



***DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL  
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA  
"Al servicio de la justicia  
y de la paz social"***

**S - 136**

**Procedimiento:** Verbal

**Demandantes:** Luz Marcela González Blair y/o

**Demandado:** José Jairo González Blair

**Radicado Único Nacional:** 05001 31 03 001 2018 00408 **03**

**Procedencia:** Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**Decisión:** Confirma sentencia apelada

Medellín, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022)

**Cuestión:** Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 11 de mayo de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

**Temas:** legitimación en la causa, rendición de cuentas administrador de comunidad.

## **ANTECEDENTES**

Procedente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida el 11 de mayo de 2022, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por Marcela y Jorge León González Blair en contra de José Jairo González Blair a través del cual la parte demandante pretende lo siguiente:

**"PRIMERO.** Que se ordene al señor José Jairo González Blair como Administrador de la Finca El Morro para que rinda cuentas de su gestión en los siguientes períodos: del primero de agosto de 2007 al 7 de junio de 2012 y el segundo período del 8 de junio de 2012 a 15 de abril de 2018.

**SEGUNDO.** De no rendir cuentas en el tiempo fijado por el despacho, t bajo la gravedad del juramento se estima lo siguiente:

La estimación de las cuentas y utilidades totales producidas por la Finca El Morro es de la siguiente: (sic)

PERIODO AGOSTO 1 DE 2007 A JUNIO 7 DE 2012			
AÑO	KILOS VENDIDOS	VALOR VENTA	UTILIDAD NETA FINCA
2007	61.203	\$169.162.270.00	\$ 90.040.669.00
2008	111.313	\$359.010.180.00	\$148.312.059.00
2009	90.305	\$250.476.900.00	\$124.085.967.00
2010	123.102	\$319.296.050.00	\$185.216.373.00
2011	97.934	\$262.466.250.00	\$191.860.171.00
2012	27.794	\$75.995.900.00	\$ 45.089.624.00
TOTAL	511.651	\$1.436.407.550.00	\$784.604.863.00

PERIODO JUNIO 8 DE 2012 A 15 DE ABRIL DE 2018			
AÑO	KILOS VENDIDOS	VALOR VENTA	UTLIDAD NETA FINCA
2012	51.207	\$153.255.900.00	\$ 80.233.599.00
2013	64.021	\$214.806.540.00	\$133.491.990.00
2014	41.908	\$140.183.300.00	\$ 85.615.625.00
2015	28.239	\$ 93.077.100.00	\$ 78.902.598.00
2016	52.401	\$210.824.650.00	\$131.752.512.00
2017	55.021	\$232.408.704.00	\$138.340.012.00
2018	16.850	\$ 71.174.400.00	\$ 42.366.173.00
TOTAL	309.647	\$1.115.734.594.00	\$690.702.509.00

Las utilidades estimadas bajo la gravedad de juramento que les corresponde a mis representados... es las siguiente:

Para Jorge León ... el 10% para el periodo agosto 1 de 2007 a junio 7 de 2012 le corresponde por utilidades \$78.460.486.30

El 20% para el periodo junio 8 de 2012 a 15 de abril de 2018 le corresponde por utilidades \$138.140.501.80

...

Para Luz Marcela ... el 20% para el periodo agosto 1 de 2007 a junio 7 de 2012 le corresponde por utilidades \$156.920.972.60

*El 20% para el periodo junio 8 de 2012 a 15 de abril de 2018 le corresponde por utilidades \$276.281.003.60 (sic fls. 8-11 pdf 07)*

Todo lo antedicho, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que la señora María Ligia Blair de González falleció en Medellín el 7 de junio de 2012, y su sucesión se adelantó ante el Juzgado Quinto de Familia de Medellín (radicado 2017-00534) pr (fl. 6 pdf. 6).

Que la señora María Ligia estuvo casada con el señor Hernán González Villegas, quien falleció en esta ciudad el 28 de diciembre de 2004, y cuya sucesión "liquidó" mediante escritura pública 909 del 30 de marzo de 2007.

Que fruto del mentado matrimonio nacieron Jorge León, Luz Marcela, María Silvia, Juan Diego y José Jairo González Blair.

Que mediante escritura pública número 1086 del 30 de marzo de 2015 otorgada en la Notaría 20 de esta capital, la señora Luz Marcela Gonzáles Blair le compró a su hermano Juan Diego los derechos herenciales a título universal que le pudieran corresponder en la sucesión de su madre, y también le compró su derecho proindiviso del 10% sobre la finca El Morro, como quiera que a la muerte del señor Hernán González esa propiedad se adjudicó en un 50% a doña María Ligia y 10% a cada uno de los hermanos aquí involucrados.

Que fallecida entonces la otrora propietaria del 50% de ese fundo, los demandantes consolidaron un derecho de dominio equivalente al 20% para Jorge León y de 40% para Luz Marcela.

Que doña María Ligia se dedicaba a la cría, levante y engorde de ganado, para lo cual recibía ganado a utilidad de diferentes personas de la región. En esa modalidad de negocio se recibía el animal, se pesaba, se valoraba y se dejaba en los pastos de la finca para su cuidado, hasta que pueda venderse "kiliado en pie" ocurrido lo cual se hace el corte de gastos y se reciben las utilidades que correspondan por haber puesto a disposición la finca y cuidar el animal.

Que el demandado fue designado verbalmente por su madre como administrador de la finca desde el 1º de agosto de 2007, y nunca fue empleado de esta o de sus hermanos, como se prueba con la constancia de inasistencia a la audiencia de conciliación (hecho séptimo, fl. 3 pdf 07), muy a pesar de lo cual nunca ha rendido cuentas dado que en ninguna de las sucesiones antes mencionadas se incluyeron las utilidades producidas por la finca El Morro, de las cuales el demandado ha dejado un porcentaje para él, cuyo monto desconocen los actores porque nunca han sido partícipes de esos beneficios.

Que después del fallecimiento de su madre, el demandado continuó con la administración de la finca y, claro, siguió ejecutando las labores para recibir ganado a utilidades, por lo que está obligado a rendir cuentas desde el 1º de agosto de 2007 hasta el 7 de junio de 2012 (fecha en que falleció doña María Ligia) y, también, desde el 8 de junio de 2012 hasta el 15 de abril de 2018.

Que para el cálculo de las utilidades se utilizó el valor del kilo de ganado en pie, así:

Duodécimo. Para la estimación de las cuentas, se tuvo en cuenta el precio de kilo en pie del ganado vendido para cada uno de los años, así: 2007: se vendió el kilo dependiendo de la oferta a \$2600-\$2650-\$2830-\$2850; para el año 2008 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a \$2700-\$2830-\$2850-\$2880-\$2900-\$2950-\$3000-\$3400; para el año 2009 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a \$2400-\$2500-\$2600-\$2650-\$2700-\$2800-\$2850-\$2900-\$2950-\$3000-\$3050-\$3100; para el año 2010 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a \$2350-\$2400-\$2500-\$2550-\$2600-\$2650-\$2700-\$2750-\$2800-\$2850-\$2900; para el año 2011 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: \$2.300-\$2450-\$2600-\$2650-\$2700-\$2750-\$2800-\$3000-\$3400; para el año 2012 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: \$2.300-\$2600-\$2700-\$2750-\$2.800-\$2900-\$3000 para el año 2013 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: \$2750-\$3000-\$3050-\$3100-\$3120-\$3150-\$3200; para el año 2014 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: \$2500-\$2600-\$3100-\$3150-\$3200-\$3300-\$3500; para el año 2015 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: \$3200-\$3350-\$3400-\$3450; para el año 2016 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: \$3400-\$3550-\$3650-\$3.850-\$4000-\$4150-\$4200-\$4.300-\$4.400-\$4.500; para el año 2017 se vendió el kilo dependiendo de la oferta a: -\$3.850-\$4000-\$4100-\$4150-\$4200-\$4.300-\$4.400-\$4.500 para el año 2017 se vendió el kilo dependiendo de la oferta hasta Abril 15 de 2018 a: \$4150-\$4200.

Que además de las utilidades narradas en las peticiones, el demandado debe a los demandantes el impuesto predial causado por la finca ubicada en Titiribí y otra llamada "Altavista" (que no es explotada económicamente), cuyo monto para el momento de presentación de la demanda ascendía a \$42.838.817. Lo anterior porque el 50% del derecho de dominio de esos bienes todavía figura catastralmente a nombre de la señora Blair de González, por lo cual los

demandantes hicieron un acuerdo de pago con la autoridad fiscal del mentado municipio.

Que los porcentajes de participación en los inmuebles son los siguientes:

*"Jorge León en cada inmueble hasta el año 2012 tenía 10% ... Luz Marcela 10% ... para el año 2015 adquirió el 10% de un hermano quedando con el 20% y adquirió derechos herenciales de un hermano que equivalen al 10%, luego de realizada la sucesión de su madre y realizada la adjudicación a mis mandantes quedaron los siguientes porcentajes: Jorge León el 20% y Luz Marcela el 40% en cada uno de los inmuebles, estos son los porcentajes de participación (e)n las utilidades"(hecho 15, fl. 7 pdf 07)*

## **RÉPLICA**

La demanda fue admitida por auto fechado el 26 de septiembre de 2018 (pdf 10), y notificado el demandado por conducta concluyente, después de declarada una nulidad procesal, procedió a contestarla manifestando que no se oponía a rendir las cuentas que se refieren al periodo comprendido entre el 1 de febrero de 2013 y el 30 de marzo de 2021, pero sí lo hacía con respecto a las pedidas por el periodo comprendido entre el 1º de agosto de 2007 y el 31 de enero de 2013. Además, objetó la estimación realizada por los demandantes, ofreció cuentas con soportes y solicitó su aprobación de conformidad con lo estipulado en el artículo 379 del C.G.P.

Con respecto al dominio proindiviso de la finca denominada El Morro manifestó que se atenía a la prueba documental, pero aclaró que allí siempre se ha desarrollado actividad ganadera con semovientes de los comuneros y de terceros, por lo que las utilidades a repartir deben ser sólo las resultantes después de pagar los gastos.

En cuanto a la calidad que de administrador que le fue atribuida, argumentó que no eran ciertos los hechos narrados en la demanda a ese respecto, porque la verdad es que su padre, señor Hernán González Villegas, lo contrató laboralmente en el año 1993 para administrar la finca y que luego ese contrato laboral se continuó ejecutando con la doña María Ligia, fallecida la cual

permaneció el vínculo con sus hermanos. Es decir, el demandado alegó que siempre fue empleado de sus padres, de su sucesión y, finalmente, de la comunidad, por lo menos hasta el año 2021 cuando cesó la relación laboral.

Por otro lado, insistió en que por su condición de empleado siempre estuvo al frente del negocio desarrollado en la finca, consistente en recibir la res que de entrada tiene un “precio o costo de ingreso”, mientras esta pasta se generan ciertos costos como sal, vacunas, drogas veterinarias, mano de obra de trabajo, predial y servicios públicos de la finca, entre otros. Por tanto, la utilidad a repartir entre los propietarios de la finca, si es que queda, se calcula después de pagar todos los costos relacionados con el engorde de ganado.

Ya en concreto sobre la supuesta falta de cuentas de su gestión, aseguró que las había rendido “muchas veces” (fl. 3 pdf 35), al punto que la señora Luz Marcela González Blair tiene todos los soportes de las cuentas con corte al año 2013, pues aseguró ser muy organizado con sus negocios y, por tanto, con los libros en que los registra. Por ende, aseguró que las supuestas sumas a distribuir entre los comuneros devienen de un desacertado *“anuncio sobre la forma en la que estima(n) las cuentas”*, pues las pretensiones en ese sentido son absurdas para confirmar lo cual basta con preguntarse *“¿qué significa que se vendió el (K)ilo dependiendo de la oferta?, ¿cuál fue el costo de ingreso de los animales vendidos?, ¿cuáles los gastos de la finca en cada periodo?”* (respuesta hecho 12)

Con base en todo lo anterior, el demandado manifestó que se oponía a la prosperidad de las pretensiones, por lo que propuso las que denominó “excepciones” de “falta de legitimación en la causa por activa, falta de integración del litisconsorcio necesario”. No obstante lo anterior, presentó las cuentas de los años 2014 a 2020 y fracciones de los años 2013 y 2021.

## **SENTENCIA IMPUGNADA**

Trabada así la relación procesal, se dictó sentencia anticipada en la que se resolvió lo siguiente:

*"1) DECLARASE NO PROBADAS por lo expuesto en la parte motiva de este fallo LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS por el demandado.*

*2) EN CONSECUENCIA, SE ORDENA al demandado JOSÉ JAIRO GONZÁLEZ BLAIR la rendición provocada de cuentas como administrador de la finca El Morro ubicada en el Municipio de Titiribí Antioquia identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 033-4866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí Antioquia en los dos períodos comprendidos entre el día 1º de agosto del año 2007 al día 7 de junio del año del año 2012 y el segundo período del día 8 de junio del año 2012 al día 15 de abril del año 2018.*

*3) Dicha rendición provocada de cuentas ordenada deberá el demandado JOSÉ JAIRO GONZÁLEZ BLAIR presentarla en un término prudencial de treinta (30) días hábiles a partir de la ejecutoria de esta decisión, con la respectiva documentación que sustente dicha rendición de cuentas.*

*4) CONDENAR EN COSTAS a favor de los demandantes y a cargo del demandado JOSÉ JAIRO GONZÁLEZ BLAIR. Liquídense por Secretaría conforme lo dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.*

Para decidir de la manera como lo hizo, el a-quo partió afirmando que no era necesario realizar reseña alguna sobre los hechos de la demanda y su contestación de conformidad con el artículo 280 del C.G.P, dicho lo cual afirmó que se encontraban reunidos los presupuestos procesales.

A propósito de los mentados presupuestos, en especial sobre la legitimación en la causa por activa, recordó y citó en extenso lo resuelto por quien funge en esta decisión como ponente mediante auto del 20 de enero de 2022, a través del cual se resolvió la alzada en contra de la providencia que resolvió las excepciones previas propuestas por la parte demandada, de cuyo mérito se sirvió para estimar que en este evento ninguna discusión existe con respecto a la legitimación de los actores.

Prosiguió entonces el señor Juez argumentando que según la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en estos casos lo que se busca es determinar quién debe a quién y cuánto le debe, por lo que normalmente las demandas para la rendición de cuentas tienen origen en relaciones de confianza como el mandato o legales, precisamente, como la comunidad.

Luego, resaltando que el demandado nunca se opuso a rendir cuentas por los períodos solicitados en la demanda, pues sí lo hizo con respecto a unos extremos temporales sobre los que no se le están pidiendo cuentas, concluyó el *a-quo* que en este caso están dadas las condiciones para ordenar la rendición deprecada en la demanda, porque está claro que el señor José Jairo en efecto fue administrador de la finca El Morro en la forma afirmada en la demanda, tanto como que en su interrogatorio confesó que lo había sido desde 1993, "*sea mediante un contrato de trabajo u otra forma de contratar o de establecerse tal calidad*" (sic, audio sentencia).

Además, el señor Juez recalcó que el demandado, a pesar de no oponerse a rendir cuentas por los periodos de que trata la demanda, no aportó las cuentas y tampoco objetó la cuantía estimada por los actores, ya que incluso alegó ya haberlas rendido por otros períodos que exceden los extremos temporales establecidos en las pretensiones, lo cual esperaba probar con el testimonio del señor Antonio José Flórez del cual finalmente desistió, amén de unos supuestos 15 libros de contabilidad que tampoco aportó.

## **IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión la parte demandada se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse **(dentro de los tres días siguientes a la notificación de la sentencia):**

**PRIMERO:** "*(L)a falta de legitimación en la causa por activa, fue despachada negativamente por el A Quo, de forma equivocada*".

**SEGUNDO:** "*(L)a falta de integración del litisconsorcio necesario fue resuelta desfavorablemente por el A Quo y aquí también erró el Juzgador de primera instancia.*"

El demandado aseguró que "*(E)n esencia, son esas, las dos (2) razones por las que considero que es equivocada la sentencia*" (escrito reparos). Dijo entonces que los demandantes carecen de legitimación en la causa, debido a que la rendición de cuentas "*es de la comunidad toda y no de cada comunero*", y en este caso



*"se acumularon dos (2) pretensiones, una de Luz Marcela González y otra de Jorge León González, cada una de ellas en contra de José Jairo González. Como fundamento fáctico de las mismas, se indicó que Jairo, el demandado, era administrador de la finca "El Morro", situada en Titiribí, desde el año 2007. Se reclamó que se rindieran cuentas a Marcela por dos períodos y se reclamó que se le rindieran cuentas a León por los mismos períodos."*

Son así las cosas, a su entender, porque

*"(L)a obligación de rendir cuentas que tiene el administrador frente a la comunidad, es una obligación indivisible, y por ello el comunero NO puede pedir para él, sino que tiene que hacerlo para la comunidad. En este proceso, no ocurrió, así pues, los demandantes pidieron que a cada uno se les rindiera cuentas y no pidieron para la comunidad. Eso quedó claro con el Auto del Tribunal, de la sala unitaria, en la que resolvió las excepciones previas que esta misma parte impugnante propuso".*

Con base en lo anterior, entonces, fundamentó que el Juez no integró el litis consorcio necesario consagrado en el artículo 61 del C.G.P, desconociendo así que en estos trámites lo que se discute son las cuentas del *"administrador de la comunidad a la comunidad y no a cada comunero como si fueran relaciones jurídicas independientes"*. De suerte que en efecto existe una norma que obligaba la integración al proceso de todos los integrantes de la comunidad,

*"pero, además, hay un argumento doctrinario de vieja data y consiste en que, el litisconsorcio es cuasinecesario cuando se pide para un grupo con interés común, cuando se busca un Beneficio para el grupo (como en el caso de la comunidad que reivindica la cosa común), o como el caso del heredero que pide para la masa de bienes de la herencia, pero es necesario cuando la causa común puede resultar dañada, como por ejemplo cuando se demanda a la comunidad y tienen que estar todos los comuneros o como cuando se demanda a la masa de bienes de la herencia y tienen que citarse todos los herederos determinados e incluso, los indeterminados en un litisconsorcio necesario.*

*Recuérdese que la particularidad del juicio que nos ocupa, es que las cuentas que se rinden a la comunidad, pueden arrojar un resultado positivo para ella, pero también pueden arrojar un saldo negativo, es decir, que cuando se discuten las cuentas, es posible que la comunidad quede debiéndole al administrador... Y entonces, la reflexión es otra ¿El auto que apruebe las cuentas contra la comunidad, servirá de título ejecutivo contra los comuneros que no estuvieron vinculados a este juicio de rendición de cuentas? Y la respuesta negativa es la que permite comprender porqué hay un litisconsorcio necesario en este caso” (sic escrito reparos)*

## **DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (DECRETO 806 DE 2020)**

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 24 de mayo de 2022. Dentro del término a que se refiere el artículo 14 del decreto 806 de 2020 el apelante radicó memorial para sustentar el recurso de apelación, en el que básicamente reiteró lo expresado al introducir los reparos concretos, pero insistiendo en que

*"(U)na de las excepciones de mérito o fondo propuestas, específicamente la de falta de legitimación en la causa por activa, tiene que ver con el hecho de que las pretensiones propuestas fueron presentadas por dos personas, para sí mismas y no para la comunidad. Se itera, los demandantes NO PIDIERON PARA LA COMUNIDAD, sino que pidieron para sí mismos. En efecto, reclamaron, según lo entendió el Juez A Quo y la Sala Unitaria que ha conocido de las apelaciones interpuestas, dos (2) pretensiones diferentes, una de Jorge León González Blair y otra de Marcela González Blair, ambas contra José Jairo González Blair.*

*(...) La excepción propuesta, se calificó también como falta de integración del litisconsorcio necesario, en atención a que, para la parte demandada, no era claro el litigio planteado pues de la demanda no se deduce con claridad si, lo que se plantea es la reclamación de cuentas que el administrador debe rendir a CADA COMUNERO INDIVIDUALMENTE CONSIDERADO o, lo que se reclama es que se cumpla la obligación de rendir CUENTAS A LA COMUNIDAD.*

*Y es que el tema no es de poca alcurnia, porque según la parte resistente de este juicio, el comunero no puede pedir cuentas individuales, no tiene legitimación en la causa para hacerlo, no es titular de ningún derecho individual que se lo permita y, si pide para la comunidad, entonces debe hacerla comparecer completa a la relación procesal que debate sobre las cuentas.*

*De modo que el demandado fue citado "para que rinda cuentas de la administración del bien común, de la finca "El Morro" y es para que rinda cuentas de "Su gestión". No es menester advertir, pero lo hago de una vez, que su gestión, según se afirma en la demanda, es como ADMINISTRADOR DEL BIEN COMÚN, ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD y que jamás se indica, ni de lejos, que haya administrado el derecho en común y proindiviso de ninguno de los dos pretensionantes".*

Incluso, mencionó la decisión de Sala Unitaria mediante la cual se resolvió el recurso de apelación en contra del auto que sirvió para despachar desfavorablemente las excepciones previas, para concluir que la falta de legitimación en la causa por activa debió salir avante en la sentencia, por las razones siguientes:

*"a. La comunidad es un cuasicontrato, es decir, una mezcla entre acto de voluntad que convierte en comunero y, una serie de obligaciones que surge de la ley. Tiene un tratamiento similar, al haber social y a la herencia.*

*b. El administrador de la herencia, o del haber social, administra los bienes comunes y rinde cuentas ante todos los socios o ante todos los herederos, según será el caso.*

*c. El administrador de la comunidad administra el bien común, no la cuota parte del comunero.*

*d. Cuando la comunidad tiene un administrador, éste, contrae*

*obligaciones frente a la comunidad toda. Entre ellas, rendir cuentas a la comunidad por la administración del bien común.*

*e. En el proceso de rendición de cuentas, no se ventila una pretensión de condena, se ventila la pretensión de que se rindan cuentas, una obligación con prestación de hacer, que, en la segunda fase del mismo, cuando se cumple la obligación, puede arrojar, particularmente, un saldo a favor o en contra del demandado. Eso significa que, puede resultar condenada la parte demandante a pagarle al demandado.*

*Esta particularidad del proceso de rendición de cuentas, en el caso concreto, exige que se comprenda que las cuentas que tiene obligación de rendir el administrador del bien común, son frente a la comunidad.*

*(...)*

*El hecho de que un comunero tenga una cuota en común y proindiviso con un porcentaje mayor que otro, le da el derecho a obtener un porcentaje de las utilidades del bien común, pero no significa que las cuentas de administración del bien común puedan ser distintas para cada comunero.*

*f. El sentido común, además de la ley, indica que ningún comunero aceptaría que, cuando el administrador informa los ingresos y egresos que se generaron de la explotación o administración del bien común, sean distintos para un comunero u otro. ¿Cómo pueden variar los ingresos obtenidos de la explotación del bien común según sea el comunero que pida cuentas? ¿cómo afirmar que los gastos del bien común varían según el comunero que pida cuentas?. Es claramente equivocado.*

*Es que el artículo 2328 del CC lo dice claramente: "Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas".*

*(...)*

*g. El derecho pues a que el administrador rinda cuentas, es de la comunidad, no de cada comunero. No se administra cada cuota parte, se administra todo el bien común. Y sobre el particular, bien vale acudir a un poco de doctrina:*

*"145- NOCIÓN DE LA COPROPIEDAD. Si se pretende un análisis exacto de la copropiedad, será necesario distinguir, por una parte, el derecho de propiedad ejercido en común por varios sobre una misma cosa y, por otra, los derechos de cada uno de los copropietarios sobre la cosa común".*

*"(...)*

*h. Como el derecho a exigir que el administrador rinda cuentas de su actividad frente al bien común, es de la comunidad toda y no, de cada comunero o copropietario individualmente considerado, entonces es menester concluir que éste carece de legitimación en la causa para pedir para si mismo la rendición de cuentas.*

*i. Otra razón que nos obliga a concluir que no se rinden cuentas individuales a cada comunero sino que, se rinden unas solas cuentas ante la comunidad, nace del análisis procesal de los procesos de rendición de cuentas provocada y de rendición espontanea de cuentas, como sigue:*

*i. Si una comunidad tiene 10 comuneros y se aceptase que cada uno puede formular su pretensión de rendición de cuentas individual, podríamos pensar en diez (10) procesos coetáneos o no de rendición de cuentas, con resultados distintos. Es decir, en unos procesos el bien común entregó frutos, por un valor, en otros por valor diferente y en algunos, incluso, se perdió dinero quedándole a deber al administrador o terceros... Eso por supuesto carece de sentido.*

*ii. Y la solución no es, ni de lejos, la acumulación de los procesos, porque si ella fuera, entonces habría un proceso acumulativo con diez (10) pretensiones, en las que cada pretensionante tendría unas cargas y el resistente otros, unas pruebas etc. Y podría conducir al mismo, dispar resultado. De otro lado, fenómenos como el de la "cosa Juzgada",*

*permitirían sentencias completamente contradictorias, generando no solo un desgaste insufrible para la administración de justicia sino para su legitimidad o aceptación.*

*iii. De la misma forma, podría pensarse entonces que el administrador puede demandar a uno solo de los comuneros para discutir con él las cuentas sobre todo el bien común, y a otro en juzgado o proceso diferente y así sucesivamente, hasta alcanzar diez (procesos) en el ejemplo, uno frente a cada uno de los comuneros. Por supuesto, esta interpretación es completamente insensata.*

*iv. Hay una sola pretensión de rendición de cuentas, de la comunidad contra el comunero en el proceso de rendición provocada de cuentas o del comunero frente a la comunidad, en el caso de la rendición espontánea de cuentas. No hay interpretación distinta que sea siquiera plausible.*

*(...)”*

**Por su parte, los demandantes se pronunciaron** solicitando que la sentencia fuera confirmada, en atención a que

*"(D)ice el demandado que hay falta de legitimación por activa y el argumentos de dicha excepción de mérito no tiene ningún fundamento factico ni jurídico que los respalde, se limita simplemente a manifestar apreciaciones personales y no puede pretender el demandado desconocer la normativa que regula la rendición provocada de cuentas, porque los comuneros estarían sometidos a la voluntad de los comuneros que no quieren ejercer la acción de rendición de cuentas y se violarían los derechos del comunero sobre los frutos del bien común y en el presente caso quedo plenamente probado que el demandado nunca ha rendido cuentas a mis representados y si analizamos las pretensiones de la demanda se observa de manera clara y precisa que mis representados si están legitimados por activa y presentan una estimación de cuentas de los frutos producidos, con sus soportes (prueba documental) que no fueron tachados de falso antes por el contrario fue reconocido por el demandado el soporte documental, más aun presento unas cuentas por*

*un periodo diferente y solicito al despacho que se aprobaran las mismas y que mis representados le pagaran el saldo que dice que queda a favor del demandado en la proporción a la cuota en común y proindiviso que tienen en la comunidad, dichas cuentas no fueron presentadas para todos los comuneros fueron presentadas en el proceso a los demandantes”(pdf 10, segunda instancia).*

## **PROBLEMAS JURÍDICOS**

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado y los reproches elevados por la apelante, de la siguiente manera pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿Están los demandantes legitimados en la causa?

¿Debió “integrarse el contradictorio” con los demás propietarios de la finca El Morro” ?

## **CONSIDERACIONES**

### **1. De la legitimación en la causa como presupuesto material para la sentencia de mérito.**

La legitimación en la causa, a diferencia de los presupuestos procesales, los que no son otra cosa que los requisitos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válidos del proceso, *“es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos”<sup>1</sup>*. Por ende, no puede confundirse su naturaleza con los mentados presupuestos procesales, en la medida en que, como se dijo, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne a una de las condiciones necesarias para proveer de fondo sobre la pretensión planteada.

Sin embargo, característica común a unos (presupuestos procesales) y a otra (legitimación) es que su control se impone al Juez de manera oficiosa, puesto

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia del 10 de marzo de 2015*. Radicado. 11001-31-03-030-1993-05281-01. M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

que su ausencia insuperable determina, llegado el caso, obstáculo para decidir sobre el mérito del asunto o razón suficiente para despachar la pretensión de manera negativa. Al respecto, sobre la verificación de los elementos de eficacia y validez del proceso la Corte ha dicho

*"tratándose de los presupuestos procesales, siendo asunto de orden público, resulta obligatorio para el juez efectuar un pronunciamiento expreso en ese sentido, pues "entendidos como los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, deben hallarse presentes para que el juez pueda proferir sentencia de mérito; que su ausencia (en excepcionales casos) lo conduce a un fallo inhibitorio, con fuerza de cosa juzgada formal y no material; y que como estos requisitos implican supuestos previos a un fin pretendido, se impone al fallador, dado el carácter jurídico público de la relación procesal, el deber de declarar oficiosamente, antes de entrar a conocer y decidir sobre las pretensiones y excepciones deducidas por los litigantes y si existen o no los presupuestos del proceso..." (G.J. t. CCVII, pág. 212, reiterada en Cas. Civ. de 20 de octubre de 2000, exp. 5682, G.J. t. CCLXVII) [sublíneas ajenas al texto]".<sup>2</sup>*

Lo propio debe decirse sobre la legitimación en la causa, puesto que siendo presupuesto de mérito para proferir la sentencia de fondo, su verificación oficiosa por parte del Juzgador lleva a entender que

*"cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada."<sup>3</sup>*

Con esas precisiones, debe además considerarse que legitimación en la causa se vincula con la titularidad de una relación jurídica y material que pretende ser discutida dentro del proceso. Autorizada doctrina ha dicho que aquella:<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia del 16 de diciembre de 2003*. Expediente 7714-01. M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia del 10 de marzo de 2015*. Op.Cit.

<sup>4</sup> Devis Echandía, Hernando. *Nociones generales del derecho procesal civil*. Madrid: Editorial Aguilar. 1966. pp.-299-300



*"no se refiere a la capacidad general ni a la procesal, y tampoco a la facultad de ejecutar válidamente ciertos actos durante el juicio; es algo diferente del principio de la demanda y del principio del contradictorio; es presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo; determina quiénes deben o pueden demandar y a quién se debe o se puede demandar; es personal y subjetivo; no se adquiere por cesión; debe existir en el momento de la litis contestatio, sin que importe que se altere posteriormente; sin ella no puede existir sentencia de fondo ni cosa juzgada. Podemos entonces concluir en qué consiste realmente y cuál es el criterio para distinguirla.*

*(..) Se trata de las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirlas"*

Ese presupuesto material, entonces, implica averiguar *"tres cosas: cuándo el demandante tiene derecho a que se decida sobre sus pretensiones; cuándo el demandado es la persona frente a la cual debe decidirse, y, si ellos son las únicas personas que deben estar presentes en el proceso...las partes pueden estar legitimadas para la causa, tengan o no el derecho a la obligación sustancial"*<sup>5</sup>

Y es así, porque *"nadie puede, en nombre propio, pretender o ser demandado a contradecir en proceso, resistir a una pretensión, sino por una relación, de la cual se atribuya o se le atribuya a él la subjetividad activa o pasiva"* (p. 371 *ibídem*)

Concretando su criterio sobre el punto, la Corte hizo la siguiente exposición:

*"(S)egún concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la legitimatio ad causam consiste **en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción** (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)" (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185) (Negrillas propias) (**Sentencia de Casación Civil***

---

<sup>5</sup> Quintero, Beatriz – Prieto, Eugenio. *Teoría General del Proceso*. Bogotá D.C: Temis S.A. tercera edición. 2000.p. 374. comentando a Devis Echandía Hernando. *Compendio de Derecho Procesal*, t. 1 6ª ed., Bogotá D.C: Editorial ABC. 1978.

**del 14 de agosto de 1995. Expediente No. 4268. M.P. Nicolás Bechara Simancas)<sup>6</sup>**

## **2. De la rendición provocada de cuentas**

No han sido pocas las oportunidades en que la jurisprudencia de la Corte ha dicho que el proceso de rendición de cuentas tiene como objeto *"saber quién debe a quién y cuánto"*, es decir, cuál de las partes es acreedora y cuál es deudora, declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a pagar la suma deducida como saldo. Claro está, debe quedar establecido dentro del proceso que *"el demandado esté obligado a rendirlas por mandato de la ley y/o por razón de una relación contractual en virtud de la cual se desarrolle la actividad de administración de bienes o de dineros."*<sup>7</sup>

De manera que si tal proceso tiene como finalidad establecer, de un lado, la obligación legal o contractual de rendir cuentas, y de otro, determinar el saldo de las mismas, es indiscutible que uno y otro pronunciamiento cabe hacerlo en distintas fases, autónomas e independientes, como así se consagra, para cuando hay oposición, en los artículos 379 y 380 del C.G.P.

La primera fase está concebida para declarar la obligación de rendirlas, porque como ya se anotó, esta surge o la impone la propia ley o el contrato, y la siguiente de condena, dirigida exclusivamente a establecer el *quantum* o valor de la obligación declarada en la etapa antecedente.

De ahí que el numeral 4º del artículo 379, establezca que *"si el demandado alega que no está obligado a rendir las cuentas, el punto se resolverá en la sentencia..."*, y que *"si en ésta se ordena la rendición"*, el demandado las presentará en el término prudencial que el juez le señalará, de las cuales se dará traslado al demandante, y si éste formula objeciones, *"se tramitaran como incidente que se decidirá mediante sentencia, en la cual se fijará el saldo que resulte a favor o a cargo del demandado y se ordenará su pago"*.

---

<sup>6</sup> Reiterada en Sentencia de Casación Civil del 12 de junio de 2001. Expediente No. 6050. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo; Sentencia de Casación Civil del 14 de octubre de 2010. Expediente Exp. 2001-00855-01. M.P. William Namén Vargas; Sentencia de Casación Civil del 13 de octubre de 2011. Expediente 11001-3103-032-2002-00083-01. M.P. William Namén Vargas

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia de Casación Civil del 26 de febrero de 2001*. Exp. 6048. M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez

De modo que si la fase de condena presupone la certeza de la obligación legal o contractual de rendir cuentas, como que se trata de la ejecución de esa obligación, en hombros del demandante está entonces la carga de demostrar el vínculo que le sirve de fundamento a su pretensión para reclamar del demandado la rendición de cuentas.

## **CASO CONCRETO**

### **Precisión preliminar sobre el trámite procesal**

Preceptúa en lo pertinente el artículo 379 del C.G.P que

*"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.*

*2. Si dentro del término del traslado de la demanda el demandado no se opone a rendir las cuentas, ni objeta la estimación hecha por el demandante, ni propone excepciones previas, se prescindirá de la audiencia y se dictará auto de acuerdo con dicha estimación, el cual presta mérito ejecutivo.*

*3. Para objetar la estimación el demandado deberá acompañar las cuentas con los respectivos soportes.*

*4. Si el demandado alega que no está obligado a rendir las cuentas, sobre ello se resolverá en la sentencia, y si en esta se ordena la rendición, se señalará un término prudencial para que las presente con los respectivos documentos".*

De modo que, como bien se sabe, la primera etapa del proceso con pretensión de rendición provocada de cuentas se limita a resolver sobre la obligación de rendirlas, por lo cual, habiéndose opuesto el demandado a ello, así sea parcialmente (fl. 1 pdf 35), el trámite posterior debía limitarse a resolver sobre si debía o no presentar las cuentas dentro del término que se señalara en la sentencia. Por tanto, la supuesta objeción a la estimación hecha por los

demandantes a las cuentas parciales presentadas por el demandado, y el trámite impartido a esas cuentas, en realidad era improcedente en la medida que todos esos asuntos son propios de la segunda etapa: la rendición de las cuentas con sus respectivos soportes. De cualquier manera, aunque hecha esta claridad, es apenas notorio que ninguna decisión definitiva tomo el *a-quo* en la sentencia con respecto a tales cuentas parciales, simple y llanamente, porque ninguna decisión procedía al respecto.

### **Caso concreto ambos reparos**

Al abordar los dos reparos enarbolados en contra de la sentencia de primera instancia la Sala de entrada observa dos situaciones de gran relevancia: i) el demandado no cuestiona en ningún momento la conclusión a la que llegó el señor Juez, según la cual fungió como administrador de la finca El Morro durante los períodos afirmados en la demanda; y ii) el repara relativo a la legitimación en la causa y a lo que el demandado insiste en llamar “integración del litisconsorcio necesario”, versa sobre un tema que ya cuenta con una decisión ejecutoriada con fuerza de cosa juzgada, pues mediante auto del 20 de enero de 2022 se confirmó la providencia dictada el 27 de mayo de 2021<sup>8</sup>, a través del cual el Juzgado de origen declaró imprósperas las excepciones previas propuestas por el demandado, con idénticos argumentos que hoy trae al Tribunal por vía de apelación.

En consecuencia, partiendo del hecho de que el demandado no cuestionó la calidad de administrador de la comunidad conformada sobre la finca El Morro, basta con decir que son en vano todos sus esfuerzos orientados a lograr la revocatoria de la sentencia con ocasión de una supuesta falta de integración del contradictorio, o de lo que trató de manera indistinta como ausencia de legitimación en la causa. Lo anterior, porque ha quedado claro que la comunidad que existe sobre la mentada finca es una sola, por lo que la muerte de doña María Ligia no la escindió, debido a que sus herederos simplemente acrecentaron su cuota de dominio y esa es la razón para que en la demanda se hable de dos períodos de rendición.

---

<sup>8</sup> A cuyas motivaciones remite hoy la Sala en aras de la brevedad y en respeto del principio de cosa juzgada.

Por lo demás, insistiendo el demandado en las mismos argumentos que le fueron despachados en sede de excepciones previas, no le queda a la Sala camino diferente al de recordar que si bien para este sí existe una norma que obliga la integración de un litisconsorcio necesario en este caso, el artículo 61 del C.G.P, lo cierto es que allí está contenida la regla general aplicable *"(C)uando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos"*. Sin embargo,

*"cuando la comunidad asume el rol de demandante, no necesariamente tienen que comparecer en tal carácter todos los que la integran, pues un solo comunero puede pedir para aquella, es decir, no puede pedir para sí lo que corresponde a todos los comuneros, pero de ahí no se sigue que no pueda demandar a título personal reclamando por su cuota de dominio. Así por ejemplo, si un inmueble que pertenece a 10 personas es poseído materialmente por otra, cualquiera de los 10 comuneros podrá pedir su reivindicación para la comunidad, pero también podrá demandar a título personal, reivindicando su alícuota, lo que no puede es pretender para sí la reivindicación de todo el inmueble. Pero incluso si en tales términos formulara la pretensión, el defecto procesal que se estructuraría no sería falta de integración del litisconsorcio necesario sino falta de legitimación en la causa, motivo este suficiente para el despacho negativo de la pretensión.*

*Porque son así las cosas, el artículo 22 de la Ley 95 de 1890 establece que el administrador de una comunidad, nombrado con arreglo a las disposiciones de dicha ley, tiene la personería de ella, lo que «...no impide que cada comunero represente como parte y sea tenido como tal para lo relativo a su derecho (...)»" (auto 20 enero 2022)*

Por lo demás, entraría la Sala en un interminable bucle para despachar la apelación, cuando lo cierto del caso es que los demandantes sí están legitimados para exigir la rendición de cuentas por parte del administrador de la comunidad, pero como es apenas lógico sólo pueden pedir, como lo hacen, que les sea reconocido el saldo que les corresponde con ocasión de su cuota

de dominio. Luego, si no se determinan las cuentas totales de la administración, resultaría imposible determinar a cuánto ascienden las acreencias reclamadas por los actores y, entonces, está claro que una cosa es la legitimación para que los hermanos demandantes exijan las cuentas de la administración y otra, bien diferente, es el saldo a favor o en contra de ellos, que bien puede ser igual o no con respecto a los demás miembros de la comunidad.

Es que

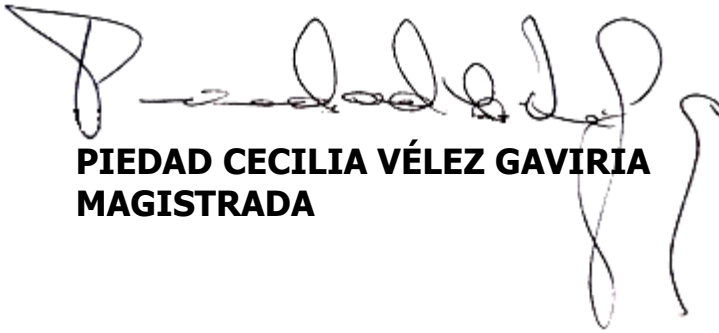
*"las cuentas no tienen que ser iguales para todos los comuneros, ni siquiera cuando acumulan sus pretensiones en una misma demanda, pues todo dependerá de las circunstancias que en el devenir de la administración en cada caso se hubiesen presentado y por lo mismo el finiquito correspondiente podría no ser idéntico para todos, el mismo puede ser distinto y no solo determinado por el diferente porcentaje de dominio que cada comunero tenga. Y aunque no se desconoce lo engorroso que puede ser para el administrador de un bien común estar sometido a que cada uno de los comuneros le promueva un proceso de esta naturaleza en relación con su respectiva cuota de dominio, bien podría el demandado procurar su acumulación conforme al artículo 148 C.G.P., si el estado de los diferentes procesos se lo permite; pero menos fatigoso aún sería no esperar a ser demandado sino rendir las cuentas por iniciativa propia dirigiendo la respectiva demanda contra todos los comuneros que le encargaron la gestión conforme lo autoriza el artículo 380 ibídem" (auto 20 enero 2022).*

## **DECISIÓN**

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de procedencia y fecha indicadas. **Costas** en esta instancia a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada.

Ejecutoriada esta decisión, la suscrita ponente fijará las agencias en derecho.

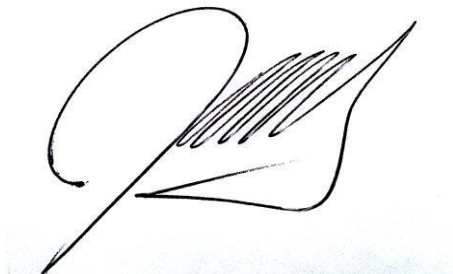
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA  
MAGISTRADA**



**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO  
MAGISTRADO**



**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO  
MAGISTRADO**

Firmas del Radicado Único Nacional: 05001 31 03 001 2018 00408 03

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De 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: 0458e31c35bed6ec8d9ff123e77353edb6fe4c238fa6ec9541d32ed3c9627d4d

Documento generado en 25/08/2022 11:34:22 AM

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