

752

194

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., seis (6) de febrero de dos mil quince (2015)

Exp.: 2013-00581

Proceso: Restitución

Demandante: Luis Antonio Ovalle Ortega y Luz Stella Bermúdez Ovalle

Demandado: Ricardo Augusto Charry Chacón

Agotado el trámite de rigor, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente asunto. \*

### I. ANTECEDENTES

#### Pretensiones

Mediante apoderado judicial Luis Antonio Ovalle Ortega y Luz Stella Bermúdez Ovalle solicitan a este despacho:

- Declarar la terminación del contrato de administración del inmueble ubicado en la Carrera 18 # 19 A 02 de esta ciudad, por vencimiento del término señalado en el mismo.
- En consecuencia se ordene la restitución del bien previamente referenciado y que, de no ser entregado por el demandado, se comisione a la autoridad competente para tal efecto.

## Hechos

Entre demandantes y demandado se celebró un contrato de administración sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 # 19 A 02 de esta ciudad el día 1 de junio de 2009, en el cual se fijó, como término de duración, un plazo de 40 meses, o sea, hasta el 31 de diciembre de 2012.

Por no quererse su prórroga los demandantes comunicaron el día 19 de julio de 2012 tal postura al administrador del bien, de suerte que el demandado debía restituir el bien a más tardar el día de vencimiento del contrato, sin que tal labor se haya realizado hasta el momento de la presentación de la demanda.

En el contrato se pactó, entre otras cosas, la obligación a cargo del administrador de pagar servicio de acueducto de los periodos de 2003 a 2013, impuesto predial de 2004 a 2013 y de valorización de 2004 a 2013, así como realizar el mantenimiento del predio. Ninguno de los pagos a los que se obligó ha sido realizado, al punto de encontrarse embargado el predio.

Concluyó señalando que pese a intentar conciliar con el demandante no se llegó a ningún acuerdo y se manifestó que "Luis Antonio Ovalle Ortega, es el actual propietario inscrito del inmueble ubicado en la carrera 18 No. 19 A 02 de la ciudad [de] Bogotá, como consta en el certificado de tradición y libertad 50C 405624".

## II. TRÁMITE PROCESAL

1. La demanda fue admitida mediante auto del 10 de septiembre de 2013 (fl.43) ordenándose correr traslado de la misma mediante comunicación en la forma establecida en los artículos 315 y 320 del Código de Procedimiento Civil, actividad esta debidamente realizada por el extremo demandante (fls.45 y 53).

2. De manera oportuna se contestó la demanda por el señor Charry Chacón, quien mediante apoderado judicial aceptó unos hechos, negó otros e indicó que algunos eran supuestos y carentes de relación con la demanda impetrada. También se opuso a las pretensiones elevadas.

Señaló como excepciones las que denominó "*falta de legitimación en la causa*" e "*ineficacia jurídica del contrato de administración y tenencia del inmueble*". La primera referenciando que mediante contrato de promesa de compraventa el demandante hizo entrega del inmueble a Gloria Esperanza Zamora Tellez y, siendo ésta la actual poseedora del inmueble no puede, por lo tanto, dirigirse la demanda en su contra por no tener la calidad de tenedor. La segunda la cimentó en que existiendo tal contrato, el contrato allegado al plenario como fundamento de las pretensiones "pierde su validez y eficacia jurídica".

Con la contestación allegó el referenciado contrato de promesa de compraventa y una declaración extraprocesal de quien allí obra como promitente compradora.

3. Al descorrer el traslado de las excepciones el apoderado del extremo demandante relievó las condiciones médicas del suscriptor de contrato de promesa de compraventa como promitente vendedor,

e indicó que no ha hecho entrega del predio. Frente a tal negocio manifiesta que su contenido no se puede ligar al consenso presuntamente manifestado, puesto que la señora Ovalle Ortega jamás tuvo la finalidad de vender el bien y con extensas explicaciones manifiesta que el contrato no tiene validez.

En el mismo sentido resaltó, allegando documento, que no se ha hecho entrega del inmueble a la señora Zamora Téllez por existir un compromiso en el que se puede leer claramente que no se ha realizado tal labor.

4. Mediante auto del 30 de enero de 2014 (fl.143) se dio apertura al periodo probatorio, lográndose recaudar interrogatorio al demandado (fl.152), a los demandantes (fl.174), testimonios de Carmen Elisa Ramírez Florián y Fernando Rincón Matamoros (fl.157), y el oficio del Juzgado Laboral del Circuito de Honda – Tolima, dando cumplimiento a lo comunicado por este despacho.

5. Por haber fenecido la etapa probatoria se ordenó su cierre y se corrió traslado a las partes para que alegaran de conclusión mediante auto del 8 de julio de 2014 (fl.184), aprovechándose la oportunidad solamente por el extremo demandante.

### III. CONSIDERACIONES

#### 1.- Competencia

Los presupuestos procesales, es decir, los requisitos que necesariamente deben ser reunidos en toda actuación judicial para la constitución idónea de la relación jurídico procesal se hallan

754  
Caa

correctamente estructurados, en la medida que este juzgado es el competente para resolver la actuación puesta en conocimiento de la administración de justicia, la capacidad de ser partes en ambos extremos de la *litis* se configura correctamente y el libelo genitor junto con su contenido, son idóneos para la solución de la presente causa. Igualmente, conforme se señala adelante, la legitimación de ambas partes se verifica en debida forma.

No observa el despacho causal de nulidad alguna que invalide la actuación surtida.

## 2.- La acción ejercida

En esta ocasión el extremo demandante solicita la restitución de un bien inmueble entregado a título de tenencia a la parte demandada, situación prevista por el legislador en los artículos 424 a 426 del Código de Procedimiento Civil, pues dada la continua práctica de este tipo de negocios entre las personas sin importar su calidad – natural o jurídica – y las consabidas problemáticas existentes entre las partes contratantes, con previsión de la existencia de conflictos que se suscitan en su interior, se asentaron reglas para lograr solventarlos de manera que situaciones de este carácter no se conviertan en una talanquera para los fines que deben revestir a la propiedad privada, en tanto que dada su función eminentemente social (art. 58, Const. Política) no puede limitarse la inherente explotación de los bienes por actitudes reprochables de aquellos a quienes se otorga su tenencia.

Se diferencian en la normatividad procesal tres circunstancias que dan origen a esta clase de procesos, siendo ellas: i) la restitución de

bienes inmuebles arrendados (art. 424, C. de P.C.), ii) la restitución de predios rurales (art. 425, ib.) y iii) la restitución "de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento", así como de "la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo" (art. 426, ib.).

El caso que hoy ocupa la atención del despacho se delimita como la tenencia del inmueble a título distinto de arrendamiento, pero en últimas coligada a esta clase de contrato, en la medida que la demanda se sustenta en el documento obrante a folio 2 del paginario denominado "*CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE*", por medio del cual Luis Antonio Ovalle Ortega y Luz Stella Bermúdez Ovalle "dan en administración" al señor Ricardo Augusto Charry Chacón el inmueble identificado al momento de interponer la demanda, negocio en el cual se facultó al administrador "para arrendar los apartamentos, hacer los cobros correspondientes de servicios públicos a los arrendadores, disponer de los dineros necesarios por concepto de arrendamientos para el pago de servicios públicos, impuestos, y gastos en general que genere el inmueble".

Fluye de lo anterior, sin hesitación alguna, que el contrato allegado, en sí mismo, se compone, entre otros factores, de un criterio finalístico que no es otro diferente que la explotación del bien inmueble tantas veces referenciado, tanto más si se tiene en cuenta que a folios 6 y 7 del expediente obra copia – no controvertida por el señor Charry Chacón – de un contrato de arrendamiento suscrito en vigencia de la administración otorgada por los demandantes sobre un apartamento ubicado en el citado predio.

Importa recordar al respecto que "la coligación, unión, vinculación, articulación, coordinación o conexidad negocial describe hipótesis heterogéneas atañederas a una pluralidad de relaciones jurídicas, distintas, autónomas e independientes, con su propia individuación, disciplina y función, vinculadas por un nexo funcional o teleológico para la obtención de un resultado práctico, social o económico único, cuya estructura exige una serie de pactos constantes, *ab origine* (en el origen) e *in fine* (en su fin), y la unión funcional o teleológica de los actos dispositivos (...) La ligazón funcional o teleológica de los distintos negocios jurídicos es indisociable, imprescindible e inescindible, *in toto, in complexu, in globo*, y conduce a la única función práctica, económica o social perseguida, siendo necesaria para la concreción definitiva de un interés unitario, propio, autónomo y diferente realizable con la conjunción de los varios actos dispositivos, cada uno, con su identidad, tipología, disciplina y función" (CSJ. Cas. 1 de junio de 2009. Exp. 2002-00099).

Existiendo, por lo advertido, una teleología única de indole económico e indisoluble entre el contrato de administración del inmueble y los arrendamientos que en su virtud se facultó celebrar (Art. 29 L.820 de 2003, conc. C.Const. C-102 de 2011<sup>1</sup>), la tenencia ejercida por el extremo pasivo resulta connatural al negocio celebrado y cuya terminación hoy se pretende y, consecuentemente, la acción utilizada para intentar la restitución del inmueble resulta procedente, tanto más si se tiene en cuenta que aun cuando se le informó al demandado la intención de no prorrogar el contrato, éste no ha entregado el bien a los demandantes.

<sup>1</sup> La relación entre los contratos de administración, los contratos de arrendamiento, y el régimen general de arrendamiento de vivienda urbana, es directa y puede formularse de la siguiente manera: los contratos de administración son los que celebran los propietarios de inmuebles con personas naturales o jurídicas dedicadas profesional y habitualmente al arrendamiento de inmuebles de vivienda urbana, para efectos de regular la relación jurídica entre estas dos partes, como supuesto previo al acto de dar en arriendo dichos inmuebles. En consecuencia, hay una relación temática, teleológica y causal entre los "contratos de administración" y el tema general de la ley, es decir, el régimen del arrendamiento de vivienda urbana. En aquellos casos en que el arrendamiento se da en el marco del ejercicio de la actividad de los arrendadores profesionales, el contrato de administración es un elemento inherente a ella, pues define las relaciones entre éstos y los propietarios a quienes prestan sus servicios. (Se subraya).

### 3.- Legitimación en causa

3.1 Comporta despejar delantamente las excepciones elevadas por el extremo demandado y que fueron sustentadas, como previamente se indicó, en la existencia de un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble cuya restitución se pretende y la "ineficacia jurídica del contrato de administración y tenencia del inmueble", sustentada en el mismo negocio "en donde se acredita la entrega real y material del mismo a la promitente compradora" (fl.83), habida cuenta que ambas se orientan a dejar sin cimientos la estructuración del reclamo elevado.

Frente a lo primero, memora esta agencia que la legitimación en causa permite determinar que existe concurrencia entre el sujeto titular de la relación jurídica y aquel que acude al proceso como tal, es decir, que quien demande o sea demandado, goce de identidad con el sujeto activo o pasivo del vínculo sustancial que se pretende solventar.

Esta institución se erige como uno de los presupuestos axiológicos con los cuales se debe dotar toda demanda que pretenda producir efectos jurídicos ulteriores, pues este "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, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión"

756  
201

(Cas. 051 de 23 de abril de 2003. Exp. 76519. Citada en: Cas. 23 de abril de 2007), de tal suerte que la ausencia de legitimación puede ser el detonante para una rotunda negativa a las pretensiones elevadas, ante la falta de identidad como sujeto procesal y titular de la relación sustancial que se pretende dilucidar, por cuanto permite evitar una disertación innecesaria.

En este orden de ideas, no existe talanquera alguna para que los señores Ovalle Ortega y Bermúdez Ovalle acudan mediante acción judicial a reclamar la declaratoria de terminación del contrato de administración suscrito con el extremo pasivo y la consecuente restitución del inmueble, habida cuenta que no hay prueba de que el mismo haya sido sujeto de cesión de la posición contractual que ocupan, de modo que gozan de identidad los titulares de la relación sustancial y quienes hoy configuran la *litis* entrabada, siendo suficiente tal reflexión para desechar las defensas del demandado.

3.2 Empero, como para el demandado la existencia de un contrato de promesa de compraventa suscrito por Gloria Esperanza Zamora Tellez y Luis Antonio Ovalle Ortega frena las expectativas de este último para lograr la restitución del predio, conviene precisar que tal inteligencia no resulta acertada. Más allá de la veracidad o no del documento obrante a folios 76-78 – que no corresponde determinar a este despacho por tratarse la presente de una acción que no se orienta a tal discusión – resultan útiles las siguientes reflexiones sobre la improsperidad de la excepción del extremo pasivo.

De un lado, la promesa de compraventa, por si sola, no transfiere el dominio del inmueble, y en el plenario no existe medio demostrativo alguno que permita observar el registro de la correspondiente

Escritura No. 11001 31 03 005 2013 00581 01

escritura pública por medio de la cual se debe realizar la tradición de este tipo de bienes (art.759 C. Civil), de modo que al aparecer todavía el señor Luis Antonio Ovalle Ortega como propietario del predio (fls.10-12 y 91-93) y ser - junto con la señora Bermúdez Ovalle - suscriptor del contrato de administración, no le es imposible lograr la restitución solicitada, tanto más en cuanto, se recuerda, la legitimación les asiste por la sola razón de haber sido los contratantes del negocio cuya atestación de terminación hoy se pretende.

Desde otra arista, resulta huera la defensa del demandado referente a la supuesta falta de tenencia del bien por el hecho de haberse plasmado en el documento obrante a folios 76-78 que el mismo se había entregado a la promitente compradora Gloria Esperanza Zamora Téllez, de un lado porque la co-contratante Luz Stella Bermúdez Ovalle no convino la entrega del inmueble con ella, y, de otro lado, porque al descorrer el traslado de las excepciones la parte demandante allegó un documento suscrito entre ésta última y la señora Luz Stella Bermúdez Ovalle, en virtud del cual se asentó un compromiso a favor de la demandante:

En efecto, a folios 86 y 87 obra "ACTA DE COMPROMISO" en que se plasma que "GLORIA ESPERANZA ZAMORA TELLEZ se obliga a transferir la propiedad del inmueble: CASA DE HABITACIÓN ubicado en la Carrera 18 N° 19 A 02 y [n]omenclaturas [s]ecundarias carrera 18 N° 19 A - 06 de la ciudad de Bogotá", y que el predio que "fue adquirido por la señora GLORIA ESPERANZA ZAMORA TÉLLEZ de manos del señor LUIS ANTONIO OVALE ORTEGA conforme a promesa de compraventa vigente celebrada el cinco (5) de mayo de 2010 en la [N]otaría 33 del Círculo de Bogotá" pero - relievándose aquí que el inmueble es aún propiedad del señor Ovalle Ortega - consta en tal documento que "[l]a señora GLORIA

757  
14

ESPERANZA ZAMORA TÉLLEZ – Garantiza que el inmueble será entregado a la señora LUZ STELLA BERMÚDEZ OVALLE cuando se hubiere logrado la escrituración del mismo por parte del señor LUIS ANTONIO OVALLE previo acuerdo con el DR. RICARDO A CHARRY RINCÓN", y, además de lo anterior, constando que, en realidad, la señora Gloria Esperanza Zamora Téllez, contrariamente a lo dicho por el demandado, no goza de la tenencia del inmueble sino que está recae aún en el señor Charry Rincón, se consigna en el plurimencionado instrumento que, aunado a lo convenido "manifiestan las partes que respetar[án] el contrato de administración respecto del inmueble, pactado entre el DR. RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACÓN como [a]dministrador y los señores LUIS ANTONIO OVALLE ORTEGA y LUZ STELLA BERMÚDEZ OVALLE, hasta cuanto se efectúe la entrega de la escritura [p]ública" (negrillas fuera del texto original).

3.3 Siguiendo este orden de ideas la conclusión a la que se aborda es que la supuesta entrega del bien y consecuente tenencia – no posesión porque reconoce la titularidad del bien por el "promitente vendedor" – de la señora Zamora Téllez, que al decir del demandado "sin duda alguna" se permite apreciar por lo dicho en el documento obrante a folios 76 y 78 carece de las características otorgadas, y las realmente desprendidas de la documental obrante en el plenario es que, ciertamente, la tenencia la mantiene el señor Charry Chacón, por cuanto el mismo bien identificado en la promesa de compraventa sería objeto de tradición posterior a la señora Bermúdez Ovalle, con respeto de la administración ejercida por el extremo demandando.

Por lo tanto, se puede comprobar que existe en ambos extremos de la *litis* plena legitimación, del uno para demandar y del otro para ser demandado, en la medida que: i) el contrato de administración goza

de mérito para reclamar hoy mediante acción judicial, además de haber tenido la vigencia necesaria para aquél entonces en que se celebraron los actos referenciados – y así lo reconoce la "promitente compradora" Zamora Téllez" –; ii) no se ha realizado ninguna modificación de la posición de las partes allí contratantes; iii) el señor Charry Chacón mantiene la tenencia del predio, y es precisamente tal situación la que permite que los aquí demandantes soliciten su restitución, porque: iv) si en gracia de discusión se quisiera hacer mayor énfasis en la "promesa de compraventa" referenciada, la misma debe ser vista en forma conjunta con el "ACTA DE COMPROMISO" (Fls.86-87), coligiéndose de ello que a los señores Ovalle Ortega y Bermúdez Ovalle les asiste el derecho de demandar, el primero para efectivamente entregar el bien a la señora Zamora Téllez y la segunda para que ésta le entregue el predio objeto del compromiso.

3.4 El juzgado aclara que no se reparó en los yerros tipográficos observados en los documentos citados, puesto que a pesar de que en ambos las fechas de la suscripción difieren lo señalado en letras respecto de los caracteres numéricos, resulta que el "acta de compromiso" se torna en todo caso posterior a la "promesa de compra venta", permitiendo llegar a las conclusiones antes realizadas.

La excepción denominada "*falta de legitimación en la causa*", no se encuentra demostrada.

#### 4.- Eficacia del contrato de administración

758  
203

4.1 Bastarían las anteriores reflexiones para despachar la excepción de "ineficacia jurídica del contrato de administración y tenencia del inmueble" que fue sustentada por el demandado por el hecho de haberse "celebrado un negocio jurídico contenido en una promesa de compraventa respecto del inmueble, en donde se acredita la entrega real y material del mismo a la promitente compradora" (fl.83), pues como se dijo en líneas precedentes, de la documental obrante en el plenario se puede desprender que la tenencia sí recae aún en el demandado, pues pese a lo dicho en el contrato de promesa, el bien se encuentra bajo su administración y, consecuentemente, su tenencia (núm. 2, *supra*).

Empero, resulta útil relieves en este sentido que no existe disposición legal alguna que permita concluir que un contrato de administración se duela con ineficacia al haberse realizado un contrato de promesa de compraventa sobre el bien sobre el cual recaiga, mucho menos sí, como se dijo, la tenencia sigue en cabeza del administrador demandando.

4.2 Frente al tópico, importa precisar que la ineficacia se contempla en el Código de Comercio como una forma de tener por no escrita una determinada disposición plasmada en un acto, sea éste unilateral o bilateral (art. 897, Conc. Ineficacia de pleno derecho en los negocios jurídicos. Fernando Alarcón Rojas. Universidad Externado. 2013), igualmente se le aprecia como una sanción al negocio jurídico (Contratos mercantiles. Teoría general del negocio mercantil. Jaime Alberto Arrubla Paucar. 13 Edición. Legis. 2013. Págs. 261 y ss), en virtud de la cual una disposición no produce efectos, o habiéndose producido los mismos desaparecen. Se reconoce como una circunstancia *sui generis* que solamente puede

presentarse en los casos en que la norma referencie tal consecuencia, en tanto que su texto indica que "[c]uando en este Código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial". Se argumenta, de un lado, que también se puede aplicar a negocios de índole civil (Alarcón Rojas, ib.), mientras que, de otro, se expresa que dada su falta de regulación en el Código Civil no puede dársele aplicación en tales actuaciones (Arrubla Paucar, Ib.).

Ahora bien, más allá de las discusiones respecto a las tesis que pueda adoptar este tipo de sanción, lo cierto es que la misma, como se resaltó, solamente tiene cabida en los específicos casos en que una norma así lo señale, castigando la actuación correspondiente y, por ende, extrayéndola del devenir jurídico, de modo que al no existir, como se dijo, ninguna disposición que declare la ineficacia de un contrato de administración por haberse realizado una promesa de venta respecto del bien sobre el que se ejerce la actividad, no se abre paso la alegación del demandado.

4.3 Con todo, si no se adoptó por el demandado en su alegato la real y legislada acepción – *in casu* – de la *ineficacia* como sanción a un negocio jurídico sino que, por el contrario, se le extrajo de tal contexto para situarla – o mejor, definirla – como una falta de "capacidad de lograr el efecto que se desea o se espera"<sup>2</sup>, sustentado lo anterior – se repite – en la existencia de un contrato de promesa de compraventa, la misma suerte de improsperidad corre su defensa en la medida que, como se dijo, dicho contrato debe mirarse en forma conjunta con el "acta de compromiso" (fls.86-87), del que se

---

<sup>2</sup> Definición adaptada por contraposición a la que se deriva de la palabra *eficacia*.  
<http://lema.rae.es/drae/srv/search?key=eficacia>

desprende la vigencia en aquel entonces del contrato de administración existente entre los demandantes y el demandado.

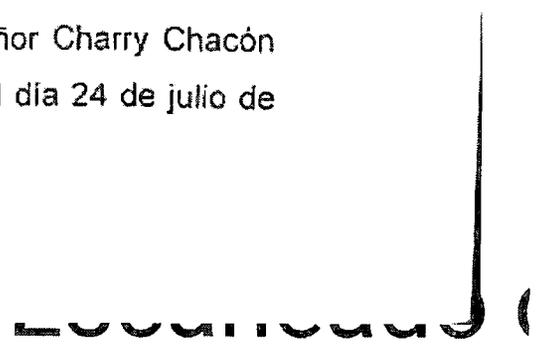
De modo que se desglosa una conclusión que ya fue relevada, y es que la administración – así como la tenencia – subsiste en cabeza del señor Charry Chacón.

La excepción estudiada, no prospera.

#### 4.- Caso concreto y análisis probatorio

Teniendo en cuenta que las dos excepciones despachadas desfavorablemente tenían como fin único desechar la legitimación y un presupuesto esencial para la procedencia de la acción – la tenencia del inmueble por el demandado –, se hace necesario que en este aparte se haga el análisis pertinente del caso en estudio, analizando las pruebas arrimadas al proceso, así como estudiando la carencia de algunas de las decretadas y su implicación en la solución de la controversia e, igualmente, la conducta desplegada y observada por los extremos del litigio.

4.1 Entre demandantes y demandado se suscribió un contrato de administración respecto del inmueble ubicado en la Carrera 18 N°19 A – 02, en virtud del cual el señor Ovalle Ortega y la señora Bermúdez Ovalle dieron en administración el citado predio a Ricardo Augusto Charry Chacón, con una vigencia inicial de 40 meses comprendidos entre el 1 de junio de 2009 y el 31 de diciembre de 2012. Por decisión de los demandantes el contrato no se prorrogaría y para el efecto remitieron al señor Charry Chacón una comunicación mediante correo certificado el día 24 de julio de



2012 (fls.13-15), instrumento respecto del cual dijo el demandado "si me enviaron un comunicado", pero relievando la existencia del contrato de promesa de venta del predio.

Como se dijo anteriormente, en realidad la promesa tantas veces mencionada no permite apreciar la realidad que se desprende de la totalidad del acervo probatorio, puesto que del acta de compromiso (fls.86-87) se desprende que la "promitente compradora" se comprometió a transferir posteriormente dicho inmueble a la demandante Bermúdez Ovalle, plasmando en dicho documento que se respetaría el contrato de administración con el señor Charry Chacón, luego, carece de sentido la defensa ejercida por éste puesto que goza aún del direccionamiento económico del predio.

Tanto más se torna necesaria esta conclusión en la medida que por la sola promesa de venta no se realiza la enajenación del inmueble, habida cuenta que la misma solamente versa sobre una obligación posterior de hacer consistente, precisamente, en celebrar un contrato o realizar un acto jurídico determinado, aunado a que no existe en el plenario prueba alguna de la tradición del bien con la correspondiente inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos (art. 759 C. Civil).

4.2 En este orden de ideas, comporta precisar que el contrato fue terminado de manera unilateral por el extremo demandante en forma que deviene aceptable en esta ocasión, porque con un término razonable de antelación (6 meses) se le manifestó al administrador que no se le daría la prorroga al negocio suscrito. La razón es una sola, y es que dicho contrato en realidad se configura como un verdadero mandato, en la medida que los demandantes

760  
14

otorgaron al señor Charry Chacón la posibilidad de efectuar los correspondientes actos de administración sobre el predio ubicado en la Calle 18 A # 19 A - 02 de esta ciudad, de modo que se sujeta a sus reglas de terminación, que bien podrían ser la finalización del plazo establecido o la revocación del mandante (num. 2 y 3 art. 2189 C.C.).

No obstante, pese a haber sido terminado el contrato de tal forma y debidamente comunicada la intención de los demandantes, el demandado no efectuó la restitución del bien, al punto de mantenerla - conforme se ha reiterado a lo largo de esta providencia - incluso al momento de haberse interpuesto la demanda que hoy se estudia, motivando, precisamente, la interposición de la presente acción para que se ateste la culminación de la administración concedida, soportándose, de un lado, en la terminación referenciada y, de otro - conforme lo manifestado en el escrito de la demanda - por el incumplimiento de algunos deberes que le fueron impuestos al administrador con ocasión del convenio suscrito.

4.3 Importa agregar a lo anterior que la declaración extraprocesalmente rendida por la señora Gloria Esperanza Téllez Zamora del cual pretendía beneficiarse el demandado señor Charry Chacón resulta carente de cualquier mérito probatorio en la medida que lo manifestado ante el correspondiente funcionario notarial no fue ratificado dentro de este proceso en los términos señalados en el artículo 229 del Código de Procedimiento Civil.

En efecto, el demandado se limitó a allegar al proceso dicho documento sin solicitar la ratificación del mismo y pese a haberse

decretado de manera oficiosa por este despacho en el auto de apertura a pruebas (fl.145) dicha labor, como consta en acta obrante a folio 179 no fue realizada por la inasistencia de la citada testigo Téllez Zamora, sin acreditar la razón de tal conducta.

Teniendo en cuenta que la declaración rendida se efectuó sin la asistencia de los aquí demandantes, se tornaba imperiosa la ratificación del mismo dentro de este trámite puesto que, de lo contrario, se aceptaría una prueba sin posibilidad de contradicción y, de paso, con nula publicidad respecto de aquél frente a quien se quiere hacer valer, habida cuenta que el contenido de lo plasmado en el acta obrante a folio 79 no puede ser observado como un documento, precisamente porque contiene manifestaciones en contra de lo aducido por la parte actora sin que a ésta se le haya hecho partícipe de su recaudo.

Por lo tanto, la declaración allegada carece de virtud demostrativa y; aun cuando hubiera sido objeto de testimonio legalmente recaudado dentro de este trámite, lo anteriormente señalado contradice la supuesta entrega del inmueble, aunado a los medios obtenidos que permiten apreciar lo contrario.

4.4 La tenencia actual del inmueble cuyo ejercicio – como se ha indicado reiteradamente – recae en el señor Charry Chacón. A tal conclusión se puede llegar de la lectura de la promesa de compraventa y el acta de compromiso obrante en el plenario, hecho cuya comprobación se fortalece con el testimonio rendido por Fernando Rincón Matamoros quien manifestó haber conocido de la existencia del contrato de administración y haber acompañado a la señora Luz Stella Bermúdez Ovalle al inmueble ubicado en la

761  
766

carrera 18 # 19 A 02 con el fin de reclamarle al señor Charry Chacón la entrega del mismo, indicando también que éste se negó a tal labor aduciendo la existencia de una acreencia a su favor.

Esta específica manifestación no fue objeto de contradicción por la parte demandada, quien dirigió su defensa soportándose en la promesa de compraventa y su clausulado, sin reprochar ni negar haber sido objeto de requerimiento para la devolución del predio cuya administración se le encomendó.

#### 5.- Terminación del contrato de administración

Despejado como queda el tópico referente a la tenencia del inmueble resta señalar que en esta ocasión se abre paso la terminación del contrato arrimado al plenario. Recuerda en este punto el despacho que el negocio realizado encuadra perfectamente en un mandato (art. 2142 C.Civil) conferido por Luis Antonio Ovalle Ortega y Luz Stella Bermúdez Ovalle al Ricardo Augusto Charry Chacón, de suerte que, como se indicó arriba (núm. 4.2 *supra*), le son aplicables sus derroteros en orden a establecer el finiquito del acuerdo.

Por consiguiente, resulta útil recordar que el demandando manifestó: i) que el término de duración del contrato fue de 40 meses hasta el día 31 de diciembre de 2012, ii) se le comunicó mediante correo certificado con antelación de 6 meses al señor Charry Chacón la decisión de no continuar con el contrato y iii) el demandado no pagó varios servicios públicos y el inmueble, actualmente, se encuentra embargado.

Fluye de lo anterior que concurren tres causales para culminar el negocio, a saber: el acaecimiento del término acordado, la revocatoria del mandante y el incumplimiento de los deberes del mandatario. Las dos primeras expresamente señaladas en el artículo 189 del Código Civil; la tercera si bien no se plasma con tal sentido, sí deviene aplicable por cuanto, precisamente, tal conducta afecta los intereses del demandante.

En este orden de ideas se concluye sin necesidad de complejos razonamientos que el término del contrato feneció y, oportunamente, la parte manifestó que no se haría prórroga de dicho acuerdo, señalando implícitamente la revocación del mismo. De otro lado, al contrario de lo manifestado por la pasiva, el hecho décimo del escrito incoatorio ni es un supuesto, ni carece de relación con las pretensiones de la demanda, en la medida que permite apreciar que, en efecto, el demandado incumplió uno de sus deberes como administrador del bien consistente en mantener al día el pago de los servicios públicos (cláusula tercera del contrato de administración), pues, de un lado, admitió que por concepto de aseo se adeuda una suma superior a los \$20'000.000, de otro, obra en el planario copia de un recibo de acueducto y alcantarillado del predio que permite ver el valor de la mora y, además, se reporta en el folio de matrícula del inmueble un embargo por la falta de pago de los servicios públicos (fl.11).

## 6.- Conclusión

De todo lo anterior puede deducirse que se hace patente la terminación del contrato de administración, empero que a pesar de ello el demandado mantiene la tenencia del inmueble, motivo este

762

BA

por el cual resta que el juzgado ateste tal circunstancia y ordene la restitución del predio, habida cuenta que pese a carecer ya de la facultad para el efecto, el señor Ricardo Augusto Charry Chacón mantiene para sí el predio sin permitir que se puedan ejercer sobre él por su legítimo propietario ni el correspondiente control que se ejerza en forma conjunta con la señora Bermúdez Ovalle.

Las pretensiones de la demanda prosperan, tornándose necesario acceder a las mismas, condenando en costas al demandado por resultar vencido en el proceso.

#### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

1°- DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por el demandado.

2°- DECLARAR TERMINADO del contrato de administración suscrito el día 1 de junio de 2009 entre LUIS ANTONIO OVALLE ORTEGA y LUZ STELLA BERMÚDEZ OVALLE como contratantes y RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACÓN como administrador contratado, referente al predio ubicado en la Carrera 18 # 19 A-02 de esta ciudad e identificado con matrícula inmobiliaria n° 50C-405624.

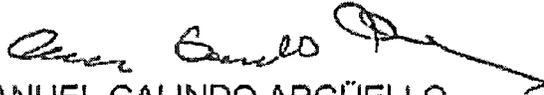
3°- ORDENAR al demandado RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACÓN la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 18 # 19 A-02 de esta ciudad e identificado con matrícula inmobiliaria n° 50C-405624, a favor de los demandantes LUIS ANTONIO OVALLE ORTEGA y LUZ STELLA BERMÚDEZ OVALLE. El inmueble se encuentra alinderado como reza el certificado de registro, a saber: "NORTE: CON CASA DE PROPIEDAD DE VALENTÍN GUTIÉRREZ, SUR: CON LA CALLE 19 A, ORIENTE: CON CASA N. 17 68 CON LA CALLE 19 A DE PROPIEDAD DE RAFAEL ROA Y OCCIDENTE: CARRERA 18" y la construcción que fue indicada en la demanda.

La entrega deberá efectuarse dentro del término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

4°- Si la entrega no fuera realizada dentro del plazo señalado en el numeral anterior se comisiona para tal efecto al Juez Civil Municipal de Descongestión (Reparto) o al Inspector de Policía de la zona respectiva si aquél no se encuentra en funcionamiento.

5°- CONDENAR en costas a la parte demandada en. Por secretaría liquidense teniendo como agencias en derecho la suma de \$2'000.000.

NOTIFÍQUESE

  
MANUEL GALINDO ARGÜELLO

JUEZ

DN

GHA NOTIFICACIONES ABOGADOS <notificaciones@gha.com.co>  
Mar 20/10/2020 12:10 AM

Para: Juzgado 51 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C.  
RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIO APELACIÓN.pdf  
206 KB

Sentencia restitucion.pdf  
5 MB

2 archivos adjuntos (5 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la  
Judicatura

Señores:

**JUZGADO CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

**REFERENCIA:** PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS

**DEMANDANTES:** LUIS ANTONIO OVALLE Y LUZ STELLA BERMUDEZ

**DEMANDADO:** RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACÓN

**RADICADO:** 11001-4003-051-2013-01140-00

**ASUNTO:** RECURSO REPOSICIÓN Y SUBSIDIO APELACIÓN AUTO 15 OCTUBRE 2020

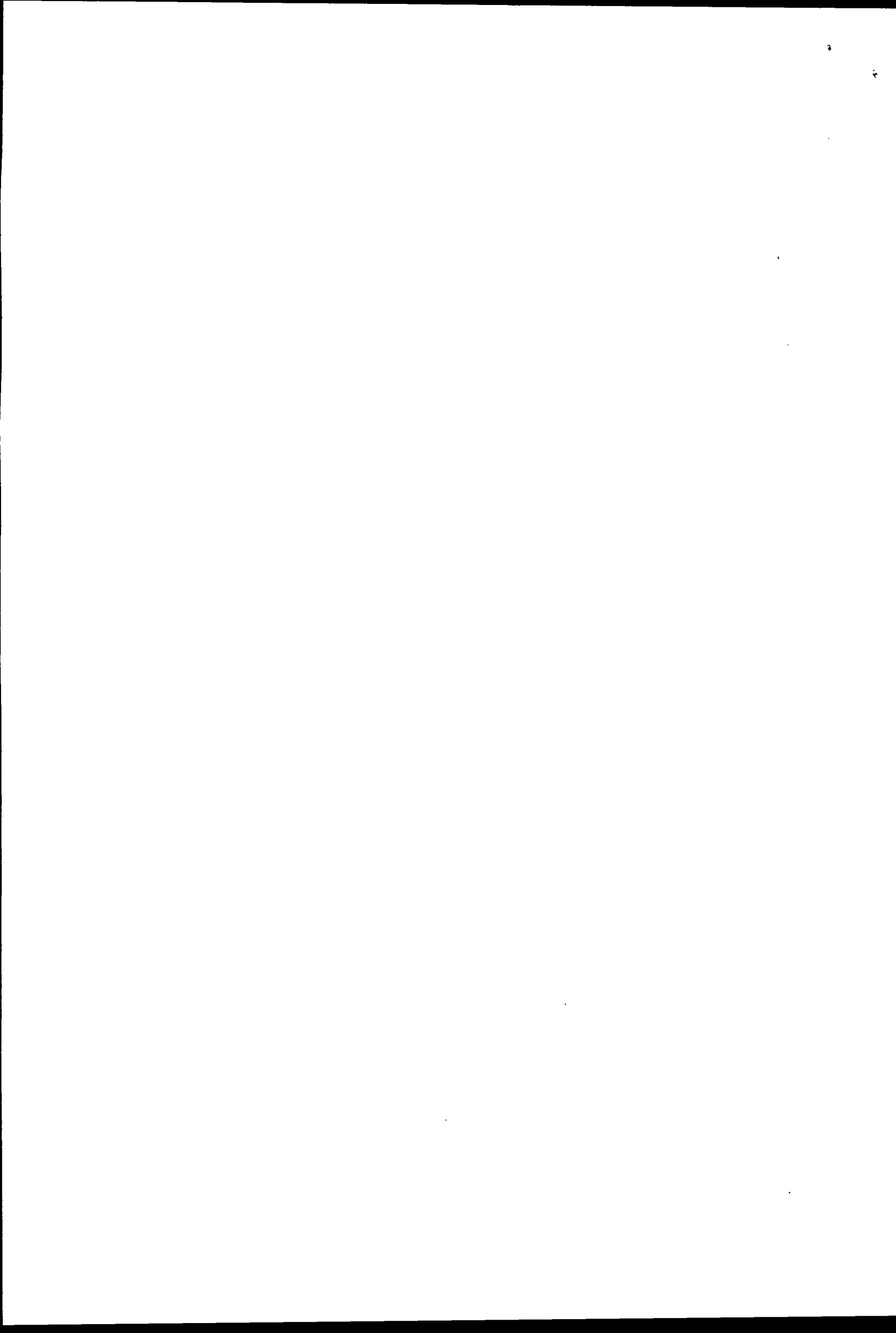
**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional N° 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de DOLLY ESPERANZA OVALLE CARRANZA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá y heredera reconocida del Señor Luis Antonio Ovalle, según el poder que obra en el expediente; por medio del presente escrito de manera muy respetuosa me dirijo a Ustedes con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN** contra el auto de fecha de 15 octubre de 2020, notificado por estado número 053 el 16 octubre de 2020, mediante el cual se negó el decreto y la práctica del interrogatorio de parte al demandado, los testimonios de las señoras Gloria Esperanza Zamora y Alicia Carranza y el Dictamen pericial, entre otros solicitadas por el suscrito en la objeción a la rendición de cuentas radicada ante el Despacho el pasado 22 de octubre de 2019; en virtud de lo previsto en el artículo 318 y en el numeral 3 del artículo 321 del Código General del proceso, y con base en los fundamentos fácticos y jurídicos que presento en los documentos adjuntos.

- En el primer documento adjunto en formato PDF encontrarán el correspondiente escrito por medio del cual interpongo el recurso de reposición en subsidio apelación, denominado "*RECURSO DE REPOSICIÓN SUBSIDIO APELACIÓN*".
- En el segundo documento adjunto en formato PDF encontrarán el anexo número 1 relacionado en el recurso en mención, denominado "*Sentencia restitución*".
- En el tercer adjunto encontrarán el anexo número 2 relacionado en el recurso en mención, denominado "*CP\_1211164944332 Ordinario Luis Ovalle Gloria Tellez*".

Nota: Aclaro que desconozco la dirección de notificación electrónica del Demandado.

Cordialmente,  
**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**  
C.C. 19.395.114 de Bogotá  
T.P. 39.116 del C. S. de la J.

763



264



Señores:

**JUZGADO CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

**REFERENCIA:** PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
**DEMANDANTES:** LUIS ANTONIO OVALLE Y LUZ STELLA BERMÚDEZ  
**DEMANDADO:** RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACÓN  
**RADICADO:** 11001-4003-051-2013-01140-00

**ASUNTO:** RECURSO REPOSICIÓN Y SUBSIDIO APELACIÓN AUTO 15 OCTUBRE 2020

**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional N° 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de DOLLY ESPERANZA OVALLE CARRANZA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá y heredera reconocida del Señor Luis Antonio Ovalle, según el poder que obra en el expediente; por medio del presente escrito de manera muy respetuosa me dirijo a Ustedes con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN** contra el auto de fecha de 15 octubre de 2020, notificado por estado número 053 el 16 octubre de 2020, mediante el cual se negó el decreto y la práctica del interrogatorio de parte al demandado, los testimonios de las señoras Gloria Esperanza Zamora Téllez y María Alicia Carranza, el Dictamen pericial, entre otros solicitadas por el suscrito en la objeción a la rendición de cuentas radicada ante el Despacho el pasado 22 de octubre de 2019; en virtud de lo previsto en el artículo 318 y en el numeral 3 del artículo 321 del Código General del proceso, y con base en los fundamentos fácticos y jurídicos que presento a continuación:

**I. CONSIDERACIONES DEL AUTO DEL 15 OCTUBRE DE 2020**

El Juzgado cincuenta y uno (51) Civil Municipal de Bogotá D.C., mediante auto del quince (15) de octubre de 2020, de conformidad con lo previsto en el numeral 5 del artículo 379 del Código General del Proceso indicó lo siguiente:

*"(...) Se pasa al decreto y practica de pruebas. Bajo esos lineamientos se tiene que:*

- **PARTE DEMANDANTE**



AV 6° A # 35N100 of. 212 (Cali) - (+57)(2) 659 40 75  
Carrera 11a No 94a - 56 of. 402 (Bogotá) - (+57)(1) 743 65 92  
[www.gha.com.co](http://www.gha.com.co)

1. Interrogatorio de parte al demandado Ricardo Augusto Charry, el cual será negado, como quiera que **no resulta útil al proceso**, por cuanto durante el presente asunto ya fue interrogado y se refirió a las cuentas que debía presentar, además de las diferentes circunstancias que acaecieron en torno al litigio.
2. Testimonios de:
  - Gloria Esperanza Zamora, el cual será negado, como quiera el objeto de la prueba **no tiene utilidad ni resulta pertinente en el asunto**, es el monto de las cuentas a rendir y no el quien recibió los dineros (artículo 168 del C.G.P)
  - Alicia Carranza, el cual también será negado, como quiera que el apoderado **no concretó el objeto de la prueba**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 213 del C.G.P
3. Dictamen pericial: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., se negará la práctica de esta prueba, como quiera que **los requisitos de las facturas y demás documentos aportados cumplen con los requisitos de las facturas y demás documentos aportados cumplen con los requisitos de ley, es un asunto de pleno derecho que no requiere de una experticia técnica, al igual que la causalidad de los mismos** serán evaluados conforme las circunstancias fácticas y jurídicas del presente asunto (...)" (Negrilla y resaltado por fuera del texto original)"

En definitiva, el auto en comento negó el decreto y la práctica del interrogatorio de parte al demandado, los testimonios de las señoras Gloria Esperanza Zamora y María Alicia Carranza, el Dictamen pericial solicitados por el suscrito en la objeción a la rendición de cuentas radicada ante el Despacho el pasado 22 de octubre de 2019.

## **II. FUNDAMENTOS DE HECHOS Y DE DERECHO DEL RECURSO.**

En consonancia con lo dispuesto en el artículo 318 y en el numeral 3 del artículo 321 del Código General del proceso procedo a exponer los argumentos del recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del auto del 15 de octubre de 2020 de la siguiente manera:

### **1. Respecto al interrogatorio de parte al demandado Ricardo Augusto Charry:**

El artículo 184 del Código General del proceso establece que:

765

*“Artículo 184. Interrogatorio de parte: Quien pretenda demandar o tema que se le demande podrá pedir, por una sola vez, que su presunta contraparte conteste el interrogatorio que le formule sobre hechos que han de ser materia del proceso. En la solicitud indicará concretamente lo que pretenda probar y podrá anexar el cuestionario, sin perjuicio de que lo sustituya total o parcialmente en la audiencia”.*

Al respecto, en el presente proceso el Honorable Despacho consideró que el interrogatorio de parte al demandado Ricardo Augusto Charry es inútil debido a que el extremo pasivo ya fue interrogado y se refirió a las cuentas que debía presentar. En este sentido, el doctrinante y catedrático Jairo Parra Quijano en su Manual de Derecho Probatorio<sup>1</sup> ha sido muy claro al precisar lo siguiente:

*“En términos generales, se puede decir que la prueba es inútil cuando sobra, por no ser idónea, no en sí misma, sino con relación a la utilidad que le debe prestar al proceso, ya que este sólo puede recaudar las pruebas necesarias para el pronunciamiento del fallo (...)” (Negrilla y resaltado por fuera del texto original)*

En particular, es importante que el Juzgado tenga en consideración que lo que se pretende con el interrogatorio de parte al demandado Ricardo Augusto Charry solicitado por el suscrito el pasado 22 de octubre del 2019, es objetar precisamente las cuentas incompletas rendidas por él en tanto no versan sobre la totalidad del inmueble dado en administración, carecen de fundamentos y no cumplen con los requisitos mínimos para explicar la gestión debida en cabeza de la parte pasiva; tal y como se expuso en la objeción presentada por el suscrito.

En conclusión, es evidente que el interrogatorio al demandado solicitado como prueba se hace necesario y útil toda vez que no sobra, por el contrario, se hace necesario que las cuentas rendidas por parte del señor Charry se complementen, tengan fundamentos reales y cumplan con los requisitos mínimos que expliquen su gestión. Motivo por el cual, es indispensable que la parte demandada absuelva el interrogatorio que se le formulará frente a las cuentas presentadas, y en general, frente a los argumentos de hecho y de derecho objeto en el presente litigio.

Por lo anterior, solicito al Honorable Despacho decretar y practicar el interrogatorio al demandado Ricardo Augusto Charry.

**2. Respecto al testimonio de la señora Gloria Esperanza Zamora:**

Si bien es cierto, el Juzgado consideró que el testimonio de la señora Gloria Esperanza Zamora no tiene utilidad ni resulta pertinente en el asunto, debido a que lo que se trata de dilucidar en

<sup>1</sup> Parra Quijano, Jairo, 2011, “Manual de Derecho Probatorio”, Universidad Externado de Colombia, Librería Ediciones del Profesional LTDA, Pág. 148, Bogotá D.C., Colombia.

el presente asunto, es el monto de las cuentas a rendir y no el quien recibió los dineros. En este punto es necesario aclarar que la pertinencia es entendida como *la adecuación entre los hechos que se pretenden llevar al proceso y los hechos que son tema de prueba en éste. En otras palabras, es la relación de facto entre los hechos que se pretenden demostrar y el tema del proceso.*"<sup>2</sup>.

Una vez aclarado lo anterior, el testimonio de la señora Gloria Esperanza Zamora Téllez resulta útil y pertinente debido a que en las cuentas previamente rendidas por el señor Charry afirma que es la señora Zamora la que estaría obligada a rendir cuentas, toda vez que supuestamente él le encomendó recibir los dineros respectivos.

Aunado a lo anterior, se le pone de presente al Despacho que en el proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelantó en el Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Bogotá, en el interrogatorio de parte que absolvió el señor Charry, él aceptó en resumen que a mediados del 2010 en adelante, en su calidad de administrador, permitió que Gloria Esperanza Zamora Téllez se hiciera cargo del recibo de la totalidad de los dineros derivados de los cánones de arrendamiento causados desde ese periodo en adelante.

Queda claro entonces como el testimonio de la señora Zamora Téllez resulta útil y pertinente en el asunto que nos ocupa, como quiera que debe aclarar e ilustrar al Juzgado respecto de los dineros recibidos, así como del monto del mismo en virtud de los contratos de arrendamientos suscritos por su compañero permanente aquí demandado.

En definitiva y por las razones expuestas, solicito al Honorable Despacho decretar y practicar el testimonio de la señora Gloria Esperanza Zamora Téllez, toda vez que es conducente, útil y pertinente

### **3. Respecto al testimonio de la señora Gloria Esperanza Zamora:**

Por su parte, el Juzgado consideró que el testimonio de la señora Alicia Carranza debía ser negado debido a que no se concretó el objeto de la prueba. Por lo tanto, proceso a exponer concretamente los hechos objeto del testimonio solicitado:

Hecha esta salvedad solicito respetuosamente al Despacho se decrete el testimonio de la señora María Alicia Carranza, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, quien podrá dar cuenta al Despacho que las cuentas rendidas por el señor Charry Chacón son incompletas en tanto no versan sobre la totalidad del inmueble dado en administración, no tienen fundamentos y no cumplen con los requisitos mínimos para explicar la gestión debida por la parte pasiva. Así como, podrá dar cuenta de las situaciones expuestas en el escrito de objeciones presentado por el suscrito en el proceso en mención

<sup>2</sup> <sup>2</sup> Parra Quijano, Jairo, 2011, "Manual de Derecho Probatorio", Universidad Externado de Colombia, Librería Ediciones del Profesional LTDA, Pág. 145, Bogotá D.C., Colombia.

766



Este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que la señora Carranza podrá ilustrar al Despacho sobre los hechos que versan en el caso que nos ocupa, y en general, sobre las objeciones propuestas frente a la rendición de cuentas del señor Ricardo Charry.

La testigo podrá ser citada en la Calle 173 número 49 B -39 de la ciudad de Bogotá.

Por las razones expuestas solicito al Honorable Despacho decretar y practicar testimonio de la señora María Alicia Carranza.

**4. Respecto al dictamen pericial contable:**

En lo que toca al dictamen pericial indicado en el escrito de objeciones a las cuentas rendidas por el señor Charry Chacón, el Juzgado negó la práctica de dicha prueba, pues consideró que las facturas y demás documentos aportados cumplen con los requisitos de ley, además que el pleito en mención es un asunto de pleno derecho que no requiere de una experticia técnica; al igual que la causalidad de los mismos.

No obstante lo anterior, el Honorable Despacho no tuvo en cuenta que el decreto y práctica de la prueba que nos ocupa se solicitó con base en los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso toda vez que lo que se pretende es evaluar la causalidad de los pagos realizados por el Demandado, para demostrar si éstos versan sobre la totalidad del inmueble dado en administración, además para establecer si las cuentas presentadas corresponden realmente a gastos que estaban autorizados o no por el contrato de administración.

En este sentido, la prueba pericial en materia contable lo emite un contador público con el carácter de perito en la materia, a través del cual rinde una opinión precisa y fehaciente sobre aspectos de carácter monetario o financiero encuadrados dentro del ámbito contable; con el fin de aportar elementos de convicción a las autoridades del poder judicial al momento de dictar su sentencia.

Es por esto que el objeto del dictamen solicitado es demostrar que las cuentas presentadas no versan sobre la totalidad del inmueble dado en administración, así como también que no hay evidencia alguna que logre acreditar para qué se hizo la compra de cada uno de esos elementos aunado a que las cuentas y facturas presentadas no reúnen ni siquiera los requisitos mínimos legales exigidos por ley y ni siquiera cumplen a cabalidad con las cuentas que debiese haber rendido de conformidad con el contrato de administración ya referenciado en varias ocasiones.

Por todo esto, es evidente como el asunto que nos ocupa no es de pleno derecho, sino por el contrario, la causalidad de los pagos realizados es un tema netamente contable, razón por la cual solicito al Despacho decretar y practicar el dictamen pericial requerido por el suscrito.



III. PETICIÓN

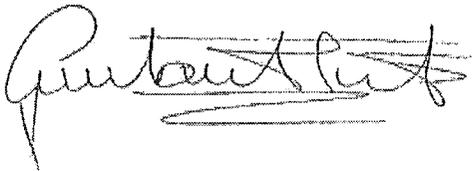
Con todo respeto y de conformidad con lo expuesto en el capítulo anterior, solicito al Honorable Juzgado REVOCAR el auto del 15 de octubre de 2020 en virtud del derecho de defensa que le asiste a mi representada, como quiera que negó el decreto y practica de pruebas que resultan ser conducentes, útiles, pertinentes y necesarias para demostrar que las cuentas rendidas por el señor Charry Chacón son incompletas en tanto no versan sobre la totalidad del inmueble dado en administración, no tienen fundamentos y no cumplen con los requisitos mínimos para explicar la gestión debida por la parte pasiva.

Como consecuencia de lo anterior, solicito al Despacho decretar y practicar el interrogatorio de parte al demandado Ricardo Augusto Charry Chacón, los testimonios de las señoras Gloria Esperanza Zamora Téllez y María Alicia Carranza; así como el dictamen pericial contable.

IV. ANEXOS

1. Sentencia proferida por el Juzgado quinto (5) Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso de restitución de inmueble arrendado 2013-00581, Demandantes: Luis Antonio Ovalle Ortega y Luz Stella Bermúdez Ovalle, Demandado: Ricardo Augusto Charry Chacón, con fecha del 6 de febrero del 2015.
2. Audiencia por medio de la cual se profirió fallo por el Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Bogotá en el proceso bajo radicado número 2014-00008, Demandante: Gloria Esperanza Zamora Téllez, Demandado: Luis Antonio Ovalle Ortega, con fecha del 11 de diciembre del 2019.

Cordialmente,



**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**

C.C. 19.395.114 de Bogotá  
T.P. 39.116 del C. S. de la J.

767

DANIEL PELAEZ <judicialpelaezsierra@gmail.com>  
Vie 23/10/2020 9:01 AM

Para:

- Juzgado 51 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C.

**Señor**  
**JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL MUNICIPAL**  
**DE BOGOTA D.C.**  
**E. S. D.**

Referencia: RENDICIÓN DE CUENTAS  
 Proceso No. 11001400300720130114000  
 Demandante: **LUIS ANTONIO OVALLE ORTEGA y LUZ BERMUDEZ OVALLE**  
 Demandado: **RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACON**  
 Juzgado de Origen: 22 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION y  
 14 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
 TRANSITORIAMENTE CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION

Cordial saludo,

**DANIEL AUGUSTO PELAEZ URIBE** identificado como aparece a pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado de **CLARA ALICIA OVALLE CARRANZA** y de **LUZ STELLA BERMUDEZ OVALLE**, parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto me dirijo a con el fin de solicitarle se sirva informar o aclarar la anotación del 22 de octubre de 2020 en relación a la ¿elaboracion oficio pago título? toda vez que en la trazabilidad del proceso no aparece nada relacionado.

Atentamente,

**DANIEL AUGUSTO PELAEZ URIBE**

**C.C. 7.548.817 - TP. 61491 del CSJ**

Señor  
JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL MUNICIPAL  
DE BOGOTA D.C.  
E. S. D.

Referencia: RENDICIÓN DE CUENTAS

Proceso No. 2013 01140

Demandante: **LUIS ANTONIO OVALLE ORTEGA** y **LUZ BERMUDEZ OVALLE**

Demandado: **RICARDO AUGUSTO CHARRY CHACON**

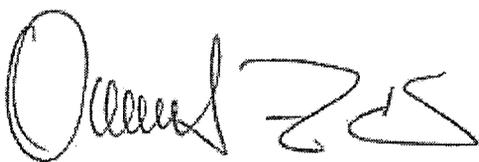
Juzgado de Origen: 22 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION y 14 DE PEQUEÑAS CASUAS Y COMPETENCIA MULPTIPLE TRANSITORIAMENTE CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION

**DANIEL AUGUSTO PELAEZ URIBE** identificado como aparece a pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado de **CLARA ALICIA OVALLE CARRANZA** en la sucesión procesal de **LUIS ANTONIO OVALLE ORTEGA** (QEPD) y de **LUZ STELLA BERMUDEZ OVALLE**, parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto me dirijo a con el fin de solicitarle se sirva darle continuidad al proceso en referencia, entiendo la congestión de su despacho, pero también le pido tenga en cuenta que es un proceso que tiene casi 7 años en su trámite y se encuentra al despacho desde el 21 de diciembre de 2019 pendiente de continuar con el trámite las objeciones.

De conformidad con el decreto 806 de 2020 suministro mi nueva dirección digital desde el cual se originarán todas las actuaciones y notificaciones, el mismo que aparece en el registro nacional de abogados [judicialpelaezsierra@gmail.com](mailto:judicialpelaezsierra@gmail.com)

Lo anterior debido a que he tenido problemas con el servidor de la rama judicial y el dominio propio respecto de las direcciones electrónicas que aparecen en el expediente, ya que no son recibidos por los despachos judiciales, lo toman como un mensaje "spam" y revotan por error.

Del señor Juez atentamente,



**DANIEL AUGUSTO PELAEZ URIBE**  
C.C. 7'548.817 de Armenia  
T.P. 61491 del C. S. de la J.