

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, tres de agosto de dos mil veintiuno

REFERENCIA.	SINGULAR.
Demandante.	Parcelación Mirador de Santa Catalina P.H.
Demandado.	Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso ADM Mirador de Santa Catalina – Lote 33.
Radicado.	05001 31 03 011 2019-00273 00.
Instancia.	Primera.
Asunto.	Sentencia anticipada.
Decisión.	Ordena cesar con la ejecución.

OBJETO

Decídase mediante sentencia anticipada la demanda ejecutiva singular que interpuso la PARCELACIÓN MIRADOR DE SANTA CATALINA P.H., en contra de la sociedad demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33.

ANTECEDENTES

Dentro del presente asunto encontramos que la demandante PARCELACIÓN MIRADOR DE SANTA CATALINA P.H., demanda a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33, para obtener el pago de una serie de cuotas de administración ordinarias y extras que suman un total de \$181.565.760 junto con sus respectivos intereses de mora.

La demandante expresa que nació como persona jurídica mediante la protocolización debidamente inscrita de la escritura pública 751 del 25 de mayo de 2006 de la Notaría Tercera de Envigado que contiene su respectivo reglamento de propiedad horizontal; marco legal y contractual que la faculta para el recaudo de los emolumentos necesarios para su administración y, por tanto, pretende satisfacer tal obligación en esta oportunidad frente a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33, toda vez que por un lado, aparece como propietaria del lote 33 que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No 001-926175 y por otro, no ha cancelado sus obligaciones pecuniarias para con la propiedad horizontal a la que pertenece.

Una vez integrada a la litis, La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33, decidió oponerse a lo pretendido argumentando que el tipo de patrimonio que recae sobre el inmueble sometido a propiedad horizontal es autónomo, lo que significa que la titularidad allí ejercida es meramente formal en razón del contrato de fiducia que igualmente aparece inscrito en el

folio de matrícula inmobiliaria de dicho inmueble y, por tanto, aquel convenio especifica las obligaciones que las partes contractuales adquirieron respecto de ese bien y que para los asuntos que interesan, recaen en los beneficiarios y comodatarios, esto es PROYEKTA LTDA y el señor CARLOS EDUARDO MEJÍA GUTIERREZ.

RESUPUESTOS PROCESALES

En todo proceso es deber del fallador, aún de oficio, controlar la validez de este, constatando la concurrencia de los presupuestos procesales, la ausencia de situaciones impositivas de un fallo material y la concurrencia de las condiciones de la pretensión.

Encontramos que a voces del artículo 278 del CGP., que en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión “deberá” que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, quienes ejercen función jurisdiccional están en la obligación de dictar sentencia anticipada cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa, como sucederá dentro del presente asunto.

Bajo este contexto, encuentra el Despacho procedente dictar sentencia anticipada con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

El proceso ejecutivo es aquel cuyo conjunto de actividades va encaminado a obtener la plena satisfacción de una prestación u obligación a favor del demandante y a cargo del demandado, por estar contenida en un documento emanado del deudor, que constituye plena prueba contra él y reúne los requisitos de ley.

Partiendo del hecho de que el proceso ejecutivo busca la efectividad de un derecho que aparece como cierto, se hace necesaria entonces la existencia de un título ejecutivo, o sea de aquel documento o conjunto de documentos contentivos de una obligación expresa clara y actualmente exigible a favor del acreedor y a cargo del deudor, que proviene directamente de éste o de su causante y tiene la calidad de plena prueba, o se encuentra contenida en una decisión judicial de condena o en cualquier otro documento al que la ley le haya dado la fuerza ejecutiva necesaria.

De acuerdo con lo anterior, la pretensión ejecutiva tiene como única fuente la existencia de un documento que recoja en su integridad las condiciones anteriores y que se encuentran sustentadas en el artículo 422 del código general del proceso. Sin embargo, para las obligaciones derivadas del reglamento de propiedad horizontal, existe un tratamiento especial que, si bien debe estar en consonancia con la norma antes citada, lo cierto es que

asume presupuestos autónomos a ésta y que permiten su ejecución con cierta suavidad formal; exigencias que podemos hallar en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

La referida Ley 675 de 2001 en su artículo 51 numeral 8, determina las personas que están a cargo del pago de las obligaciones pecuniarias derivadas del régimen de propiedad horizontal, indicándose allí como obligados a los propietarios u ocupantes de las unidades que la componen.

Bajo este contexto, podemos observar que en el folio matrícula inmobiliaria No 001-926175 que se encuentra sometido a propiedad horizontal y que obra en el archivo de PDF 1.1., en la anotación 1, se halla la escritura pública 1422 del 27 de septiembre de 2004 de la Notaría 3 de Envigado y que especifica lo siguiente: “comodato a título precario” de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33 a la sociedad PROYEKTA LTDA., y al señor CARLOS MEJÍA GUTIERREZ.

Leída la escritura pública 1422 del 27 de septiembre de 2004 de la Notaría 3 de Envigado y que obra en el archivo de PDF 1.2., se constata que aquella contiene un contrato de fiducia mercantil gobernado por el artículo 1226 del Código de Comercio.

Lo anterior significa que las palabras “propietario” u “ocupantes” inmersas en el artículo 51 numeral 8 de la Ley 675 de 2001, no pueden ser interpretadas de manera aislada o independientes, sino que deben ser entendidas con estrecha armonía del artículo 1226 del Código de Comercio y demás prescripciones que regulan el contrato de fiducia mercantil, toda vez que precisamente en el artículo que sigue al último mencionado, se establece claramente la indicación de que los bienes sometidos a patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario.

El artículo 1226 del Código de Comercio establece la constitución de un patrimonio autónomo que necesariamente muta el clásico entendimiento de la palabra “propietario”, toda vez que al estar autorizada explícitamente por nuestro ordenamiento jurídico, sustrae ciertas obligaciones que recaen en el titular del derecho de dominio (uso, goce y disposición del bien), para luego reubicarlas en cabeza de otro sujeto que hace parte de la esfera contractual del denominado contrato de fiducia mercantil y todo ello, con el propósito de dar cumplimiento a la finalidad determinada por quien constituye este tipo de contrato comercial.

De manera que es factible concluir que el contrato de fiducia mercantil edifica el marco de derechos y obligaciones de quienes hacen parte de él y, por consiguiente, al que la propiedad horizontal debe acomodarse a efectos de dar cumplimiento a las prescripciones establecidas en el artículo 51 numeral 8 de la Ley 675 de 2001. De lo contrario, la figura

contractual de la fiducia perdería su utilidad económica e implícitamente lo estaríamos derogando cuando se trata de una norma comercial que autoriza la transferencia formal de dominio de un determinado bien, con plenos efectos en todo nuestro ordenamiento nacional.

Analizado lo anterior, podemos observar que el numeral 2 de la cláusula primera de la escritura pública 1422 del 27 de septiembre de 2004 de la Notaría 3 de Envigado, se acordó que la demandada se encargaba de administrar el inmueble 001-926175 en los términos y condiciones establecidos en dicha escritura y con base en tal facultad que es acorde a las prescripciones del artículo 1234 del Código Comercio, se indicó:

“LOS BENEFICIARIOS: Son las personas en provecho de las cuales se celebra el presente contrato de fiducia mercantil: BENEFICIARIOS Son la sociedad PROYEKTA LTDA y el señor CARLOS MEJIA GUTIERREZ” ...

... “CLAUSULA SÉPTIMA: ENTREGA REAL Y MATERIAL: A la fecha de la presente escritura LOS FIDEICOMITENTES han hecho entrega real y material de los INMUEBLES fideicomitados a LOS BENEFICIARIOS, o sea a la sociedad PROYEKTA LTDA y el señor CARLOS MEJIA GUTIERREZ”

“CLAUSULA OCTAVA: CUSTODIA Y TENENCIA. Por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, ALIANZA como vocera del patrimonio a partir de la fecha de la presente escritura entrega real y materialmente a título de Comodato Precario a LOS BENEFICIARIOS, el inmueble fideicomitado. En virtud de lo anterior, LOS BENEFICIARIO responderán ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al predio se le dé.” ...

... “CLAUSULA DECIMA TERCERA: INSTRUCCIONES. Para el desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA seguirá las siguientes instrucciones: Mantendrá la titularidad jurídica del inmueble fideicomitado y concederá la custodia y tenencia a LOS BENEFICIARIOS, en los términos establecidos en la cláusula octavo.”

Para esta instancia, resulta claro que la demandada no es la llamada a responder por las obligaciones propias del reglamento de propiedad horizontal, en tanto que aquella entregó, en virtud del contrato de fiducia mercantil, la tenencia del inmueble 001-926175 a los beneficiarios de la fiducia a título de comodato precario, esto es a la sociedad PROYEKTA LTDA y el señor CARLOS MEJIA GUTIERREZ; quienes a su vez, asumían precisamente en razón de la mentada fiducia, la obligación de responder ante terceros por el descuido en

la custodia de dicho bien y que en otras palabras, se traduce llanamente en el no pago de las cuotas de administración aquí perseguidas ejecutivamente.

En suma, de las anteriores argumentaciones, se desestimarán las pretensiones por encontrarse probada la carencia de legitimación en la causa por pasiva; condenándose en costas al demandante conforme lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso y que serán liquidadas en los términos indicados en el artículo 366 *ibídem*.

DECISIÓN

En atención a lo expuesto, el **Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

Primero. Desestímese las pretensiones ejecutivas por encontrarse probada la carencia de legitimación en la causa por pasiva, debido a lo expuesto en la parte motiva. En consecuencia, **se ordena cesar la ejecución** incoada por la PARCELACIÓN MIRADOR DE SANTA CATALINA P.H., en contra de la sociedad demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33.

Segundo. Se condena en costas al demandante PARCELACIÓN MIRADOR DE SANTA CATALINA P.H., y a favor del demandado ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ADM MIRADOR DE SANTA CATALINA – LOTE 33. Líquidense por secretaria. Como agencias en derecho se fija la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

4..

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

**Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos
Juez
Civil 011
Juzgado De Circuito
Antioquia - Medellin**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

2e35bd8b144f0ed307de9da3523a8c532a2b47ac80a6da07d85e315e244bb3e2

Documento generado en 04/08/2021 07:17:12 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**