

CONSTANCIA SECRETARIAL. Candelaria, Valle, mayo 19 de 2021. A Despacho el presente proceso para resolver el recurso de reposición presentado por la apoderada de la parte demandante **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, adicionalmente informo que el auto por el cual se admitió la demanda es el interlocutorio No. 1795 de noviembre 26 de 2019 y no como erradamente lo indicala profesional del derecho. **Sírvase proveer.**

MONICA ANDREA HERNANDEZ A.

Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL CANDELARIA –VALLE

Candelaria, V., mayo diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2021).

Auto Interlocutorio. No. 595

Proceso: PERTENENCIA

Demandante. JESUS MARIA CAMPO YACUMAL

Demandado. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y

OTRORadicación. 76 130 04 089 001 2019-00426-00

I. FINALIDAD DE ESTA DECISION.

Decidir el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** contra el auto interlocutorio No. 1795 de noviembre veintiséis (26) de dos mil diecinueve (2019), por medio del cual el Despacho admitió la demanda.

II. PARA RESOLVER SE CONSIDERA

En orden a resolver el recurso recordemos que la reposición tiene por objeto que el funcionario que hubiere emitido una decisión la reforme o la revoque, pero siempre que ella se desvíe del marco normativo regulador del evento de que se trate. Tal es el sentido del artículo 318 del Código General del Proceso, y por ende, acatando esas premisas, revisaremos el caso actual para tomar la determinación que el derecho imponga.

En el presente asunto los argumentos del recurrente se resumen en decir que: mediante documento privado de fecha septiembre 25 de 1995, **Acción Sociedad Fiduciaria S.A.** en calidad de fiduciaria y la sociedad **ARKUS LTDA.** en calidad de fideicomitente celebraron el contrato de Fiducia Mercantil de carácter inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE** identificado con el NIT. 805.012.921-0; el objeto del contrato fue la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes que en su momento entregó el constituyente y sobre el cual el fideicomitente adelantaría a su propio riesgo el proyecto denominado **POBLADO CAMPESTRE** para posteriormente transferir a los adquirentes de unidades privadas, concluyendo que el fideicomiso se realizó con el único fin de administrar los bienes transferidos.

Seguidamente señala el recurrente que dentro de este proceso se evidencia nulidad por indebida notificación de la demanda, de conformidad con el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P. ya que no se acompañó con el aviso los anexos de la demanda.

Expone en su escrito (i) *falta de legitimación en la causa por pasiva – Acción Fiduciaria no es propietaria del inmueble identificado con folio de matrícula No. 378-98152-* pues de dicho certificado se concluye sin lugar a equívocos que la titularidad del inmueble es **FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE** NIT 805.012.921-0, que ellos simplemente son voceros y administradores, por lo que debió citarse a **ACCION FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora y no a título personal como lo hizo el Despacho, teniendo en cuenta que las Fiduciarias son patrimonios autónomos y no personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una actuación judicial pues en ningún caso actúa en nombre propio.

(ii) *Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada,* pues la actora dirige su demanda contra **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y no contra la persona que se refleja como propietaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, pues todas las actuaciones relacionadas con el referido bien se encuentran a cargo del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE** NIT 805.012.921-0.

Hace claridad a que si bien es cierto la **SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S.A.** cambió su razón social mediante escritura pública No. 2703 del 13 de septiembre re de 2005 por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, el objeto social de la compañía continuó siendo el desarrollo de las actividades de las cuales se encargaran las sociedades de fiducia y no por ello implique que se haya un cambio con relación al propietario del inmueble que no es otro **que FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE** y por lo tanto

es a éste a quien se debe notificar el auto admisorio de la demanda y es el real sujeto pasivo de la Litis.

(iii) *Ausencia de los requisitos formales. El demandante no cumplió con la carga de remitir la demanda en los términos del decreto 806 de 2020 o con el traslado de la misma a los demandados ya que a la fecha no conocen los anexos de la demanda una vez que la demanda fue radicada antes del mencionado Decreto y no le fue remitida al correo electrónico respectivo, por lo que debió inadmitirse, como tampoco se les envió el escrito de subsanación de la demanda.*

Solicitan revocar totalmente la decisión recurrida por medio del cual se admitió la demanda y en consecuencia se rechace por no reunir la totalidad de los requisitos formales que la ley exige o subsidiario se desvincule a **ACCION FIDUCIARIA S.A.** como demandada y en su lugar se sirva admitir la demanda contra **FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE** identificado con NIT 805.012.921-0 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA FES S.A. hoy ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA.

La parte demandante guardo silencio al traslado respectivo.

Debe considerarse entonces que:

El contrato de fiducia mercantil implica como aspecto esencia *la transferencia* de los bienes afectos al cumplimiento de una finalidad determinada (al parecer, en este caso, la administración y construcción de unidades inmobiliarias) y comporta el surgimiento de un patrimonio autónomo deslindado del resto del activo del fiduciario sujeto a dicha finalidad.

Al respecto, el artículo 1226 del Código de Comercio dispone:

"La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, *transfiere uno o más bienes especificados a otra*, llamada 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. Una persona puede ser al mismotiempo fiduciante y beneficiario".

Ahora bien, cuando la finalidad del contrato fiduciario se orienta a la administración inmobiliaria, estamos en presencia de un negocio en virtud del cual "*(...) se transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del mismo contrato*"

Es el fideicomitente quien en el acto constitutivo señalará todas aquellas gestiones o actos necesarios que debe observar el fiduciario para la consecución de la finalidad de la fiducia (en este caso la administración y desarrollo de un proyecto inmobiliario) como por ejemplo el pactar la existencia de promotores del proyecto o de órganos para realizar una determinada función de dirección, administración, ejecución o control (ejemplo, comité fiduciario, la sociedad constructora, un gerente de proyecto, etc.) o de estipular tareas, funciones o responsabilidades en consideración de las características particulares de dicho proyecto, todo ello sin desconocer aquellos preceptos de obligatoria observancia consagrados en el Código de Comercio en materia de los deberes indelegables antes mencionados.

En este orden de ideas para la realización de actos u operaciones concretas deberá examinarse por los respectivos interesados lo estipulado en el acto constitutivo para determinar si se ajustan a la normatividad especial a que deben sujetarse y, por ende, para establecer si dicho gestor está capacitado para llevar a cabo negocios fiduciarios de índole inmobiliario y si tales actos se ajustan también a las instrucciones del fideicomitente o fiduciante o a los proferidos por los respectivos órganos estatutarios que se hayan establecido al interior del fideicomiso.

De acuerdo con el Concepto 2013010362-001 del 18 de marzo de 2013 de la Superintendencia Financiera, el patrimonio autónomo está conformado por los bienes que administra una entidad fiduciaria.

En los negocios de fiducia mercantil una persona llamada fiduciante o fideicomitente entrega parte de su patrimonio a otra llamada Fiduciario para que lo administre; dicho patrimonio entregado en administración entra a hacer parte de un patrimonio autónomo que es diferente al patrimonio propio del fiduciario o administrador.

Al momento de establecer un contrato de fiducia mercantil se evidencian tres tipos diferentes de patrimonios:

1. El propio personal del Fiduciante (El cliente en el contrato: quien entrega parte de su patrimonio en administración).
2. El patrimonio de la empresa Fiduciaria (El vendedor en el contrato: la empresa administradora)..
3. El patrimonio autónomo (la parte del patrimonio del fiduciante que fue entregado a la empresa fiduciaria para que sea administrado).

Así las cosas y una vez revisadas las documentales arrimadas al proceso, esto es CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CARÁCTER INMOBILIARIA A PRECIO FIJO, se tiene que se celebró el día 25 de septiembre de 1995 un contrato de fiducia mercantil entre **FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"** hoy **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de fiduciaria y la sociedad **ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA** en calidad de fideicomitente, constituyendo un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES** (clausula tercera), cuyo objetivo principal no fue otro que la administración y construcción de la primera etapa del proyecto Inmobiliario denominado Poblado Campestre ubicado en el municipio de Candelaria (V), administración que debía ser desarrollada por la fiducia **FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"** hoy **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, tal y como consta en la cláusula del contrato adjunto.

Se tiene entonces, según lo enunciado líneas arriba que la sociedad **ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA** le transfirió el lote de terreno del cual hace parte el predio a usucapir a la entidad fiduciaria **FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"** hoy **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** para que ésta lo administrara y desarrollara un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo (contrato de fiducia mercantil) y transfiriera las unidades construidas a quienes resultaren beneficiarios del mismo contrato, lo que concluye que no son estos (**FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"** hoy **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**) sujetos de derecho real de dominio como se indicó en el certificado especial de tradición traído como prueba con la demanda, por ende no pueden acreditar la calidad de demandado pues no tiene interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso, es mero administrador en virtud al contrato tantas veces enunciado, por lo que se acogerán los argumentos esgrimidos en el recurso de marras, haciéndose necesaria su desvinculación.

Ahora de otro lado y del contrato aludido se colige que el **FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES** se constituyó como patrimonio autónomo para ser administrado por la fiduciaria, y del certificado de tradición del bien afecto al proceso se desprende que es sujeto real de derecho de dominio, y por tal circunstancia en los términos del artículo 53 del C.G.P. tiene capacidad

para ser parte, por lo que se acogerá lo invocado por el inconforme de ser contra éste que se dirija la demandada y así se dispondrá ordenando su notificación a las voces del artículo 291 y ss del C.G.P.

En cuanto a los demás argumentos traídos a colación por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA**, no habrá lugar a pronunciamiento, por sustracción de materia, toda vez que no serán parte del pleito.

Por consiguiente, El **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CANDELARIA, VALLE,**

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER el auto interlocutorio No. 1795 de noviembre veintiséis (26) de dos mil diecinueve (2019) en el sentido que no se tendrá como demandado a la **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: TENGASE como demandado a **FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES** y propietario del predio debatido, de conformidad con lo indicado a lo largo de esta decisión.

TERCERO: REQUERIR a la apoderada de la parte demandante para que proceda con la notificación del demandado **FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE FIDUFES** notificación a las voces del artículo 291 y ss del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal contains the text 'JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL', 'PASA JUDICIAL', 'REPUBLICA DE COLOMBIA', and 'JUEZ CANDELARIA - VALLE'.

JESÚS ANTONIO MENA ARANGO

**JUZGADO 1° PROMISCO
CANDELARIA - VALLE DEL CAUCA**

En Estado No. 080 notifico el auto anterior.

Candelaria (V.), mayo 20 de 2021.-

La Secretaria,

MONICA ANDREA HERNANDEZ