

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7º
Cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., (05) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 013 2022 00420

Agotado en legal forma el trámite pertinente, procede el despacho a proferir sentencia anticipada, ya que no existen pruebas por practicar y el asunto a resolver es de mero derecho.

I. ANTECEDENTES

En síntesis, la demanda refiere que el demandante y la demandada son copropietarios de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, cada uno en la proporción de un 50%.

El demandante afirma que la demandada es quien lo explota económicamente en su totalidad, sin que le haya reportado lo que le corresponde en razón de la cuota parte que le pertenece, a pesar de haber intentado llegar a un acuerdo para ese efecto en el año 2018 y de fracasar una solicitud de conciliación ante la Personería de Bogotá con la misma finalidad.

En consecuencia, solicita se ordene a la demandada, en su condición de copropietaria, le rinda cuentas respecto del referido inmueble.

II. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada el 13 de mayo de 2022, siendo admitida por auto del 9 de junio siguiente. Así mismo, por auto de fecha 9 de marzo de 2023 se le tuvo notificada conforme a las pautas de la Ley 2213 de 2023, quien dentro del término de traslado guardó silencio.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al despacho determinar si la demandada está o no obligada a rendir las cuentas exigidas por el demandante. Para tal efecto se debe establecer si en el caso particular resulta jurídicamente viable la solicitud de rendición provocada de cuentas entre comuneros.

CONSIDERACIONES

El proceso de rendición provocada de cuentas tiene como finalidad saber quién debe a quién y cuánto; establecer cuál de las partes es acreedora y cuál deudora, o determinar si las partes están entre sí a paz y a salvo, o declarar un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, o declarar que no existe la obligación de rendir las susodichas cuentas. En el proceso de rendición provocada de cuentas se identifican dos etapas:

En una primera fase, corresponde determinar si el demandado tiene la obligación de rendir cuentas al demandante. De llegar a cumplirse con dicha finalidad, en un segundo momento se discutirá, si hay lugar a ello, la cuantía de las cuentas presentadas.

Precisado lo anterior, el juzgado anticipa que las pretensiones deben ser denegadas por el hecho de configurarse oficiosamente la excepción de falta de legitimación en la causa, según pasa a explicarse.

Al menos desde el 30 de octubre de 2018 y hasta la fecha de presentación de la demanda, el demandante EDGAR FELIPE MORENO OSORIO ostenta la calidad de comunero junto con la demandada LUZ CARY MORENO MOSQUERA, respecto del inmueble identificado a Transversal 96 B No. 20 D – 30 – Ap 137 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1515229, cada uno en la proporción de un 50%.

Por esa mera circunstancia, la demandada LUZ CARY MORENO MOSQUERA no está obligada a rendirle cuentas al demandante EDGAR FELIPE MORENO OSORIO, por cuanto la sola condición de comuneros no es título jurídico para que un copropietario esté legitimado para exigirle al otro rendir cuentas.

En realidad, la copropiedad en común y pro indiviso habilita a cada comunero para ejercer el derecho de uso sobre el bien en común y de intervenir en su administración, tal y como lo señala el artículo 2323 del Código Civil, según el cual el derecho de cada comunero sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social.

La Corte Suprema de Justicia de vieja data ha precisado que "**Los comuneros (...)**

como copropietarios no se representan unos a otros ni tienen tampoco particularmente la representación de la comunidad (...) Desde el punto de vista del derecho de propiedad indivisa existente en el cuasicontrato de comunidad **carece de todo sentido el concepto de administración recíproca de los comuneros...**¹

Con fundamento en dicha regla jurisprudencial, es dable sostener que la legitimación en la causa por activa para reclamar de otro comunero los resultados de la administración sobre el bien, no surge por la simple existencia de la comunidad o del usufructo de uno los comuneros, ya que para saldar las cuentas, si es que a ello hubiere lugar, es imperativo que los demandantes hubieran delegado en legal forma tal administración, conforme a las reglas establecidas en los artículos 16 a 27 de la Ley 95 de 1890².

Al revisar la Ley 95 de 1890, se establece que de llegarse a presentar diferencias en la administración del bien común, o incluso en el nombramiento del administrador, los comuneros tienen la posibilidad de acudir al Juez para dirimir este tipo de controversias.

En otros términos, el administrador debe ser nombrado de consuno entre los comuneros, y si no fuere posible, cualquiera de ellos puede solicitar al juez que los convoque y bajo su presencia efectúe la designación o en su defecto la realice él.

En la misma jurisprudencia arriba enunciada, se destaca que "**...el único medio para impedir que un comunero tenga un aprovechamiento superior a su cuota, es provocar el nombramiento de administrador de la comunidad o pedir su partición (...)**"³

¹ Sentencia de 26 de julio de 1939. G.J., t. XLVIII, pág. 428.

² **ARTICULO 16** 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.

ARTICULO 17 El administrador será nombrado por los comuneros en junta general, por mayoría absoluta de votos. Habrá junta general cuando concurra un número que represente más de la mitad de todos los derechos.

ARTICULO 18 Cuando la comunidad no haga el nombramiento conforme al artículo anterior, cualquiera de los comuneros podrá concurrir al juez para que los convoque al lugar y en día y hora determinados, a fin de que bajo la presencia del mismo juez hagan el nombramiento, que podrá hacerse en este caso por cualquier número de comuneros que concurra, y en su defecto por el mismo juez.

ARTICULO 19 Cada comunero tendrá tantos votos cuantas veces se comprenda en la cuota que le corresponda, la cuota del que tenga el menor derecho.

ARTICULO 20 El nombramiento de administrador subsiste mientras no se haga otro con arreglo a los artículos anteriores, y podrá hacerse cuando después de un año se acuerde por una quinta parte de los votos de los comuneros.

ARTICULO 21 El administrador de la comunidad debe tener un padrón exacto de todos los comuneros, con expresión de las cuotas de sus derechos, en el cual irá anotándose sucesivamente todos los cambios que ocurran. Para formar por primera vez este padrón, si los comuneros no son conocidos de un modo auténtico, el juez, a solicitud del administrador, los citará por edictos fijados en lugares públicos de la cabecera del municipio en que se halle la finca común, para que presenten al administrador los títulos que comprueben su derecho dentro de un plazo de sesenta días. Siendo notorio e indudable el derecho de un individuo, deberá inducirse en el padrón, aun cuando no se haya presentado a solicitarlo. Los casos dudosos o litigiosos se decidirán por el juez.

ARTICULO 22 El administrador de una comunidad, nombrado con arreglo a las disposiciones anteriores, tiene la personería de ella.

Esto no impide que cada comunero represente como parte y sea tenido como tal para lo relativo a su derecho; pero si después de representado un comunero, dejare de estar a derecho en el lugar del juicio, este continuará con las otras partes y surtirá sus efectos como si tal comunero no se hubiere hecho parte.

(...)

³ Gaceta Judicial, tomo LX, pág. 55.

Bajo el anterior entendimiento legal y jurisprudencial, es jurídicamente inviable, pretender, como lo hace el demandante, que la obligación de rendir cuentas surja por el solo hecho de compartir la condición de comunero con la demandada, ya que en ese caso, conforme a la ley sustancial, tiene a su elección otros mecanismos de protección, bien sea ejerciendo la acción divisoria con petición de mejoras o frutos si no desean continuar en comunidad, o si por el contrario el ánimo es permanecer en comunidad, solicitarle al juez la designación de un administrador.

En otra decisión de la misma Corporación⁴, señaló contundentemente que “(...) ostentar la copropiedad de un bien no genera obligación de rendición de cuentas para el copropietario que detenta el bien a favor de quien no lo tiene bajo su mando, puesto que el artículo 16 de la Ley 95 de 1890 prevé necesario pacto en este sentido (...)”.

Agréguese que el demandante no aporta prueba de que existiera un vínculo contractual con la demandada para que ésta asumiera la administración del inmueble, ni tampoco decisión judicial que haya designado a la demandada como administradora.

En definitiva, el juzgado encuentra de oficio acreditada la falta de legitimación en la causa del demandante para provocar la rendición de cuentas y de la demandada para rendirlas. El Tribunal Superior de Bogotá, en un asunto de similares contornos a los que aquí se analizan, ratifica la impropiedad de acudir al proceso de rendición de cuentas entre comuneros, pues para ello cuentan con otros mecanismos judiciales⁵:

“Desde esta perspectiva, es claro que si, en la situación aquí planteada, la obligación de rendir cuentas se pretendía derivar de la mera existencia de la comunidad o del hecho de que un comunero, con exclusión de otro, haya ejecutado actos de administración, la acción invocada evidentemente se encontraba llamada al fracaso, pues, itérase, para tales efectos la ley sustancial contemplaba otros mecanismos, ya sea la acción divisoria o, si se quiere, la posibilidad de solicitar judicialmente la designación de un administrador (art. 17 Ley 95 de 1890), posibilidades que la demandante LEONOR DÍAZ DE HERNÁNDEZ no utilizó, o por lo menos, no se acreditó tal circunstancia en el plenario.

A lo anterior se suma que tampoco se allegó prueba del vínculo contractual existente entre los copropietarios, para que uno de ellos -en este caso la demandada-, asumiera la administración del inmueble, carga de la prueba que debió asumir la parte actora para sacar adelante sus pretensiones. En conclusión, ausente del sub lite el presupuesto de legitimación en la causa por activa, se confirmará el fallo materia de la apelación, con la consecuente condena en costas para el recurrente.”

⁴ CSJ. STC4574-2019.

⁵ Sentencia del 8 de septiembre de 2011, Magistrado Ponente GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO

En mérito de lo expuesto el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

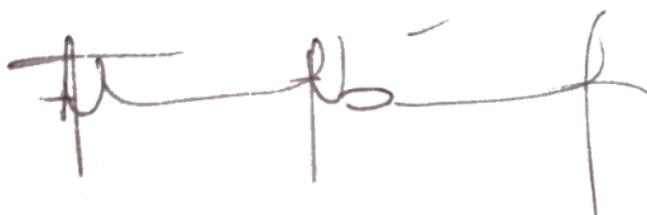
RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada de oficio la excepción de *“falta de legitimación en la causa”*, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, **negar las pretensiones de la demanda** de conformidad con lo expuesto en los considerandos de esta providencia.

TERCERO: Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA
Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el ESTADO

No. 20 Hoy 08/05/2023

JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ
Secretario