

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, once de mayo de dos mil veintitrés

REFERENCIA.	VERBAL – RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS
DEMANDANTE	URBAN HEIGHTS S.A.S
DEMANDADO	FIRST AMERICAN REALTY MEDELLÍN S.A.S
RADICADO	05001 40 03 006 2022-01270 01
ASUNTO	REVOCA AUTO

Decide el Despacho la apelación interpuesta por la parte actora, frente al auto del 1 de diciembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda por no subsanarse la totalidad de las falencias exigidas en la inadmisión.

1. ANTECEDENTES.

URBAN HEIGHTS S.A.S., a través de apoderado judicial instauró demanda de Rendición Provocada de Cuentas en contra de FIRST AMERICAN REALTY MEDELLÍN S.A.S (Hoy FAR INTERNATIONAL S.A.S. EN LIQUIDACIÓN), con el objeto que se ordene a ésta última, la rendición detallada de las cuentas derivadas del contrato suscrito entre las partes, de administración de bienes inmuebles para dar en arrendamiento de propiedad de la actora, desde el 5 de septiembre de 2016 a junio de 2020; en consecuencia, que se ordene a la sociedad demandada, el reintegro en favor de la demandante de las sumas a que haya lugar.

Lo anterior, se fundamentó entre otros aspectos, en el hecho de que la sociedad demandada funge en calidad de administrador de los inmuebles de propiedad de la demandante para dar en arrendamiento según contrato suscrito en el mes de enero del año 2016 y, en razón de ello URBAN HEIGHTS S.A.S. manifiesta estar facultada para solicitar la respectiva rendición de cuentas a cargo de la parte pasiva.

Mediante auto del 15 de noviembre de 2022, el juzgado de origen inadmitió la demanda, para que se subsanaran los siguientes aspectos:

- “1. (...) cumplir con el requisito de precisión y claridad en los hechos y pretensiones, indicando de forma clara sobre cuáles gestiones específicamente deberá rendir las cuentas la entidad demandada, así como las fechas exactas.*
- 2. (...) aportar la prueba del valor indicado por parte de P&C SUBASTAPP SAS por \$70.000.000, toda vez que del informe de auditoría no se desprende dicha suma como pendiente por rendir, por lo tanto, señalará el acápite o página en el cual se indica el valor señalado, pues en el hecho décimo segundo, afirmó que de dicho informe se colige la existencia del valor de setenta millones de pesos sin que en el documento allegado se observe; además, deberá aclarar las fechas de*

la gestión, teniendo en cuenta que en las pretensiones indicó que se asumió el contrato de administración desde el 05 de septiembre de 2016 hasta junio de 2020 y en el informe, únicamente se menciona una auditoría por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2020.

3. Aportará prueba del contrato de administración o mandato de inmueble para arrendamiento que celebró URBAN HEIGHTS S.A.S., en su calidad de propietario, con la sociedad FIRST AMERICAN REALTY MEDELLIN SAS, en su calidad de administrador, respecto del bien inmueble identificado con FMI No.50C-526585.

4. Aportará certificados de existencia y representación actualizados de la sociedad demandante y de la demandada, con fecha de expedición no mayor a un mes.

5. Deberá pronunciarse expresamente frente a los requisitos aquí exigidos, y aportar un nuevo escrito íntegro de demanda en el que los incluya, esto en aras de facilitar el estudio de la misma para todos los sujetos procesales”.

Dentro del término legal, la parte demandante allegó memorial subsanando requisitos, pronunciándose respecto de cada punto objeto de inadmisión (06 Escrito Subsanación). Frente al primer requerimiento relacionado con la precisión y claridad de los hechos y pretensiones de la demanda e indicar las gestiones sobre las que debe rendir cuentas la demandada, así como las fechas exactas; la parte actora manifestó lo siguiente:

“ (...) se encuentran adecuados en el escrito inicial los hechos y pretensiones con claridad, refiriendo que la sociedad demandada tiene la obligación de rendir cuentas como administrador, es decir, sobre ingresos, gastos, costos, operaciones comerciales, todo lo que abarca la función de “administrador”, conforme los términos redactados y contenidos en la demanda. Se anexa contenido íntegro”.

Posteriormente, mediante proveído del 1 de diciembre de 2022, el juzgado de conocimiento consideró que las exigencias contenidas en los numerales 1, 2 y 3 del auto inadmisorio no se subsanaron a cabalidad, razón por la que procedió a rechazar la demanda. Lo anterior, en el entendido que, respecto al primer punto, en el acápite de pretensiones del libelo demandatorio se cita de manera general que deben rendirse cuentas por la demandada en virtud de la calidad de administrador del contrato de mandato de inmueble para arrendamiento, sin embargo, en los hechos de la demanda se indica que el inmueble objeto de contrato es el identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-526585, lo que genera confusión, si la rendición es respecto a la generalidad del contrato o, sobre el bien inmueble referenciado, máxime que el informe de auditoría que se aportó, se presenta sobre los ingresos y utilidades de la empresa de manera general y sobre unas fechas diferentes a las señaladas en las pretensiones, sin que tal circunstancia hubiere sido corregida en el nuevo escrito integrado de demanda.

De otro lado, adujo el juzgado primigenio que, si bien el objetivo del proceso consiste en la rendición de cuentas por parte del demandado sobre su gestión y que se indiquen los valores derivados de la misma, también lo es, que la sociedad demandante aporta un informe de auditoría del que señaló que se evidenciaba una suma de \$70.000.000, el cual, al ser revisado por el Despacho no se advirtió dicho valor y en razón de ello se contiene la exigencia del numeral segundo de la inadmisión, pero en el escrito subsanatorio no se corrige lo pertinente, sino que sólo se afirma por el demandante que el valor no está indicado, pero que “*de la revisión general efectuada por el auditor sí se puede colegir dicha suma*”, sin aportar prueba de ello.

Finalmente manifestó el juzgado de primera instancia, que frente a la exigencia prevista en el numeral tercero de la inadmisión, se aportó el mismo contrato de administración de inmueble para arrendamiento que ya obraba en el expediente. Sin embargo, el requerimiento hizo énfasis al contrato del inmueble identificado con matrícula No. 50C-526585, conforme se indicó en el hecho séptimo de la demanda.

2. LA APELACIÓN.

Contra la anterior decisión, el demandante interpuso recurso de apelación, argumentando que cada punto objeto de inadmisión fue debidamente subsanado, toda vez que, en relación con la exigencia de precisión y claridad de los hechos y pretensiones, se especificó que las gestiones objeto de rendición se concentran en el desarrollo del objeto contractual, esto es, brindar informe mensual en cuenta detallada de arrendamientos recibidos, así como también gastos, costos y pagos autorizados (hecho sexto de la demanda) y, sobre los períodos de rendición de cuentas se especificó que estaban comprendidos desde el 05 de septiembre de 2016 hasta junio de 2020. Así mismo, en lo relativo al objeto del contrato de administración celebrado entre las partes el 12 de enero de 2016, se determinó que correspondía al bien inmueble que se entregue bajo ese título, frente a lo cual, se indicó en la demanda que se trataba del bien que figura como propiedad de Urban Heights S.A.S., del que se aportó el certificado de libertad y tradición, cuyos asuntos serán demostrados en la etapa probatoria.

Expuso, además que, en relación con la segunda exigencia de la inadmisión, el Despacho pretende que se aporte un contrato respecto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50C-526585, cuando el existente es el denominado “*contrato de administración o mandato de inmueble para arrendamiento*”, por lo que la solicitud del A quo es un imposible jurídico en la medida que no existe un contrato específico respecto al inmueble antes citado, sino que, en el que se anexó a la demanda, la sociedad demandada se comprometió a administrar “*propiedades*” de Urban Heights S.A.S. y, del folio de matrícula No. 50C-526585 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se evidencia que su titular es la empresa demandante, lo que colige que dentro del objeto del contrato hace parte el bien en mención.

Finalmente, respecto del tercer punto de la inadmisión, el recurrente argumenta que en el escrito subsanatorio se especificó que se desprende la suma de setenta millones de pesos m/cte. (\$70.000.000), sin embargo, se destaca el aspecto técnico del mismo, por lo que se petitionó como prueba el testimonio técnico del auditor, lo que indica que se utilizarán otros de los medios probatorios para acreditar el valor pendiente por rendir, conforme lo prevé el artículo 165 del Código General del Proceso. Por tanto, exigir que el informe de auditoría que se aportó con la demanda debe especificar tal valor, limitaría la libertad probatoria, además que desconocería que el juramento estimatorio también constituye un medio probatorio y una regla aplicable en el proceso de rendición provocada de cuentas, según el numeral 1 del artículo 379 C.G.P. Por lo anterior, solicitó la revocatoria de la decisión para que, en su lugar, se proceda con la admisión de la demanda.

Mediante auto del 19 de enero de 2023, el recurso fue concedido en el efecto suspensivo y se ordenó la remisión del expediente digital ante el Superior para lo pertinente, correspondiéndole a esta agencia judicial el conocimiento del asunto.

3. CONSIDERACIONES.

3.1 COMPETENCIA.

Por disposición del artículo 321 del C.G.P., el recurso de apelación contra autos procede solamente respecto de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, encontrándose el presente asunto previsto en el numeral 1 del artículo en cita.

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el Superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

3.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Le corresponde al Despacho determinar, si la parte demandante logró acreditar las falencias exigidas en la inadmisión, que den lugar a la revocatoria de la decisión o, si por el contrario, el rechazo debe mantenerse.

3.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Requisitos de la demanda (Normatividad).

El artículo 82 del C.G.P., dispone en lo pertinente:

“Artículo 82. Requisitos de la demanda.

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

- 1. La designación del juez a quien se dirija.*
- 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
- 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
- 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
- 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que éste los aporte.*
- 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*
- 8. Los fundamentos de derecho.*
- 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite...”.*

Así mismo, el artículo 84 del C.G.P, prevé los documentos que deben acompañarse con la demanda, tales como el poder para iniciar el proceso, la prueba de la existencia y representación legal de las partes, las pruebas extraprocesales, los documentos que pretenda hacer valer el demandante y los demás que la ley exija.

Por otra parte, el artículo 90 del Código General del Proceso regula la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, y en su inciso tercero señala los casos en que procede la inadmisión, indicando lo siguiente:

“Art. 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda.

...

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza...”

A su vez, nuestro ordenamiento procesal prevé unas reglas específicas adicionales, en aquellos asuntos de trámite especial como sucede en el sub examine para los procesos de rendición provocada de cuentas.

Así entonces, el artículo 379 del C.G.P., dispone lo siguiente:

“En los procesos de rendición de cuentas a petición del destinatario se aplicarán las siguientes reglas:

1. El demandante deberá estimar en la demanda, bajo juramento, lo que se le adeude o considere deber. En este caso no se aplicará la sanción del artículo 206...”

CASO CONCRETO

Nuestro ordenamiento procesal prevé los requisitos que debe cumplir toda demanda, señalados de manera general en el artículo 82, además de los específicos que se incluyen en las normas especiales de acuerdo a la naturaleza del asunto; los anexos y pruebas que deben acompañarse conforme lo establecen los artículos 84 y 85 del mismo estatuto. La ausencia de algunos de estos requisitos genera como consecuencia la inadmisión de la demanda, entre otros casos regulados de manera taxativa en el inciso tercero del artículo 90 del C.G.P., los cuales deben señalarse por el juez de conocimiento en la respectiva providencia para que se subsanen dentro del término legal y vencido el mismo, se decidirá su admisión o rechazo.

Por lo anterior, se tiene que, para admitir, inadmitir o rechazar la demanda, el funcionario judicial cuenta con unos parámetros procesales, que deben cumplirse con la debida observancia, sin que puedan ser modificados o sustituidos conforme lo dispone el artículo 13 del C.G.P.

Ahora, al tratarse el caso bajo estudio de una rendición provocada de cuentas, corresponde entonces analizar si las exigencias de los numerales 1 a 3 del proveído del 15 de noviembre de 2022, constituyen causales de inadmisión previstas en nuestro ordenamiento procesal según los presupuestos generales y específicos previstos para ello y, si se demostró que la parte actora no hubiere subsanado las mismas, de tal manera que acredite el rechazo de la demanda proferido por el juez de primera instancia.

En ese orden de cosas se tiene que, la rendición provocada de cuentas está sometida al trámite del proceso verbal establecido en el artículo 368 y siguientes del C.G.P., por lo que el estudio de su admisibilidad debe enfocarse en los requisitos generales del artículo 82 del C.G.P., además de las causales de inadmisión que dispone el artículo 90 de la misma codificación y, de las reglas específicas del artículo 379 ibidem, por cuanto hace parte de un proceso que cuenta con disposición especial.

Así entonces, basta con analizar los presupuestos generales de la demanda, los anexos que deben acompañarse y las reglas específicas, para concluirse que, como requisito general de dicho proceso, las pretensiones deben ser precisas y claras y, los hechos deben servir de fundamento a aquellas, debidamente determinados (artículo 82). Así mismo, según el artículo 379 C.G.P., en la demanda debe estimarse bajo juramento lo que se adeude o considere deber por la parte pasiva.

Así entonces, de la revisión del escrito subsanatorio obrante en el archivo 06 digital, se evidencia que, en los hechos se relatan las circunstancias que fundamentan las pretensiones, en el entendido que, se hace énfasis a la suscripción de un contrato de administración de bienes de propiedad de la demandada, del que la sociedad pasiva funge como administradora, celebrado entre las partes el 12 de enero de 2016 y, que hasta el mes de junio de 2020, la demandada entregó información incompleta y parcial sobre su gestión (hechos quinto y décimo), razón por la que se solicita la respectiva rendición desde el 5 de septiembre de 2016 a junio de 2020.

Adicional a ello, en los hechos se describen algunas cláusulas del contrato para demostrar la posible obligación que le atañe a la sociedad demandada. Así mismo, en los hechos décimo primero y décimo segundo, se hace referencia a una firma auditora contratada por la demandante para establecer las sumas pendientes de rendición, indicándose al respecto que, de tal gestión se “colige” que está pendiente por justificar la demandada una suma de \$70.000.000, por lo que se requiere de la intervención judicial. Este valor está igualmente incluido en el acápite de juramento estimatorio conforme lo exige el artículo 379 del C.G.P., y, en el acápite de pruebas, se solicita la declaración de Milthon Barrangan Muñeton en calidad de testigo técnico para que declare sobre el alcance y contenido a las conclusiones contables, financieras y tributarias, de acuerdo con los informes de auditoría rendidos ante la sociedad Urban Heights S.A.S.

Así entonces, en los términos de las exigencias generales y específicas para el asunto de la referencia, no encuentra esta dependencia judicial falta de precisión o claridad en los hechos y pretensiones de la demanda; máxime que, en el acápite de juramento estimatorio se estableció la suma objeto de rendición de cuentas e indicó sus medios probatorios. Sin embargo, si bien en las pretensiones no determinó específicamente la misma suma sino que por el contrario señaló en su numeral cuarto lo siguiente: “*Que se reintegre a favor de URBAN HEIGHTS S.A.S. las sumas que le correspondan*”; tal

circunstancia no es causal de rechazo, porque como se dijo, de los hechos de la demanda y juramento de la suma adeudada, se desprende claramente lo pretendido, valor que además, el demandante quiere someter a práctica de pruebas para su verificación, aspecto del que, en su oportunidad procesal el juzgado de conocimiento emitirá la respectiva decisión, pero que, en esta etapa de estudio de admisibilidad, no es del resorte incluirla como presupuesto de rechazo o exigirle al demandante que, el informe de auditoría aportado con la demanda, deba contener tal suma o que se anexe prueba de ello, porque como indicó la sociedad actora en el hecho décimo segundo, de tal gestión se “colige” que está pendiente por justificar la demandada una suma de \$70.000.000, más no precisó que en la auditoría esté plenamente determinado dicho valor.

Por otra parte, en cuanto al argumento del juzgado de origen, consistente en que, en la demanda se cita de manera general que deben rendirse cuentas por la demandada en virtud de la calidad de administrador del contrato de mandato de inmueble para arrendamiento, sin embargo, en los hechos de la demanda se indica que el inmueble objeto de contrato es el identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-526585, lo que genera confusión y, en virtud de ello requirió aportar el contrato que se celebró específicamente sobre dicho inmueble, considerando que el anexo con el escrito subsanatorio corresponde al que ya obraba en el expediente y, en razón de ello tuvo por no corregida la falencia; al respecto se resalta que, tal como lo expuso la demandante, en virtud del contrato celebrado entre las partes, del que se solicita la rendición de la referencia, la demandada se obligó a administrar bienes de propiedad de la actora para un objetivo específico, del que se indica en los hechos, hace parte el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-526585 y, que según el certificado de libertad y tradición aportado se verifica que, en efecto, la sociedad demandante URBAN HEIGHTS S.A.S. figura como propietaria (folio 22, archivo 03 pruebas); por lo que no le es dable al juzgado primigenio, exigir que se aporte exclusivamente un contrato de administración de dicho inmueble, porque ello no hace parte de los requisitos formales de la demanda y sus anexos contenidos en los artículos 82 a 84 C.G.P., así como los especiales del artículo 379 ibidem, resultando su requerimiento un rigorismo excesivo.

Es que precisamente, la normatividad procesal prevé un trámite especial para esta clase de demandas (artículo 379 C.G.P), en caso de que la parte pasiva se oponga a la demanda, objete la estimación, proponga excepciones o alegue que no está obligado a rendir las cuentas; lo que supone que tal aspecto es del resorte del demandado pero no se extiende a que el demandante deba aportar específicamente prueba del contrato de dicho inmueble, cuando manifiesta que de la negociación general está comprendido el mismo y hasta ese punto, se tienen por satisfechos los requisitos de la demanda y corresponderá al extremo pasivo manifestar o demostrar lo contrario y, luego de ello, el juez de conocimiento se pronunciará al momento de proferir decisión de fondo, pero no incluirse como causal de inadmisión en esta etapa primigenia.

Así las cosas, según los planteamientos expuestos, encuentra este Despacho que las falencias que fueron objeto de rechazo (numerales 1 a 3 del auto inadmisorio), están plenamente satisfechas con el escrito subsanatorio de la demanda y, en razón de ello, el juzgado de primera instancia no debió proceder al rechazo de la misma.

Por tanto, es claro para esta dependencia, que en el presente asunto no se configuran las causales de rechazo señaladas por el juzgado de instancia, e incluso, las exigencias 2 y 3 de la inadmisión, no debieron contemplarse, porque como se dijo, no constituyen requisitos formales para la viabilidad de la admisión, por lo que se procederá a revocar la decisión para que, en su lugar, el juzgado de origen admita la demanda en el evento que se cumplan los presupuestos para ello y según aspectos diferentes a los aquí debatidos, con el objeto de que se continúe con el trámite del proceso. No se condenará en costas por no haberse causado.

Por lo expuesto, el Juzgado,

R E S U E L V E:

PRIMERO. REVOCAR el auto del 1 de diciembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda de la referencia, y en su lugar se proceda a admitir la misma, en el evento de cumplirse con los presupuestos para ello, por las razones expuestas.

SEGUNDO: No condenar en costas en esta instancia.

TERCERO: REMITIR el expediente digital al juzgado de origen para lo pertinente.

7.

NOTIFÍQUESE.


LAURA ECHEVERRI TAMAYO
Juez

Firmado Por:
Laura Echeverri Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 011 Oral
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9d2264051c8c884b3855930f0de243b466cbff6ee06b338bdf0c09e8056f5cda**

Documento generado en 24/05/2023 02:29:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>