

**CONSTANCIA SECRETARIAL.** Candelaria, Valle, Julio 16 de 2021. A Despacho el presente proceso para resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** **Sírvase proveer.**

**MONICA ANDREA HERNANDEZ A.**  
Secretaria

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL  
CANDELARIA – VALLE**

Candelaria, V., julio dieciséis (16) de dos mil veintiuno (2021).

**Auto Interlocutorio. No. 847**

**Proceso: PERTENENCIA**  
**Demandante. FERLEY GOMEZ SANDOVAL**  
**Demandado. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y OTRO**  
**Radicación. 76 130 04 089 001 2021-00186-00**

**I. FINALIDAD DE ESTA DECISION.**

Decidir el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** contra el auto interlocutorio No. 672 de junio nueve (09) de dos mil veintiuno (2021), por medio del cual el Despacho admitió la demanda.

**II. PARA RESOLVER SE CONSIDERA**

En orden a resolver el presente recurso, recordemos que la reposición tiene por objeto que el funcionario que hubiere emitido una decisión, la reforme o la revoque, pero siempre que la misma 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.

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.

Que la tradición del inmueble en cuestión referencia con claridad la información previamente brindada pues establece sin lugar a dudas que el inmueble en cuestión pertenece al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE** con NIT. 805.012.921-0 y no a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A - antes FIDUFES S.A.-** con NIT. 800.155.413-6

*“ANOTACION: Nro 4 Fecha: 04-11-1999 Radicación: 1999-378-6-15145 Doc: ESCRITURA 2901 DEL 1999-10-27 00:00:00 NOTARIA 14 DE CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 912 RELOTEO (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)”*

Aduce que la transferencia del bien a favor del Fideicomiso se concretó con ocasión de la suscripción Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Carácter Inmobiliario a Precio Fijo, el día 25 de septiembre de 1995, cuyo objeto fue:

*“OBJETO.- Por medio del presente contrato EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE transfiere a LA FIDUCIARIA, a título de FIDUCIA mercantil, los documentos, licencias y planos topográficos que aparecen mencionados en la cláusula segunda de este documento, constituyendo un patrimonio autónomo, de acuerdo con las previsiones contenidas en el título XI del Código de Comercio, que se denominará **FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE- FIDUCFES** y que tendrá por objeto la administración y construcción de la Primera Etapa del Proyecto Inmobiliario denominado POBLADO CAMPESTRE ubicado en el municipio de Candelaria (Valle) , de acuerdo con las instrucciones otorgadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, con el fin de transferir las unidades constituidas a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES. (...)”*

Y que la demanda carece de los presupuestos de procedibilidad mínimos para ser resuelta por la vía judicial por no encontrarse dirigida contra la persona que efectivamente ostenta la calidad de propietaria inscrita, lo cual para el presente caso es el **FIDEICOMISO FI016 POBLADO CAMPESTRE** cuyo vocero y administrador es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

(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 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 encargarán 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.

Solicita 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 esencial, *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 mismo tiempo 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 llevar a cabo 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 concreción de actos u operaciones específicas 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 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.

En este sentido, 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 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 solicitado 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 PROMISCOU MUNICIPAL DE CANDELARIA, VALLE,**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: REPONER** el auto interlocutorio No. 672 de junio nueve is (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,

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal contains the text: 'JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL', 'CAMA JURIDICAL', 'REPUBLICA DE COLOMBIA', 'JUEZ', and 'CANDELARIA - VALLE'.

**JESÚS ANTONIO MENA ARANGO**

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

En Estado No. 113 notifico el auto anterior.

Candelaria (V.), JULIO 19 de 2021.-

La Secretaria,

\_\_\_\_\_  
**MONICA ANDREA HERNANDEZ**