TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA

Magistrado Ponente: Jaime Alberto Saraza Naranjo
Pereira, julio veintiuno de dos mil diez
Expediente 66170-31-03-001-2006-00013-02.
Acta No. 327 de julio 21 de 2010

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, el 2 de octubre de 2008 en el proceso abreviado de rendición provocada de cuentas que **María Adela Arcila Gaviria,** a nombre propio y en representación de sus hermanos **Alba Lucia, María Angélica y Jorge Arnoldo Arcila Gaviria**, le promovió a **José Hermes Ruiz Sierra.**

ANTECEDENTES

María Adela Arcila Gaviria en representación de sus hermanos, asesorada judicialmente, provocó la rendición de cuentas por parte de José Hermes Ruiz Sierra, respecto de la administración de un lote de terreno ubicado en el paraje de Frailes, Urbanización El Japón de Dosquebradas, identificado la matricula inmobiliaria No. 294-29903.

Narró en su demanda que Teresa de Jesús Agudelo Salazar le cedió al señor Ruiz Sierra el 47.74% del inmueble que le correspondió como pago de pasivos en la sucesión de Arnoldo Arcila

Vázquez, mientras que el 52.26% restante quedó en cabeza de Jorge Arnoldo, María Angélica y Alba Lucía Arcila Gaviria; que la propiedad cuenta con ocho viviendas y estas a la vez han sido subdivididas en otras más; que estos nunca han recibido dinero alguno por concepto arrendamientos ni cuentas que puedan justificar sus gastos.

Agregó que el 5 de julio de 2000, en el proceso ejecutivo que inició la señora Teresa de Jesús Agudelo Salazar contra Adela Arcila y otros, la secuestre le hizo entrega material al señor José Hermes Ruiz Sierra del inmueble, que venía administrando; además, le entregó los apartamentos que ocupaban William Cepeda y Elvia Salazar, en tanto que el demandado ya administraba los que habitaban Pedro Antonio Largo, Jeovanny Lamprea, Javier López, Helmi de Jesús Jaramillo y Miguel Angel Castaño; que en la inspección judicial se pudo establecer que el demandado ha recibido cánones de arrendamiento; adicionalmente les mandó carta a los inquilinos dándoles a conocer que él era el nuevo propietario para que le pagaran directamente esos valores, así que se ha apoderado en forma arbitraria de los cánones que se perciben por cinco viviendas, desconociendo el derecho de los copropietarios.

Pasó luego a detallar, mes por mes, los valores que el demandado ha recibido por cada uno de los inquilinos, para pedir, como consecuencia de todo, que se le ordene rendir cuentas en su condición de cesionario de derechos y condueño por el tiempo que ha venido percibiendo los cánones de arrendamiento; que se le señale término para ese efecto y una vez rendidas se prosiga como dispone el Código de Procedimiento Civil; que se le advierta que de no proceder así los demandantes podrán estimar el saldo de la deuda a su favor; y que se condene en costas. También solicitaron que se establezca el canon de arrendamiento que debe pagar Jorge Luís Prieto Amortegui por la

ocupación de un local en la primera planta desde diciembre de 2002 y de la segunda planta con su vivienda desde marzo de 2003.

La demanda fue presentada ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Dosquebradas, que mediante auto del 12 de diciembre de 2005, la inadmitió; corregida fue rechazada allí por falta de competencia y enviada al Juez Civil del Circuito de esa localidad, donde se admitió mediante providencia del 15 de febrero de 2006 y se dispuso el traslado al demandado.

Este contestó la demanda, se pronunció sobre los hechos, se opuso a lo pretendido y formuló las excepciones que denominó *"inexistencia de la obligación legal o contractual de rendir cuentas"* dada la condición de propietario y poseedor del bien inmueble, *"falta de requisitos formales para demandar"* puesto que no se indicó bajo gravedad de juramento lo que se adeuda o considera deber, *"falta del requisito de procedibilidad contemplado en la ley 640 de 2001"* ya que existió una confusión en cuanto a la hora de realización de la audiencia y la dirección, *"falta de legitimación en la causa por activa"* por cuanto es propietario del 60.79% del inmueble adquirido con justo título y buena fe, y poseedor del porcentaje restante, y *"prescripción"* sobre el derecho a reclamar, de acuerdo al artículo 2529 del Código Civil.

Además interpuso recurso de reposición y subsidiariamente el de apelación contra el auto admisorio; el primero fue resuelto desfavorablemente y el segundo inadmitido en esta sede.

Se decretaron y practicaron las pruebas pedidas por las partes. Posteriormente se concedió el término para alegar, derecho del que hicieron uso los demandantes. Se profirió la decisión de instancia el 2 de octubre de 2008 en la que se declararon probadas las excepciones

de fondo denominadas *"Inexistencia de la obligación legal y contractual de rendir cuentas" y "falta de legitimación en la causa por activa"* y no probadas las demás; se negaron las pretensiones de la demanda y se condenó en costas "a los demandados" en un 60% y a favor "del demandado".

Inconforme con lo resuelto, la parte actora interpuso recurso de apelación que sustentó en esta sede; la parte demandada guardó silencio. Recaudadas algunas pruebas de oficio se procede a decidir la alzada, previas estas:

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales están cumplidos y no se halla causal de nulidad que pueda invalidar la actuación; la decisión, por tanto, será de fondo.

La rendición de cuentas, vista como un derecho subjetivo, consiste básicamente en la facultad que una persona tiene para reclamarle a otro que muestre el resultado de la gestión que en beneficio de aquella haya realizado. Pero también puede entenderse como la facultad que tiene quien ha administrado bienes ajenos de presentar las cuentas que surjan de ese servicio. Es así que nuestro estatuto procesal civil consagra la rendición de cuentas, ya provocada, ora espontánea, en los artículos 418 y 419.

Interesa para el caso la primera, es decir, la rendición provocada de cuentas, que ha sido pedida por María Adela Arcila Gaviria para sí y para aquellos a quienes representa, esto es Alba

Lucía, María Angélica y Jorge Arnoldo Arcila Gaviria, al demandado José Hermes Ruiz Sierra.

El juzgado negó lo pretendido con sustento en que es más admisible la posición que asumió el demandado acerca de que es poseedor de todo el inmueble del cual es también copropietario, posición que lo excluye de la obligación de rendir cuentas a los restantes comuneros. La parte demandante piensa, por el contrario, que esa apreciación es equivocada, porque el demandado asumió en forma tácita la administración del inmueble sin suministrarles a los demás comuneros el porcentaje que les corresponde; que la posesión discutida por el demandado no constituye la finalidad del proceso; que la sentencia no explica de manera clara por qué no procede la rendición de cuentas y no es congruente, como quiera que alude a la prescripción como un modo de adquirir las cosas y no a lo que se pretendía.

De manera que el primer problema por resolver es si un comunero, con quien no se ha pactado la administración de la cosa común, está obligado a rendir cuentas cuando asume la administración de la misma; luego, despejada esa inquietud, si la respuesta fuera afirmativa, si el demandado aquí demostró su calidad de poseedor, más allá de la de simple copropietario administrador.

En esa perspectiva y ya definido cuál es el alcance del proceso de rendición de cuentas, es pertinente señalar que tal obligación nace por disposición legal, por convención, por la existencia de un cuasicontrato o por orden judicial. Así, por ejemplo, son llamados a ello los guardadores, los herederos en los casos de los artículos 1318 y 1319 el Código Civil, el albacea, el mandatario, el secuestre, el agente oficioso, el administrador de la cosa común, para citar algunos.

Precisamente, al demandado se le pide rendir cuentas como administrador del inmueble que en común y pro-indiviso tiene con los demandantes. El problema radica para este caso, en que entre ellos nunca hubo convención respecto de la administración que se le endilga, pero de ese silencio no se sigue que quien asume ese rol, aún sin pacto expreso, no deba presentar cuentas a los restantes comuneros. Es que "... *cuando una comunidad es administrada por uno de los comuneros, la obligación de rendir cuentas emana del mandato expreso, o tácito como en este caso, por el silencio guardado al respecto entre los copropietarios, y nace la obligación de rendirlas del hecho de administrar, uno de ellos los bienes comunes; rendición de cuentas que procede no sólo cuando cesa la indivisión sino también cuando ella existe pues ésta es una forma concreta de dar eficaz cumplimiento al artículo de 2328 del Código Civil al prever que los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas...*"[1]. Y bien se sabe que el mandatario está obligado a dar cuenta de su administración, como lo señala el artículo 218 del estatuto civil.

Era preciso traer todo lo anterior a colación porque la sentencia de primer grado nada dice sobre el particular; ni siquiera analizó si el demandado en calidad de copropietario estaba o no obligado a rendir cuentas; simplemente se refirió a su calidad de poseedor, y hallada que la encontró, llegó a la conclusión de que lo eximía de esa obligación.

Ahora bien, con la convicción que se tiene de que cuando un comunero administra la cosa común por mandato expreso o tácito debe proceder de aquella manera, sí es del caso adentrarse en el estudio de las defensas que propone; en esta oportunidad, concretamente, si a pesar de esa condición de comunero, detenta el bien

[1] Tribunal Superior de Pereira, Sala Civil-Laboral, sentencia de enero 17 de 1990, M.P. Gustavo Aristizábal Aristizábal.

por su propia cuenta, con ánimo de señor y dueño sobre la totalidad del mismo.

A ese efecto conviene destacar algunas cosas que están probadas:

a. Al demandado se le adjudicó el 60.79% del inmueble matriculado bajo el número 294-29903, por auto del 13 junio 2000, dictado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira (f. 155 a 158, c. 1).

b. Ese acto fue anotado la oficina de registro de instrumentos públicos el 9 agosto 2000 y en el certificado respectivo quedó constando, entonces, que a partir de entonces son copropietarios del bien María Angélica, José Arnoldo y Alba Lucía Arcila Gaviria, por un lado, y José Hermes Ruiz Sierra, por el otro, ya que la cuota parte rematada fue la que correspondía a María Adela Arcila Gaviria (f. 159, 160, c. 1).

c. Desde el momento mismo de la adjudicación José Hermes Ruiz le comunicó a uno de los arrendatarios, por escrito, que él seguiría percibiendo el canon de arrendamiento; además, ha venido arrendando las diferentes habitaciones que componen el inmueble a varias personas que declararon que es a él a quien le pagan la renta.

d. Él mismo le ha plantado mejoras al inmueble, de las que dio buena cuenta el perito designado por el juzgado, quien mencionó que el bien está dividido en ocho viviendas, algunas con adecuaciones físicas que, por el tiempo que menciona el auxiliar, se realizaron después de la adjudicación de la cuota parte al demandado y antes de que se promoviera esta demanda. Y que todo esto lo ha hecho

Ruiz Sierra no puede remitirse a duda, porque la misma María Adela Arcila Gaviria señaló en el interrogatorio de parte que absolvió (f. 73, c. 3), que después del secuestro de que fue objeto el bien los demandantes no volvieron a tener injerencia directa sobre el mismo, por lo menos no a ocuparse del pago de sus impuestos.

Pero, a decir verdad, la calidad de comunero, excluye, en principio, la condición de poseedor único del bien común; para que uno de los copropietarios pueda ser considerado tal, tiene que operar en él lo que se conoce como la interversión de ese título por el de tenedor de la cosa con ánimo de señor y dueño, con exclusión absoluta de los derechos de los demás comuneros.

En efecto, la tenencia se entiende como la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre de este, lo que aplica en general para todo aquel que de alguna manera reconoce dominio ajeno (art. 775 C.C.); por otro lado, la mera tenencia no se convierte en posesión por el simple lapso de tiempo (art. 777). Eso no significa que aquella no pueda mutar en esta, porque es frecuente que quien detenta un bien como mero tenedor la intervierta en la de poseedor, es decir, cambie la mera concreción de la tenencia, a la condición de considerarse señor y dueño de la cosa. Pero, por la incidencia que ello tiene, tal manifestación tiene que ser evidente, que no deje un espacio de duda sobre esa intención.

Recientemente recordó la jurisprudencia que:

> "A pesar de la diferencia existente entre *"tenencia"* y *"posesión",* y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que *"el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión"*, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y

acreditarse plenamente por quien se dice *"poseedor"*, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.

Sobre el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: *"Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad".*

En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: *"La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella".* (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927).

En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, sino que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero además, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente…." [2]

[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil, sentencia del 13 de abril de 2009, expediente 52001-3103-004-2003-00200-01, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda

En este caso no puede sostenerse que se haya dado esa circunstancia. La tenencia del bien le fue entregada al demandado por la secuestre, quien desde ese momento, de manera irregular al parecer de la Sala, dejó sembrado un manto de duda sobre lo que a él efectivamente le correspondía, porque no le precisó que era el porcentaje rematado, aspecto que, sin embargo, el demandado, como abogado que es, conocía a la perfección. Y este, en lugar de asumir esa condición de comunero frente a los inquilinos que allí estaban en esa época, lo que hizo fue hacerles creer, como también lo hizo la auxiliar con uno de los arrendatarios que aquí declaró, que era el único dueño del inmueble y eso dio lugar a que ellos, sin más, le siguieran pagando en su totalidad los cánones de arrendamiento que, por qué no decirlo, bien podrían entenderse invertidos en las mejoras que, indudablemente, le ha puesto el demandado al inmueble.

Quiere lo anterior decir que lo que el demandado hizo fue ocultar a quienes ocupaban las viviendas, que la renta debía ser pagada a todos los copropietarios, independientemente de que la pudiera recaudar él en nombre de todos; pero lo que no puede suponer esa circunstancia es que, por el sólo hecho de haber plantado mejoras y de haber obtenido esos pagos, a espaldas de sus comuneros, pueda calificársele como poseedor de aquella porción que no le fue adjudicada, porque seguramente otra sería la situación si él o la secuestre hubieran informado adecuadamente a los arrendatarios de la circunstancia que a raíz del remate se presentó.

Y es que fuera de de los arrendatarios, los otros deponentes son personas que contribuyeron con su trabajo al mejoramiento de la propiedad, cuestión que, se insiste, no admite discusión; pero nadie más ha dicho, y el sólo pago de servicios públicos no conduce a ello, que Ruiz Sierra se comporte frente a los demás como el

único señor y dueño del inmueble; lo es, ciertamente, pero no del todo, sino de una cuota parte, y tal vez esa circunstancia le ha facilitado ejercer aquellos actos de los que ahora pretende obtener un beneficio con total desconocimiento de los demás propietarios.

Que aquellas inversiones sobre el inmueble puedan tener incidencia en la rendición de cuentas, eso es claro; pero que el demandado las debe rendir, también lo es, porque desde el comienzo, soterradamente, sin darle la oportunidad a los inquilinos de conocer su verdadera condición sobre el predio, en cambio sí haciéndoles creer que era dueño de la totalidad y no de una parte, obtuvo de ellos que sin reparo le pagaran la renta, de la que ha venido disfrutando durante estos años sin consideración al derecho que les asiste a los copropietarios, y es esa actitud la que debe reprocharse en este caso.

Y no se diga que imponerle al demandado la rendición de cuentas implicaría un desconocimiento de sus derechos como mejorista, porque esa circunstancia bien puede ser debatida en la segunda fase de este proceso, si se pensara que los rendimientos del bien fueron invertidos en ellas; o en proceso separado, o, eventualmente, en un proceso de división de la cosa común; así que están a salvo los derechos del señor Ruiz Sierra, que deben acompasar, por supuesto, con los que atañen a los demás comuneros, excluidos por él de la administración del predio.

De manera que se le ordenará al demandado presentar las cuentas que reclaman los demandantes, lo que lleva a que se tenga que declarar no probada la excepción que denominó *"inexistencia de la obligación legal o contractual de rendir cuentas".*

Frente a esa circunstancia debe la Sala pronunciarse sobre las demás excepciones. Dos de ellas, caen de su peso, porque se trata de asuntos meramente procesales que han debido ventilarse en otro estadio procesal, como en efecto lo fue una, ya que no es la sentencia el momento de ocuparse de los defectos formales de la demanda. No pueden prosperar, entonces, las que llamó *"falta de requisitos formales para demandar"* y *"falta del requisito de procedibilidad contemplado en la ley 640 de 2001".*

En cuanto a la de *"falta de legitimación en la causa por activa",* como lo dijo el juzgado con acierto, la señora María Adela Arcila Gaviria dejó de ser copropietaria del inmueble a raíz de la adjudicación que de su cuota parte se le hizo al demandado desde el mes de junio de 2000; y si es desde esa época que se reclama el producido del bien, nada habría qué reconocerle, porque carece del derecho sustancial para reclamar. Así que en ese punto el fallo se prohijará.

Queda por elucidar lo atinente a la *"prescripción"* que se hizo descansar sobre el contenido del artículo 2529 del Código Civil, para lo cual basta decir que esa norma se refiere a la prescripción con que se adquieren las cosas, así que no aplica como excepción en este caso, porque si se trata del derecho a reclamar, es decir, de la prescripción con la que se extinguen las acciones judiciales, la regla es la del artículo 2356 de ese estatuto, a falta de norma en contrario, es decir, para el caso, la de diez años que evidentemente no transcurrieron, mucho menos cuando la percepción de la renta sobre el inmueble es de tracto sucesivo y se ha mantenido vigente en el tiempo.

Como corolario de lo dicho, se revocará el fallo protestado, se declarará probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa respecto de María Adela Arcila Gaviria y se le

ordenará al demandado rendir cuentas frente a los restantes demandados por su gestión sobre el inmueble desde el mes de junio de 2000, lo que hará, acompañado de los documentos respectivos, en el término de veinte (20) días que se contarán a partir de la notificación del auto que disponga estarse a lo aquí resuelto.

Las costas de ambas instancias serán de cuenta del demandado y a favor de los señores Alba Lucía, María Angélica y Jorge Arnoldo Arcila Gaviria; por su parte, la señora María Adela Arcila Gaviria pagará al demandado las costas causadas también en las dos instancias.

DECISIÓN

En armonía con lo dicho, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

1. **CONFIRMA** el ordinal primero de la sentencia dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas el 2 de octubre de 2008 en el proceso abreviado de rendición provocada de cuentas que **María Adela Arcila Gaviria,** a nombre propio y en representación de sus hermanos **Alba Lucia, María Angélica y Jorge Arnoldo Arcila Gaviria**, le promovió a **José Hermes Ruiz Sierra,** en cuanto declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa respecto de la señora María Adela Arcila Gaviria**.**

2. La **REVOCA** en todo lo demás. En consecuencia:

a. Se declaran no probadas las restantes excepciones propuestas por el demandado.

b. Se le ordena al demandado rendir cuentas frente a los restantes demandados por su gestión sobre el inmueble desde el mes de junio de 2000, lo que hará, acompañado de los documentos respectivos, en el término de veinte (20) días que se contarán a partir de la notificación de obedecimiento a este proveído.

c. Costas de ambas instancias a cargo del demandado y a favor de los señores Alba Lucía, María Angélica y Jorge Arnoldo Arcila Gaviria; por su parte, la señora María Adela Arcila Gaviria pagará al demandante las costas causadas también en las dos instancias.

Notifíquese y cúmplase.

Los Magistrados,

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO.

FERNÁN CAMILO VALENCIA LÓPEZ **CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**