

CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS - PROCESO 11001400302120230005100 DTE: FLOR IMELDA RODRÍGUEZ B. vs DDA: LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ B.

Laura Marcela Rivera Benavides <m.rivera@limaabogados.com>

Vie 14/07/2023 4:32 PM

Para: Juzgado 21 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: lufetel@gmail.com <lufetel@gmail.com>; Luz Virginia Rodriguez Barrera <rluzvirginia@gmail.com>

📎 3 archivos adjuntos (861 KB)

1. CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO. 2023-00051.pdf; 3. EXCEL RENDICION DE CUENTAS.xlsx; 4. ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS PROCESO. 2023-00051.pdf;

Señora

JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.

Atn. Dra. KAREN JOHANNA MEJÍA TORO

Correo: cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

REFERENCIA: RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS
EXPEDIENTE: N°11001400302120230005100
DEMANDANTE: FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA
DEMANDADO: LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS

LAURA MARCELA RIVERA BENAVIDES, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.003.672.852 expedida en Bogotá D. C., portadora de la Tarjeta Profesional N°402.045 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA**, dentro del proceso de **RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS** promovido en su contra por la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**, y conforme a las facultades del poder conferido que anexo al presente me dirijo a su Despacho en el término legal y oportuno, para dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, mediante el escrito que adjunto con sus correspondientes anexos, y presentar el escrito de **EXCEPCIONES PREVIAS**.

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso, el presente correo es también enviado al apoderado de la parte demandante.

Anexos los siguientes documentos a este correo:

1. Contestación de la demanda.
2. Anexos de la contestación de la demanda.
3. Excel con rendición de cuentas.
4. Escrito de excepciones previas.

[2. Anexos - Contestación demanda 2023-00051.pdf](#)

Cordialmente,

Laura Marcela Rivera Benavides

Abogada

Lima Abogados Consultores S.A.S.

Cel: 304 430 4319 Pbx: (601) 310 0077



Señora

JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.

Atn. Dra. KAREN JOHANNA MEJÍA TORO

Correo: cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

REFERENCIA: RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS
EXPEDIENTE: N° 11001400302120230005100
DEMANDANTE: FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA
DEMANDADO: LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

LAURA MARCELA RIVERA BENAVIDES, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.003.672.852 expedida en Bogotá D. C., portadora de la Tarjeta Profesional N°402.045 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA**, dentro del proceso de **RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS** promovido en su contra por la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**, y conforme a las facultades del poder conferido, me dirijo a su Despacho en el término legal y oportuno, para dar contestación a la demanda de la referencia mediante el presente escrito, en los siguientes términos:

I. ACLARACIONES PRELIMINARES

La parte **DEMANDANTE** está compuesta por la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA** y la parte **DEMANDADA** está compuesta por la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA**, ambas propietarias en un 50% cada una del bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8#19-46**, inmueble del cual son comuneras a razón de la adjudicación de bienes de la sucesión de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**, madre de las partes en litigio, y sobre el cual, se manifiesta desde ahora, la **DEMANDADA NO ESTÁ OBLIGADA** a rendir cuentas por los frutos reales o presuntos, porque es **TENEDORA** de forma legal del mismo, y ostenta la calidad de **PROPIETARIA**, con todos los derechos que ello implica.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre de mi representada, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, **ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES QUE INCOA LA PARTE DEMANDANTE**, en razón a que carece de fundamentos de hecho y de derecho, y, en consecuencia, solicito respetuosamente a su Despacho que en la sentencia de fondo no se acceda a lo pretendido por la parte demandante y se exonere de toda responsabilidad a mi representada. De igual manera, solicito que en el fallo correspondiente se declaren

probadas todas y cada una de las excepciones de mérito que expondré en el acápite respectivo.

FRENTE A LA PRIMERA. ME OPONGO. Por los fundamentos de hecho y derecho que se van a exponer a lo largo de esta contestación de demanda, queda probado que mi poderdante no tiene la obligación de rendir cuentas a la **DEMANDANTE**, toda vez que, como se puede inferir de la estimación de cuentas por ella presentada, sobre el periodo en que se pretende que se realice la rendición de cuentas, es el comprendido desde el 18 de marzo de 2022 a enero de 2023, y hasta que “*se verifique la entrega de dichos inmuebles a la demandante*”¹, periodo desde el cual y hasta la fecha presente la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, en primer lugar:

- i) **No tiene una obligación de rendir cuentas derivada de la ley**, porque la misma feneció cuando terminó su calidad de albacea con la adjudicación de los bienes herenciales a través de notaría el 18 de marzo de 2022.
- ii) **No tiene una obligación de rendir cuentas derivada de un contrato** porque nunca se realizó un acuerdo con la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA** sobre la administración de las cosas comunes, ni se designó como administradora a la **DEMANDADA** con arreglo a la ley, y aún tampoco de forma tácita porque entre las partes nunca ha podido existir ningún tipo de concordancia, y como se puede verificar de la demanda, no se llegó a aportar prueba que acreditara la calidad de administradora de la comunidad de mi poderdante.
- iii) **No tiene una obligación de rendir cuentas derivada de un mandato judicial**, porque al respecto de la administración de la comunidad no cursa ni ha cursado un proceso judicial tendiente a resolver esta situación.

Acorde con la ley y los pronunciamientos judiciales, para que un sujeto tenga la obligación de rendir cuentas debe haber previamente un acto jurídico que le obligue a ello, un presupuesto fundamental para poder promover un proceso de este tipo, y para que esta pretensión esté llamada a prosperar.

En segundo lugar, se precisa nuevamente que la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** es propietaria del 50% del bien inmueble **LOCAL ubicado en la Calle 8#19-46**.

En tercer lugar, mi representada ha realizado las acciones tendientes a resolver la situación jurídica del inmueble, proponiéndole a la parte **DEMANDANTE** fórmulas de arreglo, y como recurso jurídico, con la iniciación del **PROCESO DIVISORIO** que se encuentra ubicado en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, con número de radicado **11001310302620220033700** el cual fue radicado el 16 de septiembre de 2022, demanda que, sin embargo, fue rechazada a causa de un defecto en el dictamen pericial, y la cual está en curso de ser presentada nuevamente.

FRENTE A LA SEGUNDA. ME OPONGO. Como consecuencia de la **NO PROSPERIDAD DE LA PRIMERA PRETENSIÓN**, mi poderdante no puede ser “advertida” sobre la situación “*que de no rendir las cuentas solicitadas se le condenará al pago de las declaraciones y de las condenas ordenadas por su Despacho*”² como lo aduce la parte **DEMANDANTE**, porque **NO ESTÁ OBLIGADA A RENDIR CUENTAS**, y además, en cumplimiento de la garantía del debido proceso, el derecho de defensa y contradicción, mi representada, la

¹ Primera pretensión.

² Demanda de Rendición Provocada de Cuentas. Página 2.

señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** tiene derecho a **OPONERSE DE MANERA TOTAL** a la **RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS**, alegando no tener obligación legal, contractual o por mandamiento judicial de rendirlas, presupuestos fundamentales para poder promover un proceso de este tipo; el Togado es el llamado a determinar si mi poderdante debe rendir cuentas.

FRENTE A LA TERCERA. ME OPONGO. Como consecuencia de la **NO PROSPERIDAD DE LA PRIMERA PRETENSIÓN**, las costas, gastos y agencias del proceso deben ser asumidas por la parte vencida de acuerdo con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso, más aún esta pretensión no tiene lugar de prosperidad dada la no existencia de obligación alguna a cargo de mi mandante, que reclama la parte actora.

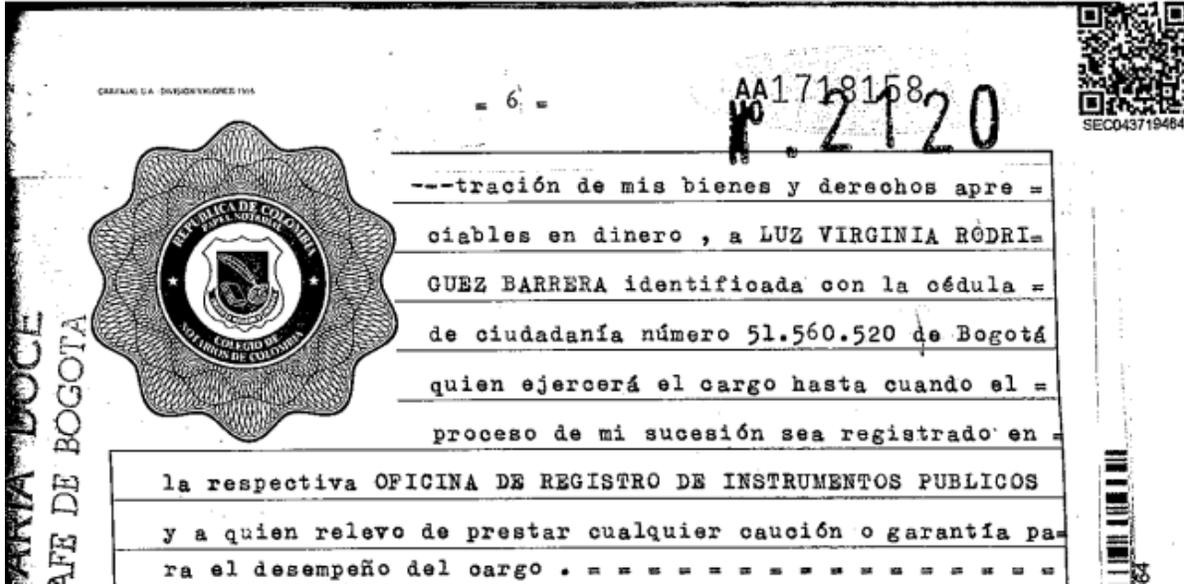
III. FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO 1. ES CIERTO, el 22 de diciembre de 2022 fue radicada la sucesión de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**, madre de la **DEMANDADA** y de la **DEMANDANTE**, en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, tal y como se sustrae de lo mencionado Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, que obra en el plenario. Es de aclarar que, en la sucesión aludida, la **DEMANDADA LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** también fungió como heredera en calidad de hija de la causante.

FRENTE AL HECHO 1.1. ES CIERTO, dentro de los bienes herenciales se encontraba el bien inmueble **LOCAL ubicado en la Calle 8#19-46** como consta en la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, el cual es de propiedad en un 50% de la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** y en un 50% de la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**, de acuerdo con la adjudicación de los bienes herenciales.

FRENTE AL HECHO 1.2. NO ES CIERTO, la manifestación que realiza la parte demandante no guarda relación con la verdad, puesto que mi poderdante **NO TOMÓ** la tenencia de facto del bien inmueble objeto de este proceso; por el contrario, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ** ostentaba la calidad jurídica de **ALBACEA CON TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES**, de acuerdo con la voluntad de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)** expresada en su testamento mediante Escritura Pública N°3420 del 2 de octubre de 1995 otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, y la cual obra dentro de la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, que ya se encuentra incorporada en el expediente, tal como se evidencia a continuación:

S E P T I M A .- Designo como albacea con tenencia y adminis



**Tomada de: Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá.*

Por lo anterior, y en cumplimiento de la voluntad de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)** mi mandante fue designada como albacea, calidad que tuvo hasta el 18 de marzo de 2022 cuando se realizó la adjudicación de los bienes herenciales y fecha desde la que se realizó la entrega jurídica y material de los bienes inmuebles del acervo herencial; al finalizar su gestión como albacea, mi representada rindió las cuentas respectivas a los herederos y legatarios, las cuales fueron enviadas por correo electrónico el 29 de diciembre de 2022; además, ha continuado ejerciendo su derecho real de dominio sobre los inmuebles de los cuales es propietaria en un 50%.

FRENTE AL HECHO 1.3. NO ES CIERTO, la obligación que aduce la **DEMANDANTE** que tiene mi representada nunca fue suscrita de forma directa por ella, y tampoco se obligó a realizar la entrega del bien inmueble objeto de este proceso en virtud del trabajo de partición a la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**; sin embargo, es preciso aclarar al Despacho, que mi mandante en su calidad de albacea y como se lee de la cláusula séptima del testamento, se obligó a realizar la entrega de los bienes herenciales una vez se encontrara inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública de adjudicación de herencia, y efectivamente se realizaron las entregas de todos los bienes herenciales.

En lo que respecta al inmueble objeto de la presente demanda, dada su calidad de ser único e indivisible materialmente, no fue posible realizar una entregar material del derecho de

cuota parte que le asiste a la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**, quien funge como propietaria en las mismas calidades que mi mandante y en proporciones iguales.

En el mismo sentido, es necesario poner de presente nuevamente que mi representada, como muestra de buena fe, ha realizado las acciones tendientes a resolver la situación jurídica de los inmuebles, proponiéndole a la parte **DEMANDANTE** fórmulas de arreglo para resolver la situación jurídica de la comunidad de bienes, y con la iniciación del **PROCESO DIVISORIO** que se encuentra ubicado en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, con número de radicado **11001310302620220033700**, el cual fue radicado el 16 de septiembre de 2022, y demanda que fue rechazada a razón de un error en el dictamen pericial, y que está en proceso de ser radicada nuevamente.

FRENTE AL HECHO 1.4. ES CIERTO, el 27 de diciembre de 2021, mediante Acta N°583 de la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, se dio apertura al trámite notarial de partición de herencia de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**

FRENTE AL HECHO 1.5. ES CIERTO, con la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, se culminó el trámite notarial de participación de herencia de la de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**

FRENTE AL HECHO 1.6. ES CIERTO, la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá quedó inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1268771 el 20 de mayo de 2022, lo cual consta en el certificado de tradición y libertad.

FRENTE AL HECHO 2. NO ES CIERTO. En ningún documento ni en la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá consta que la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA** se haya obligado a realizar la entrega material del bien **LOCAL ubicado en la CALLE 8#19-46** a la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**, y mucho menos se pueden fijar una fecha de entrega.

Hay una interpretación errada por parte de la **DEMANDANTE**, en cuanto a la obligación de entregar el bien inmueble objeto de este proceso en virtud de la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, toda vez que la **DEMANDADA** en ningún momento se obligó con la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA** a realizar la entrega material del inmueble. Mi poderdante sí adquirió obligaciones desprendidas de su designación como albacea, como se puede observar de la Cláusula Séptima de la Escritura Pública N°3420 del 2 de octubre de 1995 otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, y la cual obra dentro de la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá:

“SEPTIMA. - Designo como albacea con tenencia y administración de mis bienes y derechos apreciables en dinero, a LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA identificada con la cédula de ciudadanía número 51.560.520 de Bogotá quien ejercerá el cargo hasta cuando el proceso de mi sucesión sea registrado en la

respectiva OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS y a quien relevo de prestar cualquier caución o garantía para el desempeño del cargo.”

Sin embargo, de esta cláusula se extrae que la designación de mi poderdante como albacea se extendía hasta cuando la escritura de adjudicación de herencia fuera registrada en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, es decir, dependiendo del inmueble la fecha podía variar porque no todos los registros se realizaron en la misma fecha.

Mi mandante realizó la entrega de los inmuebles del acervo herencial; no obstante, se reitera que la parte demandante omite el hecho de que con el inmueble objeto de este proceso ocurre una situación particular: hace parte de la herencia de la pretérita albacea, la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ**, es un inmueble proindiviso, materialmente indivisible y la demandada es quien ostenta la tenencia de forma legal, **por cuál no se puede predicar que respecto de este inmueble tuviera la obligación de realizar la entrega material, en tanto el deber ser es resolver la situación jurídica del mismo**, y el procedimiento a seguir para resolver tal situación jurídica de la comunidad de bienes es realizar i) un acuerdo de administración, o ii) la división del inmueble (en proceso divisorio), que al ser materialmente indivisible, debe ser vendidos en pública subasta.

En todo caso, el objeto de este proceso no es discutir sobre la obligación de entregar el bien inmueble.

FRENTE AL HECHO 3. NO ES CIERTO, mi poderdante cumplió con todas las obligaciones inherentes a su calidad de albacea, es decir, realizó la entrega de la tenencia de los inmuebles a todos los beneficiarios de la partición de herencia; no obstante, en relación con el inmueble objeto de este proceso, es necesario poner de presente, nuevamente, que la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ** es **PROPIETARIA** en un 50% del inmueble, y que ostenta la tenencia legal por su calidad de **PROPIETARIA**, por lo que **no es deudora de la señora FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA de una obligación de hacer**, y que de ser cierto la **DEMANDANTE** tendría la posibilidad de iniciar un proceso ejecutivo por una obligación de hacer.

Igualmente, se señala nuevamente que, a razón de resolver la situación jurídica de los inmuebles, se inicia el proceso divisorio N.º 11001310302620220033700 que ya ha sido aludido en esta contestación de demanda.

FRENTE AL HECHO 4. NO ES CIERTO, mi poderdante no ha incurrido en mora de entregar el inmueble desde el 18 de marzo de 2022 porque como se expresó frente al hecho 2, se realizó la entrega jurídica de la cuota parte correspondiente a la demandante, pero no existe una obligación de entrega material porque, se recalca nuevamente, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ** es propietaria en un 50% de ese bien inmueble, así como es tenedora legal, y aunado a eso, la división del local es materialmente imposible; en ese orden de ideas, mi poderdante no puede ser deudora ni puede constituirse en mora de una obligación que no existe, y en todo caso, esto no es el objeto de discusión en este proceso. Tampoco es cierto que la **DEMANDADA** ocupe o explote de forma ilegal los inmuebles, son aseveraciones temerarias e infundadas. La demandada sólo ejerce su derecho real de dominio, esto es, uso, goce y disposición.

FRENTE AL HECHO 5. NO ES CIERTO que la demandada ocupe de facto, en ilegal y “usuparticia” forma el bien inmueble objeto de esta rendición de cuentas simple y

llanamente porque como bien lo declara la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA**, ella **TAMBIÉN** es propietaria, pero no es la única propietaria, y en consecuencia, mi poderdante, **TAMBIÉN PROPIETARIA**, simplemente está ejerciendo sus derechos inherentes al dominio del bien inmueble, como lo son el uso, goce y disfrute, entre tanto se logre resolver la situación jurídica del inmueble en proceso divisorio.

En el mismo sentido, se insiste en que el bien es materialmente indivisible, lo cual impide una tenencia y ocupación simultánea con el extremo demandante, (a la demandada no se le puede obligar a la convivencia con otros sujetos y tampoco a abandonar de forma arbitraria un bien que es de su propiedad y del cual es la tenedora).

FRENTE AL HECHO 6. NO ES CIERTO, porque mi poderdante no tiene la obligación de entregar el inmueble que, por una parte, es materialmente indivisible, y por otra, es tenedora legal, como se ha dejado claro a lo largo de esta contestación. Tampoco tiene la obligación legal, contractual o derivada de un mandato judicial de rendir cuentas sobre la supuesta administración del inmueble objeto de este proceso, por las razones de hecho y de derecho que se exponen a lo largo de la presente contestación.

FRENTE AL HECHO 7. NO ES CIERTO, porque la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA** no tiene ninguna obligación legal ni contractual con la **DEMANDANTE**, y al no existir obligación tampoco se puede predicar una exigibilidad, lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

FRENTE AL HECHO 8. NO ES CIERTO, toda vez que no se aportan elementos de prueba que demuestren la existencia de la obligación de entregar el inmueble -que no es el objeto de este proceso- ni la existencia de la obligación de rendir cuentas sobre la supuesta administración del mismo a cargo de mi mandante, ya que la misma ejerce el derecho de propiedad sobre el inmueble que le fue adjudicado en virtud de la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá.

Además, si la escritura fuera contentiva de una obligación clara, expresa y exigible de la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA** frente a la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA** estaríamos ante un proceso ejecutivo y no ante un declarativo, como lo es este.

FRENTE AL HECHO 9. NO ES CIERTO, porque este NO ES UN HECHO, es una afirmación porque no contiene una situación que haya ocurrido en la realidad, y además es una interpretación de los artículos 18 y 20 la Ley 820 de 2003 realizada por la parte demandante a su conveniencia.

IV. FRENTE A LAS CUENTAS ESTIMADAS EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO

Hasta la fecha de presentación de la demanda, la parte **DEMANDANTE** estima que mi mandante adeuda una suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$54.757.155,60)**, por unos frutos presuntos por concepto de arrendamiento de \$9.838.500 mensuales, para el año 2022, divididos a la mitad, afirmando que un canon de arrendamiento mensual equivale al 1% del avalúo comercial del inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8#19-46**.

En todo caso, se reitera, mi mandante en un acto de buena fe ha adelantado acciones tendientes a resolver la situación jurídica del bien inmueble, intentado negociar con el extremo demandante, y en última instancia, con la iniciación de un proceso divisorio teniendo a realizar la venta en pública subasta para que cada parte pueda disfrutar de los frutos de su cuota parte.

Lo segundo es señalar que la parte **DEMANDANTE** está equivocada frente a su afirmación de que un canon de arrendamiento mensual equivale al 1% del avalúo comercial de acuerdo con el mandato de la Ley 820 de 2003, como lo señaló en los hechos. Que la Ley 820 de 2003 determine que el precio del arriendo de vivienda urbana NO PUEDA EXCEDER del 1% del avalúo comercial, es diferente a que ordene que ese DEBE ser el precio del arriendo. Por el contrario, de ser necesario hacer una estimación del precio presunto del arriendo, debe realizarse un avalúo con los profesionales competentes para poder determinarlo acorde con las condiciones del inmueble, la zona, los precios a que se arrienda en la zona para una propiedad de iguales o similares condiciones.

Por lo anterior, son irracionales las cuentas estimadas que presenta la parte **DEMANDANTE**, porque carecen de un fundamento probatorio que indique que la estimación es la correcta.

Lo tercero es señalar que en todo caso, y como va a quedar probado en esta contestación de demanda, mi poderdante no tiene la obligación legal, contractual o por mandamiento judicial de rendir cuentas, porque nunca se le nombró como administradora de la comunidad de bienes, ni a la demanda se aporta prueba de ello.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con base en lo dispuesto por el artículo 96 del Código General del Proceso, y con el fin de desestimar la primera pretensión de rendir cuentas solicitada en el libelo de la demanda, y, en consecuencia, las dos pretensiones derivadas de la primera, me permito proponer las siguientes excepciones de fondo las cuales solicito sean declaradas:

A. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE RENDIR CUENTAS POR PARTE DE LA DEMANDADA

Para promover un proceso de rendición provocada de cuentas el presupuesto principal es que la parte demandada tenga la obligación legal, contractual o derivada de un mandamiento judicial de rendir cuentas a la parte demandante, obligación que en este caso **NO TIENE** mi poderdante.

Al respecto de la obligación de rendir cuentas, la Honorable Corte Constitucional se ha pronunciado en el sentido de que para que a una persona le surja la obligación de rendir cuentas, debe existir otra obligación que le anteceda, esto es, la obligación de gestionar actividades o negocios por otro. A continuación, me permito citar un extracto de la sentencia T-743 de 2008:

“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) que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona.**³ (Resaltado por fuera del texto)*

Como se puede leer del extracto, y en especial de la parte que se hace notar, resulta claro que la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA** no tiene una obligación que se derive de un contrato, de la ley o de un mandamiento judicial, porque: primero, la obligación legal de rendir cuentas la tuvo en su periodo como albacea, y en su oportunidad presentó la rendición de cuentas sobre dicho periodo, en cumplimiento de los preceptos legales (se anexa como prueba). A la fecha esa obligación legal no subsiste, porque desde el 18 de marzo de 2022, fecha en que se adjudican los bienes inmuebles a través de escritura pública, mi poderdante tiene calidad de comunera y no de albacea.

Segundo, **no hay una obligación derivada de un contrato** porque no se logró llegar a un acuerdo con la señora **FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA** sobre la división de los bienes inmuebles de los cuales son comuneras (se recuerda que no solamente son dueñas en común de **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46**, sino también del **APARTAMENTO 1303 ubicado en la CALLE 84B #5-57** y **GARAJE 3-19 ubicado en la CALLE 84B #5-57**, sobre los cuales también cursa un proceso de rendición provocada de cuentas) habiéndose propuesto por parte de mi poderdante fórmulas de arreglo, y mucho menos se logró un acuerdo sobre la administración de los mismos (de los cuales mi mandante es tenedora de forma legal como se probará en este proceso) porque **la demandante siempre exigió la entrega material de los tres inmuebles**, y no aceptó que una de ellas se quedara con el apartamento y el garaje, y la otra con el local, dándole mi mandante la posibilidad de escoger con cuál de las propiedades quedarse, y en esa medida, nunca se realizó un acuerdo sobre la administración de las cosas comunes.

Tercero, tampoco hay una obligación derivada de un mandamiento judicial pues esto podría haber ocurrido si la demandante hubiera promovido desde un principio el proceso divisorio dentro del cual se puede designar un administrador, o hubiera acudido al proceso de **designación de administrador fuera de proceso divisorio** del que trata el artículo 417 del Código General del Proceso, en cuyo caso el administrador designado tendría la obligación de rendir cuentas.

Ahora bien, como muestra de buena de fe de mi poderdante, promovió los procesos divisorios (en el mes de septiembre de 2022) a fin de lograr la venta en pública subasta de las propiedades, en tanto que su división material no es posible, y con la finalidad de resolver la situación jurídica y el litigio surgido entre las partes de este proceso.

³ Sentencia T-743 de 2008. Corte Constitucional.

Existen pronunciamientos judiciales respecto de los cuales se predica que por el hecho de ser comuneros no surge necesariamente para el tenedor del inmueble la obligación de rendir cuentas, ante lo cual se señala que el Juez debe realizar la verificación de que exista un mandato legal o un convenio, a través del cual se imponga la obligación de rendir cuentas por la administración a la persona accionada. A continuación, me permito citar un extracto del pronunciamiento:

“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.***

(...)

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)».⁴(Resaltado por fuera del texto)

De la lectura del extracto citado, hay claridad sobre la postura de la Corte Suprema de Justicia, respecto de que la calidad de comunero por sí sola no crea el deber de rendir cuentas para uno de los comuneros, solo por el hecho de utilizar el bien. Incluso, la misma ley que fue citada por la Corte, en artículos posteriores, señala la forma en que se debe realizar la elección del administrador:

*“**Artículo 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.”⁵*

De igual forma, señala el proceso a seguir cuando NO HAY ACUERDO entre los comuneros sobre la administración del bien:

*“**Artículo 18.** Cuando la Comunidad no haga el nombramiento conforme al artículo anterior, cualquiera de los comuneros podrá ocurrir al Juez para que los convoque a lugar y en día y hora determinados, a fin de que bajo la presencia del mismo Juez*

⁴ Corte Suprema de Justicia (STC4574-2019). Expediente T 1100122030002019-00254-01. M. P. Aroldo Wilson Quiroz.

⁵ Ley 95 de 1890.

hagan el nombramiento, que podrá hacerse en este caso por cualquier número de comuneros que concurra, y en su defecto por el mismo Juez.⁶

Resulta claro que no se realizó la designación de mi poderdante, la **señora LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** como administradora de los bienes, tampoco se realizó el nombramiento de ningún otro administrador, ni se aportó prueba de que se hubiera realizado dicha designación. En el mismo sentido, tampoco se acudió ante un Juez para realizar tal nombramiento, por lo que, de acuerdo con la ley y los pronunciamientos judiciales, mi poderdante, por el hecho de ostentar la tenencia del bien inmueble LOCAL ubicado en la **CALLE 8#19-46** no está obligada a rendir cuentas.

La parte demandante no aportó prueba o documento alguno que demuestre la obligación legal, contractual o por un mandamiento judicial, de rendir cuentas por parte de la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, presupuesto fundamental para que la acción impetrada esté llamada a prosperar.

B. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA

Por lo ya expuesto en el literal anterior, es manifiesto que no hay legitimidad en la causa por activa, puesto que no hay una obligación de la cual sea acreedora la demandante, y en consecuencia tampoco hay una obligación de la cual sea deudora la demandada en relación con la obligación de rendir cuentas por el hecho de ser tenedora de una bien común. Como resultado de la falta de legitimación de la causa por activa y pasiva, este proceso no está llamado a prosperar.

C. INEPTA DEMANDA

La demanda carece de los requisitos formales establecidos en el artículo 82 del Código General del Proceso, a razón de la carencia de fundamentos de hecho y de derecho que sustenten las pretensiones de la demanda. Por su parte, la primera pretensión no es clara sobre el periodo en que se solicita la rendición de cuentas, lo cual no permite una adecuada y clara manifestación sobre la misma, y en el mismo sentido, las pretensiones subsiguientes carecen de fundamento legal. Respecto de los elementos probatorios, la demanda carece de documentos o soportes que acrediten la obligación de rendir cuentas por parte de la demanda.

D. COBRO DE LO NO DEBIDO

La inexistencia de fundamento fáctico y de derecho de las pretensiones de esta demanda hace que la **DEMANDANTE** esté cobrando a su favor sumas de dinero a las cuales no tiene derecho, constituyendo este actuar un abuso de la jurisdicción en el presente caso.

E. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

La **DEMANDANTE** está pretendiendo incrementar su patrimonio a causa del menoscabo del patrimonio de mi mandante, sin que para este traslado patrimonial exista un fundamento jurídico o justificación alguna. En el presente caso no existe una obligación de rendir cuentas derivada de la ley, de un contrato o de un mandamiento judicial, y por ende no existe la obligación de pagar algún tipo de fruto real o presunto.

⁶ Ibidem.

F. TEMERIDAD Y MALA FE

La parte demandante, en ejercicio de un inconsciente -o tal vez consciente- desgasta a la administración de justicia y a otras entidades del Estado, misma demandante y mismo apoderado, ha promovido las acciones jurídicas que procedo a enumerar:

1. Proceso de **entrega del tradente al adquirente**, ubicado en el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, con radicado **11001310303520220026500**, radicado el 16 de agosto de 2022.
2. Proceso de **rendición provocada de cuentas**, ubicado en el Juzgado 14 Civil Municipal de Bogotá, con radicado **11001400301420230005000**, radicado el 26 de enero de 2023.
3. El presente **proceso de rendición provocada de cuentas**, radicado el 26 de enero de 2023.

Como resulta del estudio del caso, el proceso adecuado para lograr la satisfacción de los intereses jurídicos de las partes es un PROCESO DIVISORIO, por los siguientes motivos:

El derecho de dominio sobre un bien inmueble adjudicado en común y proindiviso supone que dos o más personas ostentan la calidad de propietarios sobre el bien universal o singular de forma simultánea, constituyendo comunidad sobre este. En tal sentido, el artículo 2323 del Código Civil colombiano dispone:

“ARTÍCULO 2322. <CUASICONTRATO DE COMUNIDAD>. *La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.”*

Por lo anterior, el disfrute y administración de la comunidad de bienes debe hacerse de forma voluntaria y solidaria, en el sentido que cada uno de los comuneros es obligado a responder frente a las deudas que se adquieran sobre la comunidad, así como es beneficiario en función de su participación, frente a las contribuciones y frutos de ésta, de acuerdo con los artículos 2323, 2324, 2325, 2327 y 2328 del Código Civil Colombiano.

Ahora bien, otro de los elementos que se debe analizar en torno a la comunidad de bienes, consiste en la disolución o no permanencia de una de las personas en dicha comunidad, razón por la cual los comuneros pueden disolver la comunidad de bienes en cuanto lo deseen, según lo consagra el artículo 2334 del Código Civil, así:

“ARTÍCULO 2334. <DERECHO DE DIVISION>. *En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.*

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”

En consecuencia, el artículo 2340 ibidem consagra:

“ARTICULO 2340. <CAUSALES DE TERMINACIÓN DE LA COMUNIDAD>. *La comunidad termina:*

1. *Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.*
2. *Por la destrucción de la cosa común.*
3. *Por la división del haber común.”*

En ese sentido, para la terminación de la comunidad, el artículo 406 del Código General del Proceso dispone el procedimiento adecuado que se debe incoar ante la jurisdicción ordinario, así:

“Artículo 406. <Partes> *Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.*

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”

De la lectura de los apartados transcritos, es claro que en el caso concreto entre mi representada **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** y la parte actora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** existe una comunidad proindiviso sobre el bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46**, en virtud de lo dispuesto en la Escritura Pública No. 2120 en la quinta y sexta hijuela de adjudicación.

Habiendo dejado en claro que el proceso divisorio de que trata el artículo 406 del Código General del Proceso es el adecuado para resolver este litigio, mi poderdante promovió dos procesos divisorios, así:

1. **Proceso divisorio** ubicado en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, con número de radicado **11001310301220220040500**, el cual fue radicado el 16 de septiembre de 2022, con auto admisorio de la demanda y notificación a la parte demandada.
2. **Proceso divisorio** ubicado en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, con número de radicado **11001310302620220033700**, el cual fue radicado el 16 de septiembre de 2022, del cual la demanda fue rechazada debido a un error en el avalúo.

En cambio, se están promoviendo dos **procesos de rendición provocada de cuentas** y un **proceso de entrega del tradente al adquirente** que por lo expuesto a lo largo de la presente contestación de demanda no están llamados a prosperar, y, en cambio, están congestionando y entorpeciendo la administración de justicia, por ir en contravía del principio de economía procesal, e impidiendo que los ciudadanos puedan acceder a un sistema de justicia eficiente.

G. GENÉRICA

Se plantea con base en la obligación del juez de declarar como probado todo hecho exceptivo que aparezca demostrado en el proceso.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente contestación de demanda tiene fundamento en los artículos 96, 379, 406, 415 y 417 del Código General de Proceso, artículos 2323, 2334 y 2340 del Código Civil Colombiano, artículo 16, 17 y 18 de la Ley 95 de 1890, jurisprudencia y demás normas concordantes y complementarias.

VII. PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDADA

Solicito señor Juez, que:

PRIMERO. Se declaren infundadas todas y cada una de las pretensiones incoadas en la demanda, dado que existen fundamento facticos y de derecho, ni se aporta elementos de prueba que acrediten la obligación de rendir cuentas por parte de mi poderdante.

SEGUNDO. Se declare la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas en esta contestación de demanda.

TERCERO. Se condene a la parte demandante al pago de las correspondientes costas, gastos y agencias en derecho.

VIII. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA

Solicito que se tengan como pruebas las que voy a enumerar a continuación, y que obran como sustento de los fundamentos de hecho y de derecho en que se cimienta la presente contestación:

Interrogatorio de parte (confesión):

1. Solicito citar a la Demandante para que concurra a absolver el cuestionario que le habré de formular oralmente o mediante escrito presentado oportunamente, el cual versará sobre los hechos de la demanda y de la contestación de la demanda, tendiente a demostrar las actuaciones realizadas por mi mandante para dar cumplimiento a sus obligaciones como albacea, así como la proposición de fórmulas de arreglo para resolver la situación jurídica de los inmuebles.

Pruebas documentales:

1. Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá.
2. Rendición de cuentas que presentó la demandada Luz Virginia Rodríguez a los herederos y legatarios sobre el período en que fungió como albacea, con el cual se pretende dar cuenta que presentó la rendición de cuentas debidamente, de su gestión como albacea.
3. Copia del correo electrónico con el que se presentó la rendición de cuentas a los herederos y legatarios el 29 de diciembre de 2022, para demostrar que la rendición

de cuentas fue enviada a los interesados, y es de conocimiento de la parte demandante.

Pruebas trasladadas:

Señor Juez, le solicito se sirva decretar como pruebas trasladadas la remisión de los expedientes que señalaré a continuación: así como demostrar la iniciación de otros procesos con los que la parte demandante ha pretendido, erróneamente, resolver la situación jurídica de los inmuebles.:

1. Expediente del proceso divisorio N°11001310301220220040500 ubicado en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, con el que se demuestra la existencia del curso del proceso idóneo para realizar la división de los inmuebles objeto del proceso y que cada parte ejerza su derecho de propiedad de la cuota parte asignada en la sucesión.
2. Expediente del proceso divisorio N°11001310302620220033700 ubicado en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, con el que se demuestra la existencia del curso del proceso idóneo para realizar la división del otro inmueble del cual son comuneras las partes en litigio.
3. Expediente del proceso de entrega del tradente al adquirente N°11001310303520220026500 ubicado en el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, con el que se demuestra la existencia de otro proceso judicial con el cual la parte demandante pretendía la entrega material de los inmuebles, pero el cual no iba a resolver la situación jurídica de los mismos.

IX. ANEXOS

A la presente contestación de demanda, anexo los siguientes:

1. Poder especial otorgado por la demandada Luz Virginia Rodríguez a LIMA ABOGADOS CONSULTORES S. A. S.
2. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad LIMA ABOGADOS CONSULTORES S. A. S.
3. Tarjeta Profesional N°402.045 expedida por el C. S. de la J., de la suscrita apoderada.
4. Los documentos enunciados como pruebas.

X. NOTIFICACIONES

Para efectos de realizar las notificaciones a las partes, las mismas han de realizarse a las siguientes direcciones:

LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA, recibirá notificaciones mediante el correo electrónico rluzvirginia@gmail.com, en la dirección física **CALLE 84B #5-57 APARTAMENTO 1303**, de la ciudad de Bogotá D.C., o en el celular 3102082689.

La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la secretaría de su despacho, en el correo electrónico m.rivera@limaabogados.com, en la Calle 96 No. 13-31 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, y en el celular 3044304319.

Del Señor Juez,

Cordialmente,



LAURA MARCELA RIVERA BENAVIDES
LIMA ABOGADOS CONSULTORES SAS
C. C. N°1.003.672.852 expedida en Bogotá.
T. P. N°402.045 expedida por el C. S. de la J.

Señora

JUEZ VEINTIUNO (21) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.

Atn. Dra. KAREN JOHANNA MEJÍA TORO

cmpl21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

REFERENCIA: RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS
EXPEDIENTE: N°11001400302120230005100
DEMANDANTE: FLOR IMELDA RODRIGUEZ BARRERA
DEMANDADO: LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

LAURA MARCELA RIVERA BENAVIDES, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía N°1.003.672.852 expedida en Bogotá D. C., portadora de la Tarjeta Profesional N°402.045 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **LUZ VIRGINIA RODRIGUEZ BARRERA** conforme a las facultades del poder conferido, acudo a este Despacho para proponer las **EXCEPCIONES PREVIAS** de “ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones” y “no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar”, de conformidad con lo establecido en los numerales 5 y 6 del artículo 100 del Código General de Proceso, y teniendo en cuenta los siguientes:

I. HECHOS

PRIMERO. El bien inmueble **LOCAL** ubicado en la **CALLE 8 #19-46** de la ciudad de Bogotá D. C., le fue adjudicado a mi mandante, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, y a la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** en un 50% a cada una, según lo dispuesto en la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, a causa del fallecimiento de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**.

SEGUNDO. Mi poderdante, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** tuvo la calidad de **ALBACEA**, de acuerdo a la determinación en el testamento de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**, otorgado a través de Escritura Pública N°3420 del 2 de octubre de 1995 otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, no obstante, su calidad de **ALBACEA** terminó el 18 de marzo de 2022 con la adjudicación de los bienes herenciales a todos los herederos y legatarios, a través de Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá.

TERCERO. Mi mandante, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** presentó en debida forma la **RENDICIÓN DE CUENTAS** de su gestión como **ALBACEA**, calidad en la que fungió desde el 6 de marzo de 2021, fecha del fallecimiento de la señora **BERTHA MARINA BARRERA DE RODRIGUEZ (Q. D. P.)**, hasta el 18 de marzo de 2022, fecha en que se realizó la adjudicación de los bienes herenciales, a través de Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá. La rendición de cuentas fue presentada el **29 de diciembre de 2022**, a través de correo electrónico que fue enviado a todos los interesados. La rendición de cuentas se presentó sobre los meses de marzo de 2021 a abril de 2022.

CUARTO. Después del 18 de marzo de 2022, fecha en que se realizó la adjudicación de los bienes herenciales, a través de Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, finalizó la calidad de **ALBACEA** de la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, y en consecuencia, **CESÓ** su **OBLIGACIÓN LEGAL** de rendir cuentas sobre periodos posteriores a esa fecha.

QUINTO. Entre mi poderdante, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** y la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** no existe un acuerdo, pacto o contrato sobre la administración de los bienes comunes, y en ningún momento se ha realizado la designación de un administrador de la comunidad.

SEXTO. No existe un mandamiento judicial a través del cual se ordene a mi mandante, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** a realizar la rendición de cuentas sobre los bienes de la comunidad conformada entre ella y la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA**.

SÉPTIMO. Mediante apoderado, la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** inició proceso de **RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS** ante su Despacho, invocando las siguientes pretensiones:

*“1. Primera.- **ORDENAR** a **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.560.520 de Bogotá, a **RENDIR** las **CUENTAS** escritas, documentadas y soportadas a favor de la demandante Doña **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.702.839 de Bogotá, por la **ADMINISTRACIÓN**, por la **TENENCIA**, por la **OCUPACIÓN**, por el **USUFRUCTO** y por los **ARRENDAMIENTOS**, presuntos o no, del **BIENE INMUEBLE** ubicado en el **LOCAL** de la **CALLE 8 # 19-46** (Matrícula Inmobiliaria 50C-1268771 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, Cédula Catastral 004104400300101001 y CHIP AAA0034OMZE), las cuales, a la fecha presente y a la fecha de presentación de esta demanda, ascienden a la suma de **CINCUENTAICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTAICIETE MIL CIENTO CINCUENTAICINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS moneda colombiana corriente** (\$54'757.155,60 COP), más los demás precios de frutos pendientes de pago hasta que se verifique la entrega de dichos inmuebles a la demandante, conforme a la estimación razonada y que bajo la gravedad del juramento presento en su mismo nombre dentro de este mismo escrito.*

*2. Segunda.- **ADVERTIR** a **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.560.520 de Bogotá, que de no rendir las cuentas*

solicitadas se la condenará al pago de las declaraciones y de las condenas ordenadas por su Despacho, con la advertencia adicional de que, en uno o en ambos casos, serán exigibles por la vía ejecutiva.7

3. Tercera.- **CONDENAR**, en caso de oposición, a **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.560.520 de Bogotá, al pago de las correspondientes costas, gastos y agencias del proceso.”

OCTAVO. La primera pretensión de la demanda es equivocada en cuanto no es posible determinar sobre qué período solicita la parte **DEMANDANTE** que se realice la rendición de cuentas.

NOVENO. Las cuentas estimadas en el juramento estimatorio por la parte **DEMANDANTE** corresponden a marzo de 2022 hasta enero de 2023, es decir, corresponden al período en que la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** y la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** son comuneras del bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46** de la ciudad de Bogotá D. C.

DÉCIMO. Se radicó proceso divisorio el cual estaba cursando en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá D. C., bajo el radicado N°1 **11001310302620220033700**, promovido por mi representada **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** en contra de **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** con la finalidad de poner fin a la comunidad constituida en virtud de la Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá D. C., del bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46**, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1268771 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro; no obstante, la demanda fue rechazada en auto de junio de 2023 por un defecto en el dictamen pericial y está en proceso de ser radicada nuevamente.

II. EXCEPCIONES PREVIAS

A. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones

La demanda carece de los requisitos formales establecidos en el artículo 82 del Código General del Proceso, a razón de la carencia de fundamentos de hecho y de derecho que sustenten las pretensiones de la demanda.

Al respecto de las pretensiones, y en concordancia con el numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso: “Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad”, la primera pretensión no es clara ni concisa, pues no se expresa con exactitud cuál es el periodo sobre el que se solicita la rendición de cuentas, lo cual no permite una adecuada y clara manifestación sobre la misma, y en el mismo sentido, las pretensiones subsiguientes carecen de fundamento legal, porque están encaminadas, con mala fe, a ejercer presión sobre la demandada, ante la oposición total a la obligación de rendir cuentas.

Respecto de los elementos probatorios, la demanda carece de documentos o soportes que acrediten la obligación de rendir cuentas por parte de la demanda.

B. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

Para promover el presente proceso de **RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS**, la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA DEBÍA APORTAR LA PRUEBA** que acredite a la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** como administradora de la comunidad de bienes, con fundamento en las siguientes razones:

1. La parte **DEMANDANTE** presentó unas cuentas estimadas en **\$54'757.155,60** los cuales corresponden al período comprendido entre **MARZO** de **2022** y **ENERO** de **2023**:

VALOR estimado por los meses de marzo a diciembre de 2022 y de enero de 2023.	\$54'757.155,60 COP
TOTAL (a la fecha):	\$54'757.155,60 COP

**Extracto de la página 7 de la demanda.*

2. Como ya fue señalado en los hechos, la calidad de **ALBACEA** de mi representada, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** terminó el 18 de marzo de 2022 con la adjudicación de los bienes herenciales, a través de Escritura Pública N°2120 del 18 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá; es decir, **posteriormente al 18 de marzo de 2022 cesó la obligación legal de rendir cuentas respecto de periodos posteriores a esa fecha.**
3. Ahora, si bien no hay claridad en la primera pretensión de la demanda sobre el período en que se pretende la rendición de cuentas, de la presentación de las cuentas estimadas por la parte **DEMANDANTE**, es claro que no se persigue una rendición de cuentas sobre el periodo en que mi poderdante fungió como albacea, sino que se pretende la rendición de cuentas del periodo en que las partes de este proceso son comuneras del bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46**, porque sobre ese periodo se presentan las cuentas estimadas que se conceptualizan en la suma de **\$54'757.155,60** correspondientes a los frutos reales o presuntos desde **MARZO** de **2022** hasta **ENERO** de **2023**.
4. Tendiendo en este punto la claridad de que la parte **DEMANDANTE** pretende la rendición de cuentas desde **MARZO** de **2022** hasta **ENERO** de **2023** (y el tiempo subsiguiente hasta la finalización del proceso) periodo en que la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** y la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** son comuneras del bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46** (hasta la fecha), del cual en este momento mi representada ostenta la tenencia material, se concluye que la parte **DEMANDANTE** quiere la rendición de cuentas de la comunidad de bienes.
5. En ese sentido es pertinente mencionar que la obligación de rendir cuentas no nace por el mero hecho de ser comunero y ostentar la tenencia del bien, si no que se requiere de la designación del comunero como administrador de la comunidad,

designación que se debe realizar de acuerdo con las formalidades establecidas en la ley.

6. Al respecto, la Honorable Corte Constitucional ha señalado que “**los sujetos obligados a rendir cuentas lo están porque previamente ha habido un acto jurídico (contrato, mandamiento judicial, disposición legal) que los obliga a gestionar negocios o actividades por otra persona.**”¹ Es decir, para que una persona esté obligada a rendir cuentas debe anteceder un contrato o un mandamiento judicial, o la obligación debe estar señalada en la ley; de lo contrario, la obligación de rendir cuentas no nace a la vida jurídica. Ahora bien, en el caso de la administración de las cosas comunes y para que surja la obligación de rendir cuentas, es necesario que previamente se haya realizado la designación de un administrador de la comunidad, acorde con lo señalado de la ley (Ley 95 de 1890), lo cual para el caso que nos asiste nunca se hizo.
7. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia en la providencia STC4574 de 2019 también se pronunció al respecto:

“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 (...)

(...)

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

¹ Sentencia T-743 de 2008. Corte Constitucional.

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.***

*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)**» ...² (Resaltado por fuera del texto)*

8. La **DEMANDANTE**, la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** no aportó a la demanda prueba siquiera sumaria con la cual acredite la designación de mi representada, la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** como administradora de la comunidad del bien inmueble **LOCAL ubicado en la CALLE 8 #19-46**. Asimismo, en los hechos de la demanda no se menciona de forma expresa ni se puede inferir que la parte **DEMANDANTE** señale que en algún momento hubo pacto o acuerdo sobre la administración de los bienes, y tampoco se señala que la **DEMANDADA** haya sido designada como administradora de la comunidad.
9. Por lo expuesto, el presente proceso está llamado a terminar.

III. DECLARACIONES Y CONDENAS

Solicito señor Juez que:

PRIMERO. Se declare probada la excepción previa contenida en el numeral 5 del artículo 100 del Código General del Proceso, por la falta de requisitos formales de la demanda presentada por la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** en contra de la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** según lo expuesto con anterioridad.

SEGUNDO. Se declare probada la excepción previa contenida en el numeral 6 del artículo 100 del Código General del Proceso, toda vez que el apoderado de la señora **FLOR IMELDA RODRÍGUEZ BARRERA** no aportó la prueba de la designación de la señora **LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA** como administradora de la comunidad, según lo expuesto con anterioridad.

² Corte Suprema de Justicia (STC4574-2019). Expediente T-1100122030002019-00254-01. M. P. Aroldo Wilson Quiroz.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente documento de excepciones previas tiene fundamento en los artículos 100, 101 y 379 del Código General de Proceso, artículos 2323, 2334 y 2340 del Código Civil Colombiano, artículo 16, 17 y 18 de la Ley 95 de 1890, jurisprudencia y demás normas concordantes y complementarias.

V. ANEXOS

Al presente escrito, relaciono, anexo los siguientes documentos que se encuentran anexados como pruebas en la contestación de la demanda:

1. Rendición de cuentas que presentó la demandada Luz Virginia Rodríguez a los herederos y legatarios sobre el período en que fungió como albacea.
2. Copia del correo electrónico con el que se presentó la rendición de cuentas a los herederos y legatarios el 29 de diciembre de 2022.
3. Prueba trasladada del expediente del proceso divisorio N°11001310302620220033700 ubicado en el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá.

VI. NOTIFICACIONES

Para efectos de realizar las notificaciones a las partes, las mismas han de realizarse a las siguientes direcciones:

LUZ VIRGINIA RODRÍGUEZ BARRERA, recibirá notificaciones mediante el correo electrónico rluzvirginia@gmail.com, en la dirección física **CALLE 84B #5-57 APARTAMENTO 1303**, de la ciudad de Bogotá D.C., o en el celular 3102082689.

La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la secretaría de su despacho, en el correo electrónico m.rivera@limaabogados.com, en la Calle 96 No. 13-31 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, y en el celular 3044304319.

Del Señor Juez,

Cordialmente,



LAURA MARCELA RIVERA BENAVIDES
LIMA ABOGADOS CONSULTORES SAS
C. C. N°1.003.672.852 expedida en Bogotá.
T. P. N°402.045 expedida por el C. S. de la J.

MARZO DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
7/03/2021	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.032.405
20/03/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
25/03/2021	PAGO	TARJETA DE CREDITO BERTHA MARINA	\$ 2.800.000
TOTAL			\$ 4.832.405
ABRIL DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
5/04/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
12/04/2021	PAGO	ADMINISTRACION APTO 1303	\$ 1.032.405
14/04/2021	PAGO EFECTIVO RAFAEL RODRIGUEZ	EFECTIVO RAFAEL RODRIGUEZ	\$ 500.000
TOTAL			\$ 2.532.405
MAYO DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
5/05/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
12/05/2021	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.032.405
13/05/2021	PAGO EFECTIVO LUIS FELIPE TELLEZ	CONSIGNACION LUIS FELIPE	\$ 1.000.000

TOTAL			\$ 3.032.405
JUNIO DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL CASA CALLE 144	\$ 11.702.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL CASA CRA 49	\$ 11.196.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL OFICINA 401	\$ 3.048.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 1303	\$ 3.859.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL GJ 319 TORRE B	\$ 214.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 201	\$ 290.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 202	\$ 292.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 301	\$ 285.000
2/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 302	\$ 285.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 401	\$ 279.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 402	\$ 279.000
2/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL LOCAL CALLE 8 #19-46	\$ 4.830.000
1/06/2021	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 306 CRA 102 #83-60	\$ 267.000
5/06/2021	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
10/06/2021	PAGO	EFFECTIVO RAFAEL RODRIGUEZ	\$ 500.000
12/06/2021	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.032.405
TOTAL			\$ 39.358.405
JULIO DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
5/07/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
8/07/2021	PAGO	EFFECTIVO RAFAEL RODRIGUEZ	\$ 300.000
12/07/2021	PAGO	ADMINISTRACION APTO 1303	\$ 1.032.405
23/07/2021	PAGO	EFFECTIVO RAFAEL RODRIGUEZ	\$ 300.000
25/07/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 202	\$ 500.000
TOTAL			\$ 3.132.405
AGOSTO DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
5/08/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
9/08/2021	PAGO	GIRO A LEO	\$ 100.000
10/08/2021	PAGO	TRANSFERENCIA LUIS FELIPE TELLEZ	\$ 850.000
12/08/2021	PAGO	ADMINISTRACION APTO 1303	\$ 1.032.405
27/08/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 402	\$ 10.000
27/08/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301	\$ 10.000
30/08/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 401	\$ 277.000
TOTAL			\$ 3.279.405
SEPTIEMBRE DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
5/09/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
12/09/2021	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.032.405
18/09/2021	PAGO	TRANSFERENCIA LUIS FELIPE TELLEZ	\$ 850.000
TOTAL			\$ 2.882.405
OCTUBRE DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
3/10/2021	PAGO	EFFECTIVO A ZULAY MONTILLA	\$ 1.000.000
12/10/2021	PAGO	ADMINISTRACION APTO 1303	\$ 1.032.405
17/10/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301	\$ 1.100
5/10/2021	PAGO	HONORARIOS ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
TOTAL			\$ 3.033.505
NOVIEMBRE DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
5/11/2021	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
9/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 201	\$ 50.000
9/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301	\$ 50.000
9/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 302	\$ 50.000
9/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 201 (MATERIALES)	\$ 43.000
10/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 302 (MATERIALES)	\$ 20.500
11/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301	\$ 7.000
12/11/2021	PAGO	ADMINISTRACION APTO 1303	\$ 1.032.405
12/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (ARAÑA HIDRAULICA)	\$ 48.000
13/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES	\$ 40.000
13/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (CERAMICA COCINA)	\$ 482.200
15/11/2021	PAGO	TRAMITES CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD	\$ 408.600
17/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (PINTURA COCINA)	\$ 172.000
17/11/2021	PAGO	MATERIALES VARIOS APTO 301	\$ 62.500
17/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (CEMENTO, CODO, ADAPTADOR)	\$ 10.500
17/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (PINTURA PAREDES)	\$ 43.400
18/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (BAÑO, TIMBRE, ESQUINERO)	\$ 43.900
19/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301	\$ 600.000

19/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (SIKADUR 21)	\$ 60.000
22/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS LOCAL CALLE 8 (RESORTE REJAS)	\$ 60.000
22/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO LOCAL CALLE 8 (GRASA REJAS)	\$ 10.000
23/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES	\$ 500.000
25/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO LOCAL CALLE 8 (POLEA REJAS)	\$ 25.000
29/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301 (SUKADUR 21 ENTRADA)	\$ 60.000
30/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301	\$ 800.000
30/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES	\$ 350.000
30/11/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES (PINTURA AREAS COMUNES)	\$ 650.000
30/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 (RESORTES)	\$ 120.000
30/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 1/2 METRO TUBO	\$ 3.200
30/11/2021	PAGO	MATERIALES APTO 301 UNIONES, TAPON 1/2 ENTRADA	\$ 2.500
TOTAL			\$ 6.804.705
DICIEMBRE DE 2021			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
1/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO LOCAL CALLE 8 (ACCESO E INSTALACION CORTINA DE ACCESO)	\$ 320.000
2/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO AP 301 (TUBERIA ENTRADA)	\$ 98.900
2/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301 (MATERIALES LONAS)	\$ 3.200
2/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO COMUNES (ARENA, CEMENTO ENTRADA)	\$ 18.000
2/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO COMUNES (ARENA, CEMENTO ENTRADA)	\$ 9.500
2/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301 (FERRETERIA BAÑO)	\$ 200.000
5/12/2021	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
7/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 202	\$ 85.000
12/12/2021	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.032.405
15/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES (FERRETERIA AREAS COMUNES)	\$ 263.000
18/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES (FERRETERIA AREAS COMUNES)	\$ 82.000
20/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 301 (MANO DE OBRA)	\$ 650.000
20/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO LOCAL CALLE 8 (ARREGLO E INSTALACION CORTINA LATERAL)	\$ 150.000
21/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTOS COMUNES (VARIOS MATERIALES)	\$ 181.600
23/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO APTO 402 (MATERIALES KIT LAVAMANOS)	\$ 10.000
27/12/2021	PAGO	MANTENIMIENTO LOCAL (TRES RESORTES REJAS)	\$ 180.000
TOTAL			\$ 4.283.605
ENERO DE 2022			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
1/01/2022	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.136.369
5/01/2022	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
TOTAL			\$ 2.136.369
FEBRERO DE 2022			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
2/02/2022	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.136.369
5/02/2022	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
TOTAL			\$ 2.136.369
MARZO DE 2022			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
3/03/2022	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.136.369
5/03/2022	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL CASA CALLE 144	\$ 11.719.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL CASA KRA 49	\$ 11.645.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL OFICINA 401	\$ 3.000.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 1303	\$ 3.218.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL GJ 319 TORRE B	\$ 218.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 201 CALLE 8	\$ 306.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 202 CALLE 8	\$ 307.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 301 CALLE 8	\$ 300.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 302 CALLE 8	\$ 300.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 401 CALLE 8	\$ 293.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 402 CALLE 8	\$ 293.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL LOCAL CALLE 8	\$ 4.993.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL APTO 306 KRA 102	\$ 282.000
7/03/2022	PAGO	IMPUESTO PREDIAL 2019 APTO 306 KRA 102	\$ 506.000

19/03/2022	PAGO	CONTRIBUCIÓN VALORIZACIÓN CASA KRA 49	\$ 4.290.000
19/03/2021	PAGO	CONTRIBUCIÓN VALORIZACION CASA 144	\$ 5.593.000
18/03/2022	PAGO	GASTOS NOTARIALES	\$ 25.145.964
TOTAL			\$ 74.545.333
ABRIL DE 2022			
FECHA	CONCEPTO	DETALLE	EGRESO
3/04/2022	PAGO	ADMINISTRACIÓN APTO 1303	\$ 1.136.369
5/04/2022	PAGO	ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA	\$ 1.000.000
30/04/2022	PAGO	COMISIONES Y GASTOS BANCARIOS	\$ 100.000
30/04/2022	PAGO	4X1000	\$ 150.000
TOTAL			\$ 2.386.369
CUENTAS FINALES			
INGRESOS TOTALES		EGRESOS TOTALES	SALDO
\$ 207.304.936		\$ 154.376.090	\$ 52.928.846

\$ 64.561.950
\$ 55.302.476