

BB

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE)¹

Bogotá D. C., 03 JUN 2020

**RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS de Claudia Patricia Flórez Solano
contra Pedro Leonardo rojas Díaz. Rad. 2017-1427**

Como quiera que no hay pruebas por practicar, de conformidad con lo establecido en el art. 278 del C.G.P., procede el Despacho a dictar sentencia anticipada, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

Dentro de este asunto se pretende que el demandado rinda cuentas respecto de los cánones recibidos por el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 31 No. 33 - 58, cuya propiedad radica en la demandante y el demandado, como comuneros, en una proporción del 25% y 50%, respectivamente, en el periodo comprendido entre enero de 2010 y febrero de 2018. El valor de esos cánones, de acuerdo con la estimación hecha en el escrito de subsanación de la demanda es de \$39.200.000,00 M/cte.

Notificado el demandado mediante curador Ad-Litem, se opuso a las pretensiones, alegando no tener la obligación de rendir cuentas por cuanto no existe prueba siquiera sumaria del contrato donde se estableció la administración del inmueble.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Concurren en este asunto los denominados presupuestos procesales, puesto que las partes son plenamente capaces y comparecieron al proceso en legal forma, este despacho es competente para dirimir la controversia por razón

¹ Según Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

a su naturaleza y cuantía; la demanda reúne los requisitos legales; lo que sumado a la ausencia de vicio anulatorio permite emitir una decisión de fondo.

2. Problema jurídico.

Le corresponde al Despacho establecer en esta primera fase del proceso de rendición provocada de cuentas, si el demandado tiene la obligación legal o contractual de rendir las cuentas que le exige el demandante, por razón de la presunta administración del bien objeto del asunto, respecto del cual ostenta la condición de comunero, junto con el actor.

3. La acción.

Para resolver se recuerda que, conforme lo tiene sentado la jurisprudencia de vieja data, la finalidad del proceso de rendición de cuentas se contrae a *“saber quién debe a quién y cuánto; cuál de las partes es acreedora y cual deudora. Por tanto, para que el juicio de cuentas llene su objeto debe terminar precisamente, o deduciendo que las partes están entre sí a paz y salvo, cuando tal cosa resultare de los autos, o declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a condenarla a pagar la suma deducida como saldo”*².

En ese orden, quien acude a este tipo de juicios debe demostrar que el demandado está en la obligación legal o contractual de rendir cuentas, lo primero si es la legislación la que, por razón de la actividad del demandado, le impone ese deber, lo segundo si ello deviene de un acuerdo de voluntades.

Dentro de este asunto, la demandante afirma que el demandado, de facto, ejerce la administración del bien que es materia del proceso, desde enero de 2010 y hasta febrero de 2018.

Del material probatorio que reposa en el expediente, se constata que se aportó el certificado de tradición y libertad del inmueble del cual se

² CSJ. Cas. Civ. Sent. 23 de abril de 1912, GJ T XXI, pág. 141, reiterada en la Sent. 26 de febrero de 2001. Exp. 2017-1427

desprende el derecho que ostentan las partes, demandante y demandado, respecto de este, que no es otro que el de propiedad como comuneros o condueños. No obstante, según lo afirma la demandante, es el señor PEDRO LEONARDO ROJAS DÍAZ quien, de manera exclusiva, administra el bien y percibe la ganancia que de su explotación se obtiene.

Sin embargo, esa afirmación, ha sido controvertida por el demandado, quien asegura no ostentar la administración que se le endilga, toda vez que no existe prueba siquiera sumaria que así lo demuestre, aunado a que no se allegó el documento que demuestre que éste recibido sumas de dinero, por concepto de cánones de arrendamiento.

Sobre el punto véase que quien tenía la carga de probar que la administración del inmueble estaba en cabeza del demandado, era la parte demandante, en la medida que ello constituye uno de los presupuestos básicos para la prosperidad de la pretensión que incoó, sin que se haya acreditado, pues la sola calidad de condueño no basta para estar obligado o no a rendir las cuentas perseguidas por la demandante.

Memórese que de antaño ha precisado el Tribunal Superior de Bogotá, que la condición de comunero, por sí sola, no habilita a ninguno de los comuneros para exigir respecto de los otros condueños que éstos rindan cuentas por la administración de los bienes objeto de la comunidad, salvo que formalmente, y siguiendo los parámetros de la Ley 95 de 1890, se le haya designado a uno de ellos como administrador.

Asimismo, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha precisado que: *".... Los comuneros no son distintos dueños de una cosa, y como copropietarios no se representan unos a otros ni tienen tampoco particularmente la representación de la comunidad de modo que pudiera ser demandada eficazmente en la persona de cualquiera de los partícipes. 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"* (Corte Suprema de Justicia, Gaceta Judicial tomo, XLVIII, página: 428).

En este caso, esa designación formal no ha tenido lugar, luego mal podría exigírsele al demandado que rindiera cuentas por la administración de los bienes mencionados.

Y ello es así, porque, como lo han explicado El tribunal Superior de Bogotá, la rendición de cuentas *“es la gestión a que está obligada toda persona que tenga encomendada la administración de bienes ajenos, actividad ésta que tiene que exponer el estado del patrimonio administrado y los trámites realizados para su conservación, esto es, indicando de todo cuanto ha realizado en el desempeño de su cometido, de todo lo que ha pagado y de todo cuanto ha recibido, de todas las obligaciones que ha asumido frente a los terceros que le confiaron su patrimonio”*. (Sent. 29 de agosto de 2013 Álvaro Fernando García)

En cambio, en la comunidad, todos los condueños tienen un derecho sobre la cosa común, por lo que resulta palpable determinar que gozan de las facultades que la ley les concede para intervenir en su administración. De ahí que sea fácilmente explicable el por qué los actos de esa naturaleza, deben adoptarse de común acuerdo; e igualmente cada comunero está en el derecho de oponerse a lo realizado por los restantes copartícipes o que pretendan hacerlo, salvo los de la mera conservación de la cosa.

Bajo este entendido, se concluye que en la comunidad no existe representación recíproca y tampoco administración en la misma forma, no cabe duda entonces que los derechos de los comuneros se concretan en la cuota parte que a cada uno corresponda en la cosa común y en esa proporción ejercen la representación y administración, obrando por su propia cuenta.

De manera que, para que la administración opere por delegación en cabeza de un solo comunero es necesario que medie acuerdo de todos los que integran la comunidad, conforme con lo previsto en los artículos 16 y 17 de la ley 95 de 1890, la cual establece el mecanismo para dirimir las controversias surgidas entre los comuneros frente a la administración de

la cosa común, para lo cual contempló el nombramiento de un administrador **de consuno** y, de no ser posible, acudir al juez para que decida sobre tal conflicto.

Bajo ese entendido, emerge sin duda alguna, que el derecho a reclamar cuentas de un comunero no nace por el solo hecho de existir la comunidad sino que para ello es necesario demostrar que el citado a rendir tales cuentas fue delegado, autorizado o designado para ejercer la administración, particularmente frente a la cuota parte perteneciente a quien lo convoca con tal propósito (la rendición de cuentas).

Así las cosas, se concluye que la actora no demostró que el demandado tenga la obligación contractual de rendirle cuentas y, por otro lado, la ley no radica en cabeza de este último tal deber, atendiendo a la calidad de condueño que ostenta sobre los mismos.

En ese orden, si el demandado no tiene la obligación de rendir cuentas, ello comporta una falta de legitimación en la causa por pasiva, es decir, no es él la persona en quien la ley radica la carga de soportar la pretensión del demandante, no es el llamado a satisfacer el derecho sustancial invocado y, por tanto, las súplicas, en su contra, no pueden tener éxito, en su lugar, se acogerán la excepción propuesta, fundada justamente en la inviabilidad de rendir las cuentas, por no tener la obligación legal y/o contractual de hacerlo, tal y como se declarará; al tiempo que se impondrá la condena en costas, correlativa al fracaso de la demanda.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado 83 Civil Municipal de Bogotá (Transitoriamente Juzgado 65 de pequeñas Causas y Competencia Múltiple), administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de mérito propuesta por el demandado, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

93

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$900.000 M/cte.

PLASE.

[Handwritten signature]

A WIVIANA MALDO

Juez

Juez

[illegible]