

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, seis de marzo de dos mil veinte

Radicado: 2018-366**Interlocutorio Nro.: 087**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición, formulado por el demandado Fiduciaria Corficolombiana S.A., contra el auto del 6 de diciembre de 2018, por medio del cual se admite la demanda.

Del recurso.

Aduce el recurrente, que no hay motivo alguno para que su representada en nombre propio y no como administradora del patrimonio autónomo Solar Gardens, sea llamada a resistir las pretensiones aquí formuladas, en la medida en que no fue parte en dicha calidad, de los negocios jurídicos cuyo cumplimiento se debate en sede judicial.

Expone, que todas las pretensiones de la demanda parten del supuesto incumplimiento del fiduciario de las obligaciones por éste contraídas en el Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Solar Gardens, pero en su comparecencia, se limitó a actuar única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo, mas no en nombre propio.

Así las cosas, cualquier discusión que se pretenda abordar en torno al incumplimiento de las obligaciones del referido contrato, le compete al patrimonio autónomo y no a la Fiduciaria Corficolombiana S.A, toda vez que esta no era la encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario.

Afirma que, aunque en la demanda no se solicita la declaratoria del incumplimiento del Contrato de Fiducia irrevocable de Administración, se indicó que la obligación de adquirir los lotes de terreno que se destinarían para el desarrollo del proyecto inmobiliario, estaba a cargo exclusivamente del FIDEICOMITENTE (Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A.) y fue al Fideicomiso a quien se instruyó en dicho contrato para que firmara las escrituras públicas de transferencia de dominio con los propietarios de los inmuebles, no a la Fiduciaria Corficolombiana S.A, en posición propia.

Finalmente, considera que no puede pretenderse la vinculación de la Fiduciaria Corficolombiana S.A., con su propio patrimonio, pues precisamente se constituye un patrimonio autónomo, independiente y diferente de aquel de la Fiduciaria y de los Fideicomitentes que recibe los bienes que se transfieren para su administración.

Del traslado del recurso

El 27 de febrero pasado, una vez integrada la Litis, se dio traslado a las demás partes del medio de impugnación, y el demandante se pronunció en los siguientes términos:

Conforme se dispuso en el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración, suscrito el 1 de septiembre de 2007, las sumas de dinero administradas por la Fiduciaria, con ocasión del encargo fiduciario individual, no formaran parte del fideicomiso durante la etapa pre operativa.

Dicha etapa pre operativa tenía una duración del 1 de septiembre de 2007 al 1 de abril de 2008, esto se puede evidenciar en el inciso tercero de la cláusula décimo novena.

Ahora bien, el 12 de junio de 2008, se suscribió el Contrato de Encargo Fiduciario, donde la Fiduciaria Corficolombiana S.A, recibe una cantidad de dinero, lo que le genera una responsabilidad y calidad de parte en posición propia, en el presente asunto.

La Fiduciaria, en la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, se obliga a cumplir obligaciones tales como; realizar los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, recibir los dineros del encargo fiduciario de los beneficiarios de área y transferirlos al Fideicomiso, entre otras. Por lo que se puede predicar una responsabilidad directa de la Fiduciaria Corficolombiana, cuando era su deber verificar la viabilidad del proyecto y su correcto desarrollo.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición ha sido instituido por el legislador colombiano como una figura procesal a la cual puede acudir la parte que haya resultado desfavorecida con una providencia judicial, distinta a la sentencia, para que el funcionario reconsidere su decisión cuando, a juicio del impugnante, dicha providencia contiene una decisión errónea que le perjudica.

Del contrato de Fiducia Mercantil:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio, la fiducia mercantil es un negocio jurídico, en donde el fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes determinados al fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

contractuales, la inobservancia de la diligencia exigible, los cánones explícitos e implícitos rectores de su profesión, de las instrucciones impartidas, su extralimitación o sustracción inmotivada, compromete su responsabilidad directa, personal y su patrimonio por los daños causados a las partes o terceros, sin extenderla, por supuesto, a los resultados exitosos del negocio fiduciario, o sea, a sus resultados. (...)".

DEL CASO CONCRETO

En el caso que nos ocupa, la señora Maria Alejandra Becerra Correa, y la sociedad Soluciones Fortius S.A.S, presentan demanda verbal con pretensión de responsabilidad civil contractual, en contra de los demandados, en razón al incumplimiento del fideicomiso constituido el 1 de septiembre de 2007.

Para efectos de resolver, se precisa que el señor Andrés Fajardo Valderrama, y la sociedad Fajardo Williamson S.A., en calidad de FIDEICOMITENTES, celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración con la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., toda vez que el FIDEICOMITENTE, planea adelantar por su cuenta y riesgo sobre unos inmuebles determinados, un proyecto denominado SOLER GARDENS, que consiste en una torre de hotel, una torre de oficinas, una torre de consultorios, y zona de comercio sobre el corredor turístico.

*El objeto del contrato, consiste en que que la **FIDUCIARIA como vocera del Fideicomiso** que por este instrumento se constituye;*

1. *Suscriba la escritura pública a través de la cual los propietarios transfieran al fideicomiso la propiedad de los inmuebles y la FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los mismos y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferidos al Fideicomiso, junto con los incrementos que se realicen".*
2. *Administre los recursos que ingresen al patrimonio autónomo[...]*
3. *Permita el desarrollo por cuenta y riesgo del Fideicomitente de la urbanización y construcción del proyecto [...]*

Con ocasión del referido contrato, la demandante celebró un contrato denominado acuerdo precontractual de la Oficina adquirida en dicho proyecto, e identificada provisionalmente como la numero 502, torre 1, sin parqueadero, cuya entrega material debía realizarse, por parte de la Promotora Soler Gardens, en el mes de abril de 2010, prorrogables por 120 días mas, como contraprestación se debía pagar una suma de \$157.702.215 (fls 36)

Aduce la parte actora que las demandadas incumplieron de forma grave y determinante as obligaciones principales derivadas de dicho contrato, entre ellas, transferir el dominio de la oficina número 502.

Para efectos de determinar si debió demandarse a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en nombre propio y no como vocera y administradora del patrimonio autónomo SOLER GARDENS, basta con relacionar algunas de las obligaciones a que se comprometió la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA para el desarrollo del proyecto:

En la cláusula novena del citado contrato, se expresa que son **obligaciones de la FIDUCIARIA**, realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del fideicomiso, mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos, y de los que correspondan a otros encargos fiduciarios, y llevar la contabilidad del negocio fiduciario, entre otros (fls 3 vuelto).

En el segundo periodo pre operativo, **la FIDUCIARIA** deberá seguir las instrucciones consagradas en la cláusula vigésima, entre las cuales se destaca; suscribir como vocera y administradora del fideicomiso la escritura pública por medio de la cual se transfiera a ella, la propiedad sobre los inmuebles; recibir del fideicomitente los aportes que le corresponda para el desarrollo del proyecto, y administrar los valores recaudados y los recursos financieros obtenidos.

En desarrollo de dicho proyecto, el 12 de junio de 2008, se celebró un ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en virtud del cual se adelantará un proyecto denominado SOLER GARDENS, **allí la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., recibirá la suma de \$110.390.722 de parte de los beneficiarios de área y se obliga a administrar los bienes entregados, manteniéndolos invertidos en su Fondo Común ordinario (fls 40).**

En este orden de ideas, no es procedente desvincular de la presente demanda a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en la forma deprecada por el recurrente, por cuanto dicha entidad hizo parte de los contratos cuyo incumplimiento se afirma por la demandante.

Además, debe tenerse en cuenta que, dentro del desarrollo del proyecto, la Fiduciaria tiene a su cargo diversas obligaciones conforme a las clausulas ya indicadas.

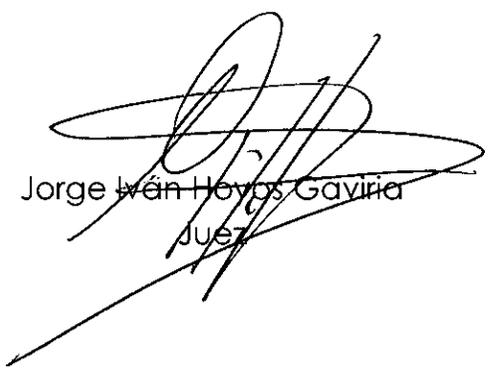
En mérito de lo expuesto, este Juzgado

435

RESUELVE

Primero: NO REPONER el auto del 6 de diciembre de 2018, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese.


Jorge Iván Hoyos Gaviria
JUEZ

Macl

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS N° _____
FIJADO HOY EN LA SECRETARÍA DEL
JUZGADO DIECISEIS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
MEDELLÍN - ANTIOQUIA EL DÍA _____
~~4~~ 4 AGO 2020 A LAS 8:AM

Secretario