

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, ocho de noviembre de dos mil veintiuno

REFERENCIA.	SINGULAR.
Demandante.	Parcelación Santa Catalina P.H.
Demandado.	Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso ADM Santa Catalina.
Radicado.	05001 31 03 011 2021-00137 00.
Instancia.	Primera.
Asunto.	Sentencia anticipada.
Decisión.	Ordena cejar con la ejecución.

OBJETO

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

ANTECEDENTES

Dentro del presente asunto encontramos que la demandante PARCELACIÓN SANTA CATALINA P.H., demanda a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO ADM SANTA CATALINA, para obtener el pago de una serie de cuotas de administración ordinarias y extras junto con sus respectivos intereses de mora.

La demandante expresa que se encuentra facultada legal y contractualmente 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 patrimonio autónomo ADM SANTA CATALINA, toda vez que por un lado, aparece como propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 001-926181 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, interpuso recurso de reposición frente al mandamiento de pago y contestó la demandada oponiéndose al escrito de la demanda; destacándose entre sus medios de defensa uno que en particular llama la atención a este Despacho y que recae sobre una posible falta de legitimación en la causa dando a entender 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.

Por otro lado, el señor ALEJANDRO SALAZAR CORREA solicita su vinculación a este proceso.

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 impeditivas de un fallo material y la concurrencia de las condiciones de la pretensión.

Encontramos que a voces del artículo 278 del CGP., se faculta a quienes ejercen función jurisdiccional para que en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión “deberá” que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, dicten sentencia anticipada cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa; suceso que aquí ocurrió, como pasará exponerse en los siguientes reglones.

Bajo este contexto, el Despacho avisa de entrada que encuentra 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, existen 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 están a cargo del pago de las obligaciones pecuniarias derivadas del régimen de propiedad horizontal, indicándose allí como obligados a los propietarios u ocupantes que la componen.

Bajo este contexto, podemos observar que en el folio matrícula inmobiliaria No 001-926181 que se encuentra sometido a propiedad horizontal y que obra en el archivo de PDF 001 en la página 21 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., FIDEICOMISO ADM SANTA CATALINA 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 014 C-1, 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 asilada 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 001-926181 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 001-926181 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; levantándose las medidas cautelares a que haya lugar y condenándose en costas y perjuicios a la demandante conforme lo dispuesto en los artículos 365 y 443 numeral 3 del Código General del Proceso; liquidándose en los términos indicados en el artículo 366 *ibídem*.

Por otro lado, se le hace saber al señor ALEJANDRO SALAZAR CORREA que su solicitud de vinculación a este proceso resulta innecesaria, toda vez que, con la decisión asumida en la presente sentencia, no existe objeto para que intervenga dentro del presente proceso.

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,

F A L L A

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, **césese la ejecución** incoada por la PARCELACIÓN SANTA CATALINA P.H., en contra de la sociedad demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO ADM SANTA CATALINA.

Segundo. Levántese la medida de embargo y secuestro del inmueble de propiedad PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ADM-SANTA CATALINA, representado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como su vocero y administrador, distinguido con la matrícula inmobiliaria 001-926181 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín -zona sur. El Nit. de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es 860.531.315-3.

Ofíciase en tal sentido a la respectiva Oficina de Registros Públicos e informándole que la medida de embargo fue comunicada mediante oficio No 403 del 23 de julio de 2021.

Tercero. Se hace innecesario atender la respuesta que pudiera dar TRANSUNION en los términos señalados en el numeral segundo del auto calendado el día 13 de julio de 2021 (archivo 002 C-2).

Cuarto. Se condena en costas y perjuicios al demandante PARCELACIÓN SANTA CATALINA P.H., y a favor del demandado ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO ADM SANTA CATALINA. Liquídense por secretaria en la oportunidad prevista en el artículo 366 del CGP.

Quinto. Se hace innecesario emitir pronunciamiento de fondo frente a la solicitud de vinculación allegada por el señor ALEJANDRO SALAZAR CORREA, por lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Juan Pablo Guzman Vasquez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
Medellin - Antioquia

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

Código de verificación:

46ce5b2569851d01f67586584af789280c7fe7feb893f21e916dccc7bbf84c5c

Documento generado en 08/11/2021 12:36:49 PM

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