



**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito
Funza - Cundinamarca**

secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2

Tel. 0918254123

Funza, Cundinamarca., Cuatro (4) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	VERBAL RENDICION PROVOCADA DE CUENTAS
DEMANDANTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL MARQUÉZ III ETAPA
DEMANDADO:	INGRID MAGALLY ARDILA Y OTROS
RADICACIÓN:	25286 31 03 001 2017 00081 00 - CUADERNO EXCEPCIONES PREVIAS-

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver **las excepciones previas formuladas** por el extremo demandado, con fundamento en el art. 101 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta para ello los siguientes:

1. ANTECEDENTES

- 1.1. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL MARQUEZ III ETAPA**, a través de su representante legal, y actuando por intermedio de apoderado Judicial, interpone demanda **VERBAL DE MAYOR CUANTÍA – RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS**, solicitando como pretensión principal se ordene la rendición de cuentas a su favor, por parte de los demandados respecto de los periodos 2013, 2014, 2015 y hasta el mes de mayo de 2016. Así mismo, pretende que, en caso de no ser rendidas las cuentas por los accionados, se ordene pagar a su favor la estimación del saldo de la deuda que pueda resultar.
- 1.2. Admitida la demanda mediante auto del 27 de julio de 2017, los demandados **CARLOS ALBERTO GOMEZ BERNAL, WILLIAM HERNANDO MORALES PRIETO, MARIO DE JESÚS LOAIZA, INGRID MAGALLY ARDILA y ANA BERCELY MELO GOMEZ**, se notificaron personalmente (fls. 234, 235, 236, 554 y 555 cdno principal). Por su parte y mediante auto de fecha 23 de octubre de 2018, los accionados **ADRIANA**

CASALLAS RODRIGUEZ, JOSE OSBALDO HOYOS y ADRIANA ORDUÑA OLAYA se tuvieron por notificados por conducta concluyente (fl. 909).

- 1.3. Dentro del término legal concedido la parte demandada propuso excepciones previas (fls. 1 - 42).

2. ARGUMENTOS DE LOS EXCEPCIONANTES

- 2.1. Los apoderados de los demandados **CARLOS ALBERTO GOMEZ BERNAL** y **ANA BERCELY MELO GOMEZ**, presentan como excepción previa la denominada **“HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.”**
- 2.2. Fundamentan este medio exceptivo, en el hecho de que, la parte demandante busca objetar cuentas ya rendidas y presentadas por los años 2013, 2014, 2015 y mayo de 2016, los cuales fueron aprobados por la asamblea general. Razón está, por la cual manifiestan que no es procedente que sean llamados a un proceso de rendición provocada de cuentas.
- 2.3. Agregan que los documentos soporte tales como, comprobantes de egreso, facturas, contratos, consignaciones, extractos bancarios, facturas de servicios, estados financieros, libros de actas, reposan en la oficina de administración desde el 13 de mayo de 2016.
- 2.4. En virtud de lo anterior, concluye que la acción llamada a resolver el litigio no es la de la rendición provocada de cuentas, si no de impugnación de actas de Asamblea General de Copropietarios conforme lo dispone el artículo 49 de la ley 675 de 2001, por lo que el trámite que se debe seguir es el establecido en el artículo 382 del C.G.P.
- 2.5. A su vez los apoderados de los accionados, señores **ADRIANA CASALLAS RODRIGUEZ, MARIO DE J. LOAIZA, JOSE OSBALDO HOYOS, WILLIAM HERNANDO MORALES PRIETO, ADRIANA ORDUÑA OLAYA** y **CARLOS ALBERTO GOMEZ BERNAL**, presentan las excepciones previas denominadas **“INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”** 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”.

- 2.6. Entre los argumentos presentados para invocar el primer medio exceptivo, se indica que con base en el artículo 89 del C.G.P., la parte demandante, debió haber aportado copias de la demanda y de los anexos, cuantas sean las personas demandadas, situación que no se efectuó con relación a los anexos.
- 2.7. Así mismo, se indica que la parte accionante, no dio cumplimiento a lo previsto en los artículos 82, 83 y 84 del C.G.P, que establece los requisitos mínimos con los cuales debe contar la demanda. Frente a las exigencias en específico se indica que no se da cumplimiento al numeral 2 del artículo 82, en lo que tiene que ver con el nombre y número de identificación tributaria de la sociedad que representa a la sociedad demandante; además que el juramento estimatorio no se presentó bajo la gravedad del juramento conforme lo ordena el artículo 206 del citado código.
- 2.8. Adicionalmente, se menciona como irregular e insuficiente el poder otorgado a la apoderada judicial del extremo activo, esto por cuanto se asegura, no estar demostrada la representación legal de la sociedad ADMINISTRANDO SU PROPIEDAD S.A.S, por quien otorga poder a la abogada de la Copropiedad demandante.
- 2.9. En cuanto a la segunda excepción previa propuesta, se argumenta que la parte demandante, no demostró plenamente la calidad de miembros del Consejo de administración de los accionados. Esto sumado a que los demandados nunca fungieron como representantes legales de la propiedad horizontal.
- 2.10. En los mismos términos señalan que los accionados son propietarios de unidades privadas, lo que conllevaría a que se adopte la posición de vincular a todos los propietarios por tener interés en las resultas del proceso, es decir que bajo esta óptica debería hacerse parte del asunto a la totalidad de propietarios del Conjunto Residencial con el fin de integrar el contradictorio.
- 2.11. Otra de las excepciones previas propuestas por lo apoderados de los señores **ADRIANA CASALLAS RODRIGUEZ, MARIO DE J. LOAIZA, JOSE OSBALDO HOYOS, WILLIAM HERNANDO MORALES PRIETO,**

ADRIANA ORDUÑA OLAYA es la de **“INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEMANDADO”**

- 2.12. Frente a este medio exceptivo, se argumenta que no existe el demandante, esto por cuanto en la demanda se indicó el nombre de la persona jurídica como CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL MARQUEZ DE SAN JOSÉ ETAPA III.
- 2.13. Sumado a esto, indican los excepcionantes que, no se acreditó que quien hubiese concedido poder a la apoderada de la parte accionante, para promover el proceso, es decir el señor MARLON DAVID MARTÍNEZ PERDIGON, es el representante legal de la sociedad ADMINISTRANDO SU PROPIEDAD S.A.S identificada con Nit. No. 900.830.673-2.
- 2.14. Por último, la apoderada de la demandada, señora **ANA BERCELY MELO GÓMEZ**, propone las excepciones previas de **“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”** y **“FALTA DE LITISCONSORTES NESESARIOS”**.
- 2.15. Como fundamento de la primera excepción propuesta, se indica que la demandada no ostenta la calidad de Revisor Fiscal, por cuanto no fue designada por la Asamblea General, ni por el Consejo de Administración. Con esto asegura que no es la llamada a rendir cuentas, ni la encargada de satisfacer la obligación reclamada con la demanda.
- 2.16. Lo anterior, lo sustenta en el hecho de que es función propia e indelegable de la Asamblea General, el nombramiento y fijación de honorarios del Revisor Fiscal, no obstante, refiere que no obra nombramiento en Asamblea General de Copropietarios, constancia en acta de Asamblea, Registro ante la autoridad competente, ni aceptación del cargo efectuado por la accionada como Revisor Fiscal.
- 2.17. Ahora bien, en cuanto al otro medio exceptivo, indica que los señores GABRIEL GALLEGO, LUIS GUILLERMO RINCON, CAMILO LAVERDE, JAVIER PERDOMO y ABELARDO LEON, hicieron parte del Consejo de Administración del conjunto residencial, personas que en su sentir son necesarias para dirimir el conflicto y quienes deben rendir informe de gestión por el año 2013.
- 2.18. Adiciona que se debe solicitar el testimonio de los señores FAUSTO REMOLINA (Casa C-14), RUBIELA TRUJILLO (Casa A-3) y MARTHA

RODRIGUEZ (casa H-11) con relación a los hechos 8.1, 8.2 y 8.3 de la demanda. Así mismo que deberán ser escuchadas las señoras CONSTANZA CONTRERAS Y HADA ZAPATA, y el representante legal de la empresa de Vigilancia Toronto.

3. CONSIDERACIONES

- 3.1. Previo a desatar los tópicos objeto de las defensas exceptivas, debe decirse, que las excepciones previas constituyen el instrumento de carácter procesal que se le ha concedido a los intervinientes del proceso, para el saneamiento temprano de la actuación que se adelanta, permitiendo la aplicación del principio de economía procesal que la rige; medidas estas calificadas “como medio para controlar los presupuestos del proceso y dejar regularizado éste desde el principio, a fin de evitar nulidades posteriores o sentencias inhibitorias. Las excepciones previas en últimas implican hacerle un proceso al proceso a fin de definir si éste además de válido será útil, evitándose el desperdicio de jurisdicción”.
- 3.2. La parte accionada invoca como excepción previa, la denominada **HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE**, la cual se encuentra establecida en el numeral 7 del artículo 100 del Código General del proceso. Como fundamento de esta excepción, los demandados, indican que el asunto que se debió adelantar era el atinente a impugnación de actas, y no la rendición de provocada de cuentas, pues aseguran que estas últimas, fueron ya presentadas y rendidas, en los periodos que son solicitados en el libelo introductorio.

Una vez efectuado el cotejo del expediente, no observa esta Juzgadora que se le haya dado un trámite a la demanda que no corresponde, o que haga imposible que las pretensiones pueden tramitarse por el mismo procedimiento, pues de acuerdo a las mismas, tanto principales como subsidiarias, se está frente a un proceso verbal de mayor cuantía, procedimiento que se le imprimió al presente asunto, es decir, el que corresponde, y en el cual se desatarán los argumentos esgrimidos por el excepcionante, por ser esto temas de fondo, en lo que de modo alguno afectan el trámite procesal o revistan en que el mismo se adelantó de manera equivocada.

- 3.3. Ahora bien, el extremo pasivo propone como medio exceptivo el previsto en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P, **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES**. Este medio de defensa es sustentado, por cuanto los demandados indican que los anexos de la demanda no se encontraban completos, es decir, no había tantos por cuantos accionados en el asunto.

Además de lo anterior, mencionan que no se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 82, 83, y 84 del C.G.P, esto en lo que tiene que ver con el nombre y la identificación tributaria de la sociedad que representa y administra a la copropiedad demandante. Como consecuencia de esto, consideran que el poder conferido resulta irregular e insuficiente. Como argumento adicional, mencionan los demandados, que el juramento estimatorio no se realizó en la forma indicada en el artículo 206 del C.G.P.

Con el objeto de resolver el aspecto enrostrado por los excepcionantes, es necesario indicar desde ya que el medio exceptivo propuesto está condenado al fracaso, toda vez que, la causal invocada es aplicable estrictamente a aquellos casos en que la demanda no cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 82 del C.G.P., norma que describe en sus numerales a cuáles corresponde, y en algunos casos los del artículo 83 del mismo estatuto procedimental.

Conforme lo anterior ha de indicarse que en cuanto a las copias de los anexos que mencionan los accionados, que no fueron entregados, no se encuentran enlistados en los requisitos del artículo 82 del C.G.P, este es un presupuesto establecido en el artículo 89 de la codificación en cita, luego no podría configurarse en una excepción previa este presupuesto.

Con relación al argumento de la ausencia del nombre y número de identificación, de la sociedad que representa a la copropiedad demandante, basta con observar los certificados aportados con la subsanación de la demanda, visibles a folios 178 y 179 del plenario, para darse cuenta que allí está demostrada la existencia y representación legal, tanto del conjunto residencial, como de la empresa administradora, ADMINISTRANDO SU PROPIEDAD S.A.S, identificada con el NIT. No. 900.830.673-2, así como también está claro que el representante legal, de esta última es el señor Marlon David Martínez Perdigón.

Ahora bien, en lo que atañe al juramento estimatorio que mencionan los encartados, que no fue presentado conforme lo dispone el artículo 206 del C.G.P., basta con observar el escrito introductorio, más específicamente, el folio 157, donde se encuentra el respectivo acápite, esto en cumplimiento del numeral 7 del artículo 82 del estatuto procedimental mencionado.

Con base en lo expuesto, encuentra esta sede judicial que no es viable declarar la prosperidad del medio exceptivo en estudio, pues revisada la demanda, a la luz de lo dispuesto en el artículo 82 del C.G.P., se encuentra que el escrito introductorio, reúne los elementos exigidos por esta disposición.

- 3.4. Procede el despacho a estudiar la excepción previa denominada **“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”**, la cual fue propuesta por los accionados, y se encuentra prevista en el numeral 6 del artículo 100 del C.G.P.

Los proponentes del medio exceptivo manifiestan, que este se configura por cuanto dentro del expediente no se demostró que hicieran parte del Consejo de Administración de la Copropiedad; así como tampoco que fungieron como administradores de esta última. Adicionalmente agregan que los excepcionantes son propietarios de inmuebles en el conjunto, y que por tal razón se debería citar a la totalidad de Copropietarios para adelantar el presente asunto.

Una vez revisados los argumentos expuestos por los accionados, encuentra el despacho que estos no tienen asidero para la configuración de la excepción propuesta; pues en otras palabras, discuten que no son los llamados a rendir las cuentas que solicita la parte accionante, cuestión esta que deberá decidirse en la respectiva sentencia, pues es la oportunidad prevista por el legislador, en la que el Juez de conocimiento debe determinar si son o no los llamados a juicio, los obligados a rendir las cuentas solicitadas por la parte convocante.

- 3.5. Continuando con el estudio de los medios exceptivos, sigue el despacho a pronunciarse sobre la excepción de “**INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEMANDADO**”, establecida en el artículo en el numeral 4 del artículo del artículo 100 del C.G.P.

Una vez analizados los argumentos expuestos, al sustentar este medio defensivo, encuentra el despacho, que el mismo debe ser desestimado, pues al justificar la configuración de la excepción, los demandados realizan similares manifestaciones a las propuestas en la excepción de Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, en el sentido de que, la tanto la Copropiedad, como la sociedad administradora, no se encuentran plenamente identificadas y representadas.

Pese a que esta situación ya fue resuelta líneas anteriores, debe el despacho indicar que bajo la proposición de la excepción previa que aquí se estudia, tampoco encuentra elementos que la configuren. Esto por cuanto, como ya se indicó, la parte demandante allegó los respectivos certificados de existencia y representación legal, tanto del CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL MARQUEZ III ETAPA, y de su representación legal por parte de la sociedad ADMINISTRANDO SU PROPIEDAD S.A.S. tal y como se observa a folios 178 y 179 del plenario.

Respecto al hecho de que, de alguna manera se hubiera identificado la copropiedad bajo otra razón social, debe aclararse que esta situación no se dio en el trámite adelantado, pues basta con observar el auto admisorio de la demanda de fecha 27 de julio de 2017 para darse cuenta que el mismo, se expidió conforme aparece identificado el Conjunto residencial en los mencionados certificados de existencia y representación, y como es reconocido por los excepcionantes.

- 3.6. En cuanto a la excepción de “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**”, debe indicar el despacho que la misma fue soportada bajo el numeral 3 del artículo 100 del C.G.P., artículo que no establece la indicada por la excepcionante, sino “*Inexistencia del demandante o del demandado*”.

Mediante el escrito en el cual fue presentado el medio exceptivo, se indica que la demandada **ANA BERCELY MELO GÓMEZ**, no ostenta la calidad de revisoría fiscal, y por tal razón no debe ser llamada al proceso de rendición provocada de cuentas.

Para resolver este tópico, primero debe indicar el despacho que la falta de legitimación en la causa, no está enlistada en el artículo 100 del C.G.P., además que este punto ya fue objeto de pronunciamiento por esta sede judicial, mediante auto de fecha 04 de febrero de 2020. En esa oportunidad, se indicó que, si el demandado alega no encontrarse en la obligación de rendir cuentas, será un tópico que deberá resolverse en la sentencia, conforme lo ordena el numeral 4° del artículo 379 del C.G.P., razón por la cual este punto será objeto de pronunciamiento hasta la etapa procesal en la cual se resolverá de fondo la Litis.

- 3.7. Ahora bien, procediendo a revisar la excepción que si se encuentra enlistada en el numeral 3 del artículo 100 del C.G.P., que hace referencia a la **“Inexistencia del demandante o del demandado”**, se observa que el sustento presentado por la parte excepcionante, no va dirigida a mostrar elementos que, en el presente asunto, lleven a concluir la configuración de tal circunstancia.
- 3.8. Finalmente, esta sede deberá pronunciarse sobre la excepción de **“FALTA DE LITISCONSORTES NESESARIOS”**, prevista en el numeral 9° del artículo 100 del C.G.P.

Este medio defensivo, es presentado sobre la base de que, en la demanda, no se dirigió contra otras personas que hicieron parte de la administración, y las cuales son necesarias para dirimir el conflicto, y quienes además tienen la obligación de rendir cuentas por el año 2013.

Para resolver esta excepción, observa el despacho que la parte excepcionante, no sustenta la pertinencia y necesidad de integrar el litisconsorcio, pues se limita es a indicar los nombres de las personas que cita en su escrito. Tampoco avizora el despacho que se hubiese aportado prueba alguna de la cual se pueda extraer la pertinencia de vincular a las personas que enlista en su escrito.

De otra parte, se encuentra que el opositor, indica que hay otras personas quienes deben comparecer al proceso, para rendir su testimonio sobre unos hechos en específico, frente a este aspecto se hace imperativo indicar que la conformación del litisconsorcio necesario, es para integrar una de las dos partes en el proceso, es decir, demandante y/o demandado, y no para incluir a quienes deban rendir su testimonio, pues para esta

posibilidad, las partes deben solicitar las pruebas que consideren pertinentes tanto en el escrito de demanda, como en la contestación.

3.9. Por las razones expuestas, se declaran infundada las excepciones previas propuestas.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA,**

4. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones previas propuestas por los demandados como lo son **“HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.”**, **“INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”**, **“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”**, **“INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEMANDADO”**, **“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”** y **“FALTA DE LITISCONSORTES NESESARIOS”**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído.

SEGUNDO: CONDÉNESE EN COSTAS a los excepcionantes. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$454.263, por el fracaso de las excepciones previas. **LIQUÍDENSE.**

TERCERO: En firme la presente providencia, regrese el expediente al Despacho para continuar con el trámite respectivo.

NOTIFÍQUESE (1),

La Juez,



MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE