

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE)<sup>1</sup>

Bogotá D. C., 10 JUN 2020

#### **VERBAL -RENDICIÓN DE CUENTAS Rad. 2017-326 de AURA ROSA DEL PERPETUO SOCORRO GONZÁLEZ LOZADA y GLORIA AYDEE GONZÁLEZ LOZADA contra INMOBILIARIA TORRES S.A.S.**

Se procede a emitir la providencia prevista en el numeral 2º del artículo 379 del C.G.P., en el proceso de rendición provocada de cuentas formulada por Aura Rosa Del Perpetuo Socorro González Lozada y Gloria Aydee González Lozada en contra de Inmobiliaria Torres S.A.S., previo recuento de los siguientes,

#### **I. ANTECEDENTES**

Las señoras Aura Rosa Del Perpetuo Socorro González Lozada y Gloria Aydee González Lozada, a través de apoderado judicial, instauraron demanda verbal el 26 de abril de 2017 (fl. 50), contra Inmobiliaria Torres S.A.S., con el fin de que se ordene a la convocada rendir cuentas “*sobre la administración del 100% del predio con la matrícula inmobiliaria No. 50N-490297 (...) desde la fecha de secuestro del predio ocurrido el 29 de septiembre de 2015 y por todo el tiempo que lo ha tenido*” (fl. 45).

Como fundamento de ello, alegaron que la accionada recibió el inmueble en calidad de secuestro, el cual lo dieron en arrendamiento a Luisa Fernanda Ramírez Garzón, por \$3.361.990 mensuales desde el mes de octubre de 2015 a septiembre de 2016 y por \$3.589.597 para los meses de octubre de 2016 a abril de 2017, de manera que solicitaron se ordene a la demandada pagar la suma de \$65.471.059 por los cánones de arrendamiento generados así: el 25% a favor de Aura Rosa Del Perpetuo Socorro González Losada

La inmobiliaria demandada fue notificada por aviso (art. 292 del C.G.P. - fls. 146-161) y en el término de traslado guardó silencio.

#### **II. CONSIDERACIONES**

Delanteramente debe indicarse que no se observa vicio alguno que invalide lo actuado, por lo que resulta procedente decidir sobre el fondo del asunto.

Si bien el numeral 2º del artículo 379 *ejusdem*, dispone que en caso de no objetarse la rendición de cuentas ni se propongan excepciones debe proferirse auto de acuerdo a esa estimación, lo que aquí ocurrió, previo a ello el Despacho estudiará las pruebas arrimadas por el extremo demandante, a fin de constatar si le asiste el derecho a reclamar la rendición de parte del demandado y si este se encuentra obligado para ello, es decir, si existe una legitimación en la causa por activa y pasiva.

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

Lo anterior, dado que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia manifestó que:

*“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”. (Se resalta). (CSJ. SCC. Sentencia de tutela de once (11) de abril de dos mil diecinueve (2019). STC4574-2019. Radicación n.º 11001-22-03-000-2019-00254-01. M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).*

En este orden, despacho analizará si en el presente asunto la sociedad demandada tenía la obligación de rendir las cuentas que las demandantes estimaron y, en caso positivo, procederá a emitir la respectiva condena.

Para resolver, 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>1</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

<sup>1</sup> Sentencia C-981 de 2002, M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

judicial, disposición legal)<sup>2</sup> que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona". (Se resalta). (CSJ. SCC. Sentencia de tutela de once (11) de abril de dos mil diecinueve (2019). STC4574-2019. Radicación n.º 11001-22-03-000-2019-00254-01. M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).

La doctrina sobre este tema igualmente ha dicho:

***El único legitimado para reclamar las cuentas y, por tanto, asumir la calidad de demandante es la persona que efectuó el encargo (mandante) o quien tiene el derecho de exigir las de acuerdo con la ley (heredero), mientras que el demandado es la persona que llevó a cabo la gestión (mandatario, albacea, secuestre)***<sup>3</sup>.

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.

Por su parte, el artículo 2279 del C.C. prevé que ***“el secuestro de un inmueble tiene relativamente a su administración, las facultades y deberes de mandatario, y deberá dar cuenta de sus actos al futuro adjudicatario”***.

Dentro de este asunto, las demandantes en calidad de propietarias, cada una en 25% del inmueble objeto de secuestro, solicitaron que la demandada, quien fungió como secuestre, rindiera cuentas en virtud de los cánones de arrendamiento percibidos, así del material probatorio obrante en el plenario se evidencia lo siguiente:

1. En efecto, las demandantes son propietarias de cuota parte del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-490297** respecto del cual piden la rendición, según la anotación No. 22 del certificado de libertad y tradición de aquél (fl. 8. Vto).
2. En efecto, el secuestro se decretó dentro del proceso ejecutivo laboral No. 2014-660 que cursó en el Juzgado 18 Laboral del Circuito, donde las aquí demandantes fueron demandadas
3. En efecto, Inmobiliaria Torres S.A.S. recibió como secuestre dicho inmueble, según el acta de secuestro visible a folio 3 de la actuación.
4. No obra ninguna documental que refrende que el referido inmueble estuvo arrendado y menos que se percibieron cánones.

Asimismo, se alega entonces por parte del extremo demandante, la obligación que le asiste a la sociedad Inmobiliaria Torres S.A.S. de rendir cuentas sobre los dineros de los arrendamientos del bien inmueble ubicado en la Calle 172 núm. 47 – 41 AP.

Conforme lo normado en el Art. 379 del Estatuto Procesal civil, la rendición de cuentas se configura en dos etapas, la primera establecer si el demandado está en la obligación de presentar las cuentas que se le reclaman, y la segunda que nace si el anterior aspecto resulta afirmativo, para establecer el valor o monto que una parte le debe a la otra.

<sup>2</sup> Incluso la agencia oficiosa es caracterizada por la codificación civil como un ‘contrato’. Cfr., Artículo 2304, C.C.

<sup>3</sup> Azula Camacho, Jaime. Manual de Derecho Procesal Civil. Tomo III. Procesos civiles de conocimiento, Segunda edición. Editorial Temis, 1993, página 106.

De la misma manera, ha de indicarse que la obligación de rendir cuentas surge de la Ley, como en el caso de los guardadores de incapaces , o de los contratos y en otros eventos como el mandato o a la agencia oficiosa ; bajo este orden de ideas, los obligados a rendir cuentas lo están porque previamente se ha dado un acto jurídico que los obliga a gestionar negocios o actividades de otra persona, de lo que, se desprende que el demandante legitimado para reclamar las cuentas es quien efectuó el encargo.

Descendiendo el caso objeto de estudio observa el despacho que, en el presente asunto, Inmobiliaria Torres S.A.S., está en la obligación de rendir cuentas, como se explicó en párrafos precedentes.

Decantado lo anterior, es menester de esta Sede Judicial ¿Establecer el valor o monto que la parte demandada le debe a la demandante?

En el asunto de marras se reúnen a cabalidad los requisitos citados en el párrafo que antecede, como quiera que la parte demandada permaneció en silencio en el término del traslado de la demanda, por ende se ordenará a INMOBILIARIA TORRES S.A.S., a pagar a las demandantes AURA ROSA DEL PERPETUO SOCORRO GONZÁLEZ LOZADA y GLORIA AYDEE GONZÁLEZ LOZADA la suma de 65.471.059.00., ello, conforme la estimación hecha por la parte demandante.

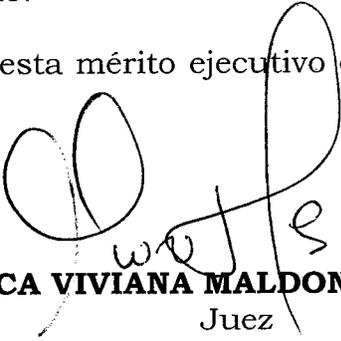
En mérito de lo hasta aquí expuesto, el Juzgado Ochenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, hoy Sesenta y Cinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

### III. RESUELVE

PRIMERO. ORDENAR a Inmobiliaria Torres S.A.S. cancelar la suma de \$65.471.059.00 a la parte actora en el término de quince (15) días a partir de la ejecutoria de este proveído.

SEGUNDO. Este auto presta mérito ejecutivo conforme lo prevé el artículo 379 ejusdem.

Notifíquese y cúmplase.

  
**MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUAREZ**

Juez  
2017-0326

Df

JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)
ESTA PROVIDENCIA FUE NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN ESTADO DE
11 JUN 2017
DOLLY ESPERANZA FORERO CAICEDO Secretaria