su contraparte adujo que la apelación presentada por la parte demandante es extemporánea, debe proceder este juzgado a esclarecer tal situación, puesta de presente por dicha profesional de derecho.

La sentencia objeto del presente recurso de alzada fue proferida por parte del Juzgado 18 Civil Municipal el 10 de mayo de 2021, notificada a las partes mediante estado # 77 del día 13 del mismo mes y año (ver documento # 13 sentencia anticipada expediente virtual). De conformidad con lo anterior, y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 322 del CGP, el término para que las partes apelaran aquella sentencia fenecía inicialmente, el 20 de mayo de 2021, si en cuenta se tiene que según la constancia secretarial visible en el documento # 16, que informa el día 19 de mayo no corrieron términos.

Asimismo, de la revisión del expediente digital, se observa que la parte demandada, quien ahora se duele de la supuesta extemporaneidad del recurso de apelación, radicó solicitud de adición a la misma sentencia, la cual fue resuelta por parte del juzgado por medio de auto de 24 de mayo del año en curso y notificada en estados el día 28 del mismo mes y año, por lo cual, debía darse aplicación a lo dispuesto en el inciso final del artículo 287 del CGP que a la letra impone: *“Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal”*.

Ahora bien, de acuerdo a lo visto en el expediente, se tiene que la parte recurrente radicó su escrito de apelación el día 19 de mayo de 2021 (ver documento # 32 expediente virtual), por lo que es claro que el recurso presentado por la parte recurrente lo fue dentro del término legal, y la aseveración vertida por la apoderada de los demandados al momento de pronunciarse sobre la sustentación de la apelación, carece por tanto de sustento porque no consulta lo evidenciado de la revisión del proceso.

Aunado a lo anterior, no comprende este juzgador de segundo grado, la razón por la cual, si aquella apoderada consideraba que el recurso presentado por su contraparte era extemporáneo, porque solo hasta ahora lo alega, teniendo en cuenta que bien pudo haber recurrido válidamente el auto por medio del cual se concedió la apelación por parte del juez de primera instancia, aunado a que de igual modo pudo haberse opuesto a la admisión del recurso de apelación por parte de este juzgado en segunda instancia, situación que también hace improcedente la supuesta extemporaneidad del recurso alegada por la apoderada de los demandados.

## 7.2.- 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, y al no obrar prueba que permita inferir que en ellos concurre alguna de las causales de inhabilidad, se presume que tienen también capacidad procesal; el libelo 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.

## 7.3.-PROBLEMA JURÍDICO.

Ocupa al Despacho en esta oportunidad determinar si acertó el juez de instancia al proferir sentencia anticipada en el asunto, negando las pretensiones de la demanda, al encontrar una falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, o si por el contrario, al verificarse la totalidad de los elementos de la acción, incluida la legitimación de las partes, era necesario continuar el trámite del proceso para resolver de fondo el asunto en la audiencia oral de instrucción y juzgamiento, conforme lo alega el apelante.

### 7.3.1. MARCO CONCEPTUAL NECESARIO PARA RESOLVER EL ASUNTO.

1. El numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, establece que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, *“Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*.

Respecto de aquella institución jurídica, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado, como lo hace en la sentencia SC12137-2017, lo siguiente:

*“(...) Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.*

*De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane”.*

2. 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 Magistrado 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 legitimado en la causa por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

3. De igual modo, debe decirse que tratándose de la legitimación en la causa por activa y por pasiva 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, puesto que corresponde ejercerla a todos y cada uno de los comuneros, en este caso, al actor, los demandados y el resto de copropietarios. 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”.*<sup>4</sup>

*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)<sup>5</sup> 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. <sup>6</sup>”

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

### **7.3.2. RESOLUCIÓN DEL CASO.**

Lo primero que debe este juzgador de segundo grado debe 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, 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.

De conformidad con lo anterior, el estudio del caso versará exclusivamente sobre la cuestión rebatida por parte del apoderado de la parte demandante al momento de exponer sus reparos concretos frente a la sentencia anticipada de primera instancia, esto es, que la legitimación en la causa al momento de emitirse la decisión

cuestionada, si se encontraba probada de conformidad con las pruebas arrimadas al proceso, por lo que no había lugar a desestimar las pretensiones esgrimidas en el escrito introductor, profiriendo además una sentencia anticipada.

De igual forma, es preciso aclarar que como los reparos concretos se limitaron a la cuestión anteriormente planteada, en caso de que no se encuentren probadas las alegaciones esgrimidas por el recurrente referente a la prueba de la legitimación en la causa por pasiva y activa de las partes que integraron el contradictorio, este juzgado no procederá a referirse a aspectos distintos a ello, tales como resolver sobre el litigio planteado, puesto que si se revoca aquella providencia, el juez de primer grado deberá continuar con el trámite procesal respectivo hasta proferir sentencia que decida esa instancia, en la respectiva fase oral a desarrollarse en el mismo (art. 373 CGP).

Así las cosas, el embate esgrimido por el apoderado de la parte demandante en contra de la sentencia de primera instancia, comienza con señalar que el juez no podía argumentar que el proceso no debió surgir a la vida jurídica, pues de ser así tenía la obligación de haber rechazado la demanda y no proceder a surtir todo el trámite procesal y terminarlo abruptamente con una sentencia anticipada.

Frente a aquel reparo expuesto por la parte apelante, debe decirse que no puede perderse de vista que el motivo basilar por el cual el juzgado de primera instancia negó las pretensiones de la demanda y en los que igualmente fundamentó su decisión de hacerlo mediante sentencia anticipada, obedeció a no estar demostrado dentro del proceso, la legitimación en la causa por activa y por pasiva para adelantar el proceso de rendición provocada de cuentas, que se deriva dentro del caso puesto a su consideración, respecto de un bien inmueble de propiedad de varias personas en común y proindiviso, el que se denuncia ha sido administrado por parte de los demandados, cuestión frente a la que además se reitera, el legislador lo autoriza para proferir sentencia escrita anticipada si la encuentra configurada al caso.

Examinada entonces la aseveración expuesta por parte del juez a-quo y de la que aquí se duele el apelante, en conjunto con el resto de la mentada providencia, debe concluirse que esta surge precisamente de la deducción a la que llegó aquel juzgador, al haber determinado que no existía una legitimación en la causa por activa ni por pasiva, por lo que entiende este juzgado superior que aquella aseveración no obedeció a que existieran causa jurídicas distintas a la falta de legitimación en la causa para no haberla tramitado, pues obsérvese que el juez de primera instancia no hizo alusión a ninguna otra situación que pudiera dar a entender que hubo una equivocación a haberle dado trámite a la demanda presentada.

Así mismo, debe decirse que la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, comporta uno de los elementos esenciales para poder emitir una decisión de fondo dentro de los procesos judiciales, y que debe ser analizado al momento de dictar sentencia, incluida la anticipada, por así autorizarlo el legislador (art. 278-3 del CGP), por lo cual, es claro que si el juez al momento de emitir su fallo encuentra que no están acreditados aquellos requisitos, debe entonces proceder a emitir una decisión en ese sentido y que resulta igualmente desestimatoria de las pretensiones de la demanda, por lo cual, el hecho de que el juez haya manifestado en su sentencia que el proceso no debió haber surgido a la vida jurídica, debe entenderse, respecto solamente a aquella falta del requisito de legitimación en la causa, la cual no encontró acreditada, amén que esa motivación no encuentra otra razón distinta que se hubiere expuesto en aquel fallo.

De igual modo, el reparo expuesto por la parte demandante en su recurso de alzada se direcciona también a señalar que, si el proceso no debió haber surgido a la vida jurídica, tal como lo señaló el juez a-quo, debió entonces rechazarse la demanda; sin embargo, aquella conclusión no encuentra fundamentación legal alguna, ya que la falta de legitimación en la causa no comporta causales de inadmisión ni mucho menos de rechazo de la demanda, cuyas causales que además son de carácter



exclusivamente formal y se encuentran taxativamente consagradas en el art. 90 del CGP, dentro de las cuales no se enlista la ausencia de legitimación en la causa, aunado a que tampoco configura motivos de proposición de excepciones previas por la pasiva, como mecanismo de depuración del trámite procesal a cargo de aquel extremo procesal, según listado igualmente taxativo establecido en el art. 100 ibídem; de ahí que, se reitera, es una cuestión de fondo que el juez debe resolver en la sentencia que defina el proceso y no antes, por lo que el hecho de que el juzgado accionado no haya inadmitido ni rechazado la demanda por la falta de legitimación en la causa de las partes, conforme lo alega el apelante, en manera alguna significa que ese juzgado estuviera vedado para examinar dicha cuestión al emitir la sentencia anticipada.

Precisado lo anterior, entra ahora el despacho a analizar las razones expuestas por el ad quo para concluir sobre la ausencia de la legitimación en la causa, y de paso denegar lo pretendido en la demanda con base en ello, lo cual es el fundamento de los restantes ataques del apelante contra la aludida providencia, examinando de igual forma las pruebas obrantes en el proceso sobre la cuestión, para el momento en que se profiere la sentencia anticipada y analizadas por el juez de primer grado, que igualmente es motivo de los reproches enrostrados por la parte apelante en contra de la decisión de instancia.

En ese orden de cosas, revisado el escrito de la demanda, se puede destacar y extraer que en los hechos de la demanda expone con meridiana claridad lo siguiente:

5. Con base en lo anterior, se concluye que, la señora FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ, es propietaria de cinco (5) de diecisiete (17) partes sobre el inmueble en mención y GLORIA LIDA CASTRILLON DE LOPEZ, es propietaria de tres (3) de diecisiete (17) partes. Los demás condueños: LUZ MERY, NELSON HUMBERTO, JOSE MEDARDO, ESTEBAN HUGO, ELSY AMANDA, JUAN DIEGO, GUSTAVO ADOLFO, CESAR AUGUSTO y JULIAN HERNANDO, son dueños cada uno, de una (1) de diecisiete (17) partes.
6. Los de citados propietarios decidieron asociarse en torno a la utilidad económica generada por los cánones de arrendamiento de los cuatro (4) apartamentos de que consta el citado inmueble. La utilidad sería entregada periódicamente a cada socio copropietario en proporción a su cuota parte.
13. Para noviembre de 2013 fenecida la gestión de mi representada, al UNÍSONO, los Copropietarios con beneplácito acogieron el nombre de la señora LUZ MERY CASTRILLÓN CORDOVEZ, para que en adelante asumiera como nueva administradora del inmueble en cuestión (no hubo objeción alguna), mientras que el señor NELSON HUMBERTO CASTRILLÓN CORDOVEZ continuó con el recaudo y consignación de los cánones de arrendamiento. Aunado a esto, la ahora ADMINISTRADORA corroboró de manera libre y voluntaria la aceptación de encargo, ejerciendo actos propios de administración. Prueba de ello es que continuó administrando la cuenta de ahorros donde se recaudaba el dinero de los cánones de arrendamiento e hizo discrecionales y discontinuos pagos en dinero a los codueños por las presuntas utilidades que les correspondían.

De aquellas afirmaciones vertidas por el apoderado de la parte demandante, se puede interpretar, respetando el principio de congruencia (arts. 42-5 y 281 del CGP), que la obligación que le endilga el actor a los demandados, con relación a la de

rendir cuentas comprobadas, no deviene solo del hecho relativo a la comunidad que entre ellos existe con ocasión a ser dueños en común y proindiviso de un bien inmueble, sino que, además, se fundamentó en el hecho de que los copropietarios de ese bien pactaron de común acuerdo y de forma voluntaria, que los demandados serian quienes lo administraran a partir del mes de noviembre del 2013, por lo cual, teniendo claro aquel supuesto fáctico esgrimido por la parte actora, no halla razón este juzgador de segundo grado en la conclusión a que arribó el juez a-quo, respecto a que el fundamento de la actora para haber incoado el presente proceso devino del hecho de existir una copropiedad entre ellos con respecto al bien identificado con matrícula inmobiliaria # 370-439241, situación que fue expuesta en la sentencia anticipada recurrida.

Ahora bien, lo anterior en modo alguno comporta que por el solo hecho de haberse indicado en el escrito de la demanda, que entre los condueños del bien inmueble común, existió un acuerdo de voluntades respecto a quien debía administrarlo, entonces por esa sola circunstancia ya se encuentre acreditada la legitimación en la causa de las partes dentro del proceso, por cuanto al tenor de lo expuesto por la jurisprudencia atrás transcrita, debía la parte demandante para el éxito de sus pretensiones, asumir la carga de demostrar la existencia de aquella convención (art. 167 CGP).

Revisado el expediente virtual, se tiene que la parte demandante arrimó con la demanda, como pruebas documentales, no objeto de tacha o desconocimiento por la contraparte al contestar la demanda, las referentes a las siguientes: 1) acta de administración primitivo cresco; 2) carta dirigida a señora de nombre LIGIA, solicitando un reporte de la casa de primitivo cresco; 3) memorial de 18 de noviembre dirigido a LUZ MERY CASTRILLON DE LOAIZA; 4) carta de 3 de diciembre de 2013 dirigida a CESAR AUGUSTO CASTRILLON CORDOVEZ signada por FANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ; 5) correo electrónico remitido por parte de FRANCIA ELENA CASTRILLON de 19 de noviembre de 2012; informe de julio a agosto de 2012; 6) carta de 6 de agosto de 2014 dirigida a LUZ MERY CASTRILLON CORDOVEZ signada por FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ; y, 7) derecho de petición de 1 de febrero de 2018 dirigido a LUZ MERY CASTRILLON CORDOVEZ.

Examinadas aquellas probanzas documentales, y en criterio de este juzgador de segundo grado, aquellas demuestran la circunstancia de la existencia de una administración del inmueble, pero no en cabeza de los aquí demandados, sino por el contrario, ejercitada por parte de la actora FRANCIA ELENA CASTRILLON CORDOVEZ, pues de ellas se puede extraer que dicha persona fue la que procedió a rendir una serie de cuentas de su gestión respecto del bien inmueble común, lo que permite inferir, a la par, que por lo menos en alguna época estuvo frente a la administración de dicho inmueble.

Ahora bien, la razón por la que aquellas pruebas no demuestran por si solas, que la administración del inmueble hubiese estado en cabeza de los aquí demandados, estriba sencillamente en que ninguno de aquellos documentos prueba los actos de administración que ellos supuestamente ejecutaron, dado que dichos documentos se limitan a representar una serie de solicitudes que realizó la aquí demandante a los demandados, de forma separada, tendientes a reclamar información sobre la situación contable y de mantenimiento del mentado inmueble, pero que en modo alguno demuestran que efectivamente sus destinatarios realizaban aquellos actos de control o administración sobre el bien común.

Así mismo, debe enfatizarse, que tales probanzas no bastan para tener por acreditada de manera suficiente la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva en aquel proceso (rendición provocada de cuentas), si en cuenta se tiene que estos no dan cuenta, en forma alguna, del supuesto acuerdo al que llegaron los propietarios del bien común sobre la administración del inmueble, puesto que no agregan elementos de juicio tendientes a explicar, por ejemplo, en qué fecha se designó a los demandados para que administraran el bien común, que funciones cumpliría cada uno de los administradores, hasta que fecha se los designó para

realizar aquellos actos, cada cuanto debían rendir informes sobre su gestión, etc., lo que entonces da al traste con las pretensiones de la demanda, por cuanto recuérdese que la jurisprudencia civil ha sido clara en indicar que en los procesos de rendición de cuentas, cuando esta deviene de la administración de uno o varios bienes que en común y proindiviso detenten varias personas, solo hay lugar a exigir o a rendir cuentas de aquella administración, cuando aquellos condueños de forma voluntaria han designado a uno o varios de los comuneros para que administre el bien, dado que la sola ejecución de actos de señor y dueño, no impone per se aquella obligación.

En apoyo de lo anterior se trae a colación la sentencia de tutela de 5 de mayo de 2021, emanada de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO, que sobre el asunto indicó:

*“Téngase en cuenta que para arribar a la conclusión reseñada, el Tribunal Superior de Medellín tuvo en cuenta los hechos expuestos, las pretensiones, los medios de defensa formulados por la demandada, el pronunciamiento respecto de este por el aquí interesado, los que permitieron advertir, que en efecto, muy a pesar de que en un principio se consideró que a la demandada y el demandante les asistía un interés en la causa, lo cierto era que sustancialmente carecían de la vocación propia para exigir una rendición de cuentas, en razón de la calidad de la convocada, esto es, la de comunera, y que no se acreditó de manera alguna que fuese administradora de los bienes, pues téngase en cuenta que el comunero que ejerce actos de señorío sobre un bien, no está administrando el bien en nombre de sus pares, sino ejerciendo su condición de dueño; en tal sentido, por ese sólo hecho no se pone en la condición de mandatario de los demás condueños, ni de subordinado, ni de dependiente, o algo parecido, salvo cuando ha habido por parte de éstos un acto de designación, lo cual no se evidenció en el sublite”.* (Subrayas por fuera del texto original).

Por otro lado, en cuanto a alegato relacionado con las confesiones que estarían vertidas por los demandados en sus escritos de contestación de la demanda, efectuado a través de su apoderada judicial, el juzgado encuentra lo siguiente:

Revisada la contestación de la demanda allegada por parte de los demandados, la cual obra en el documento # 3 del expediente virtual, se tiene que en ella, lejos de aparecer las confesiones espontáneas a las que aludió el aquí apelante en sus reparos concretos, lo que observa este juzgador, es que la parte demandada a través de su apoderada judicial, lo que hace es oponerse expresamente a los hechos de la demanda y aducir que desde su punto de vista, nunca existió un acuerdo entre los copropietarios del inmueble a fin de designar a los aquí demandados como administradores de dicho bien, pues incluso las excepciones de mérito propuestas por aquel extremo, se centraron en tratar de desvirtuar la obligación de rendir cuentas en cabeza de sus representados y subrayando incluso la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva dentro del asunto; de ahí que, en manera alguna puede hablarse de la circunstancia de un reconocimiento o aceptación expresa de los hechos planteados en la demanda, por parte de la apoderada de la pasiva, para hablar entonces de una confesión por mandatario, en los términos del art. 193 del CGP, y concerniente se itera a actos de administración ejercidos por sus poderdantes, ni mucho menos se haya confesado de alguna forma los actos que comportan la legitimación en la causa por activa y pasiva.

De igual talante, resulta impropio el reparo formulado por el apelante, tendiente a señalar que la contestación de la demanda presentada por el demandado NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ, resulte extemporánea, y por ende que frente a dicha pasiva, debieron haberse tenido como ciertos los hechos narrados en la demanda (art. 97 CGP), lo que impedía a su vez que el juzgado de primera instancia hubiere emitido sentencia anticipada por falta de legitimación en la causa; aquel argumento, alude a que ello ocurrió por cuanto el mencionado demandado se notificó por aviso de la demanda incoada en su contra el 17 de febrero de 2020, y teniendo en cuenta los días que tenía para retirar las copias de la demanda y sus anexos, sumado a los días que estuvieron suspendidos los términos por cuenta de

la pandemia ocasionada por el Covid-19, el término máximo para que el mencionado demandado contestara la demanda feneció el 7 de julio del mentado año, mientras que la contestación fue arrimada posteriormente el día 8 del aludido año, es decir, de forma extemporánea.

Sobre la cuestión, revisado el expediente, se tiene que efectivamente al demandado NELSON HUMBERTO CASTRILLON CORDOVEZ, le fue entregado el aviso de que trata el artículo 292 del CGP el día 17 de febrero de 2020, tal como consta en las páginas 194 a 200 del documento # 1 expediente digital, por lo que se puede concluir del estudio de las diligencias de notificación efectuadas frente al mentado demandado, que en el conteo efectuado por el apoderado de la parte demandante al momento de proponer los reparos concretos, no tuvo en cuenta que el día 21 de febrero de 2020, tampoco corrieron términos, por una jornada de protesta convocada por ASONAL Judicial (ver constancia secretarial obrante en la página # 213 documento # 1 expediente digital), por lo que se tiene que el término para contestar la demanda frente al mencionado demandado, por aquella situación extraordinaria, realmente feneció el 8 de julio de 2020 y no en la fecha indicada por él apelante, hecho que determina entonces que la contestación arrimada no fue extemporánea, lo que desvirtúa entonces el yerro enrostrado al juez de primera instancia al momento de emitir su sentencia.

Finalmente, se debe abordar el reparo expuesto por el recurrente, alusivo a que dentro del proceso frente a los demandados se demostró que existió un contrato de agencia oficiosa o un mandato que los obligaba entonces a rendir cuentas de su gestión; en cuanto a aquella postura, y conforme lo remarcó la apoderada de la parte demandada al pronunciarse sobre la sustentación de la apelación, resulta un tema novedoso en el proceso, puesto que solo aparece planteado por el recurrente al momento de apelar la sentencia de primera instancia, y no antes, sumado a que revisado el escrito de la demanda, en dicho documento el apoderado de la parte demandante jamás alegó que el contrato que unía a las partes dentro del presente asunto correspondía a un mandato o a una agencia oficiosa, y como se señaló con antelación, los fundamentos expuestos en la demanda, la parte actora los fincó en que los copropietarios del inmueble de forma voluntaria habían designado como administradores a los aquí demandados.

Así las cosas, es claro entonces que no podía el juzgado de primera instancia proceder a decretar la existencia de un contrato, llámese agencia oficiosa o mandato, para el momento de dictar sentencia, cuando la parte demandante no esgrimió la existencia de aquellos como fundamento de la obligación en cabeza de los demandados de rendirle cuentas, pues ello hubiere conllevado a un fallo incongruente, en virtud de que no se compadece con los hechos expuestos en la demanda ni en las demás oportunidades procesales autorizadas para ese fin, desconociendo de esa manera, no solo lo dispuesto en el artículo 42-9, sino también el denominado principio de congruencia de la sentencia consagrada en el artículo 281 del CGP, en los siguientes términos:

*“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley”.*

De igual forma, observa este juzgador de segundo grado, que tampoco obran pruebas en el proceso, para el momento en que se profiere la sentencia anticipada cuestionada, que dieran por demostrado que al caso entre las partes del proceso, existió un contrato de mandato o uno de agencia oficiosa, debido a que no se aportó alguna probanza que hiciera siquiera pensar en la existencia de alguno de aquellos contratos, y que según el reparo expuesto, este se configuró por las afirmaciones vertidas en la contestación de la demanda por parte de la apoderada de los demandados; sin embargo, de ninguna parte de aquel acto procesal, se puede extraer la mencionada afirmación o la confesión de la existencia de los mentados contratos (art. 193 CGP), ya que se reitera, las defensas de estos se limitaron a exponer que nunca existió un acuerdo entre los copropietarios del inmueble a fin de

designar a los aquí demandados como administradores de dicho bien y en tratar de desvirtuar la obligación de rendir cuentas en cabeza de sus representados, subrayando la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva dentro del asunto.

Aunado a lo anterior, se tiene que luce totalmente desacertado la posible existencia de un contrato de agencia oficiosa dentro del presente asunto, teniendo en cuenta la definición de dicho contrato contenida en el Código Civil, que en su artículo 2304 expresa:

*“La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato (sic) por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta, y la obliga en ciertos casos”.*

Así las cosas, mal podría la parte actora informar en su demanda que con el beneplácito de los comuneros del bien, se designó a los demandados como administradores del inmueble común, pero por otro lado, y en sede de apelación, cambiar su posición fáctica y aducir como reparos frente a la sentencia de primera instancia adversa a sus pretensiones, que se encuentra probada una relación jurídica de agencia oficiosa en cabeza de los demandados, aunado a que si supuestamente aquellos condueños confiaron la administración del inmueble a los demandados, entonces no puede existir la agencia oficiosa, como se plantea ahora de manera novedosa en el proceso.

Igualmente, podría pensarse que el reparo aludido, va encaminado también a que como no hay prueba del pacto entre las partes acerca de la designación de los demandados como administradores del bien común, entonces se debió dar por probado que estos actuaron como agentes oficiosos de la parte demandante, para de ahí determinar que si estaban obligados a rendirle cuentas de su gestión; no obstante, aquella situación está totalmente alejada de la realidad procesal obrante, porque como se explicó en párrafos anteriores, siendo todos los demandados condueños del bien común, mal podría hablarse que su supuesta administración estuvo encasillada dentro de una agencia oficiosa, puesto que como propietarios del bien, en ningún momento estarían desarrollando gestión de negocios ajenos, sino que por el contrario, estarían administrando un bien que legalmente les pertenece como condueños.

Por lo expuesto, el despacho de segundo grado, considera que no hay méritos suficientes para revocar la sentencia de primera instancia, en atención a que se llega a la misma conclusión arribada por el juez de primer grado en la sentencia anticipada proferida en el asunto, en el sentido de que para la fecha de su emisión, no se encontraba probada la legitimación en la causa para pedir rendición de cuentas por parte de los demandantes a los demandados; por ende, la sentencia de primera instancia amerita ser confirmada, pero atendiendo a las razones anteriormente expuestas.

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 la sentencia # 9 de 10 de mayo de 2021, proferida por el Juzgado 18 Municipal de Oralidad Cali-Valle del Cauca, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de la segunda instancia a la parte demandante. Tasar las agencias en derecho a cargo del recurrente en suma igual a 2 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 DE 2016).

TERCERO: 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, **24 DE NOVIEMBRE DEL 2021**  
Notificado por anotación en el estado No. **199** De  
esta misma fecha  
Guillermo Valdés Fernández  
Secretario