

Barranquilla DEIP, junio de 2023.

Doctor

BERNARDO LÓPEZ

MAGISTRADO SUSTANCIADOR

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.

RADICADO: 2021-00240-00.

RADICADO INTERNO: 44.774.

DEMANDANTE: PARQUE INDUSTRIAL COMERCIAL EUROPARK.

DEMANDADOS: ATLANTIC CAPITAL S.A.S. Y OTROS.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE SENTENCIA.

BORIS STEER, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 72.265.193 de Barranquilla, portador de la Tarjeta Profesional número 136.614 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del **PARQUE INDUSTRIAL COMERCIAL EUROPARK**, identificado con el NIT 900.703.924-2, con domicilio en la Calle 110 No. 3 – 79 Avenida Circunvalar en la ciudad de Barranquilla, en virtud del mandato conferido por **CARLOS AUGUSTO SAAVEDRA RUEDA**, identificado (a) con cédula de ciudadanía número 71.744.629 de Medellín, en calidad de representante Legal de **ACEIS S.A.** sociedad legalmente constituida e identificada con el NIT 890.932.025-2, quien actúa en calidad de administradora y representante legal del **PARQUE INDUSTRIAL COMERCIAL EUROPARK**, identificado con el NIT 900.703.924-2, a través de la presente, me permito **PRESENTAR SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la Sentencia notificada el día 10 de mayo de 2.023, dentro del término oportuno otorgado por este cuerpo colegiado, conforme a los siguientes:

I. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS.

Se presentan contradicciones frente a la posición expuesta por este despacho, en específico frente a la exclusión de responsabilidad de la **FIDUCIARIA DE BOGOTÁ**, en calidad vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE SANTA ELENA**, tomando para ello dos argumentos, por menos decirlo poco desarrollados, dado que se le dedicó a aquello un par de líneas, que puede sintetizar lo siguiente:

- (i) No existe una relación contractual entre **PARQUE INDUSTRIAL COMERCIAL EUROPARK** y **FIDUBOGOTÁ S.A.**, en calidad vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE SANTA ELENA**, pues el contrato de fiducia existió entre **ATLANTIC CAPITAL S.A.S.**, **BTG SUMINISTROS S.A.S.**, **COMERCIALIZADORA EASY S.A.S.** y **FIDUBOGOTA S.A.**

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2355 Salzedo Street Suites 201 & 202 • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

- (ii) No se encuentra legitimidad para ser demandada de **FIDUBOGOTA S.A.**, habida cuenta que no tiene ninguna relación jurídica sustancial con el demandante, amén que el contrato de fiducia se encuentra terminado.

Bajo ese panorama de fondo, conviene necesaria precisar algunas precisiones frente al contrato de fiducia, en las cuales, evidentemente se desvirtúan los escasos elementos tomados por el *a quo*. Sea necesario precisar que, la fiducia mercantil en nuestro ordenamiento es entendida como el negocio jurídico en virtud del cual, un sujeto, llamado fiduciante o fideicomitente (**ATLANTIC CAPITAL S.A.S.**, **BTG SUMINISTROS S.A.S.**, **COMERCIALIZADORA EASY S.A.S.**), transfiere uno o más bienes especificados a otro, llamado fiduciario (**FIDUBOGOTA S.A.**), 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 fideicomisario¹ (propietarios del **PARQUE INDUSTRIAL COMERCIAL EUROPARK**, identificado con el NIT 900.703.924-2).

Bajo ese panorama de fondo, conviene un claro desacierto el que se desconozca la relación contractual, indicando que el beneficiario del fideicomiso, es ajeno a la relación contractual, lo cual se desvirtúa dado que en el citado acuerdo de voluntades intervienen tres (3) sujetos procesales, entre los cuales se encuentra mi poderdante.

De otra arista, debe recordarse que el fiduciario (**FIDUBOGOTÁ S.A.**), en ejercicio de sus funciones se encuentra obligado a efectuar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia; por lo que emerge diáfano que, se debe indicar que la constitución del patrimonio autónomo emerge desde ese momento en que se transfiere los bienes a título de fiducia y la custodia efectiva para que el proyecto encargado cumpla con las condiciones mínimas de entrega y funcionabilidad, tal como se expresa en el artículo 1227 del Código de Comercio mismo que a sus voces indica:

*“Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas **en el cumplimiento de la finalidad perseguida**”* (Negrillas y subrayas fuera del texto original).

Igualmente, debe precisarse que, el Código de Comercio indica claramente las principales obligaciones del fiduciario, entre las cuales se encuentran:

“ARTÍCULO 1234. OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO.
Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

¹ Código de Comercio, artículo 1226.

1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;

2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;

3) Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;

4) llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;

5) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;

6) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;

7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y

8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses. (Negrillas y subrayas fuera del texto original).

Emerge sin dubitación alguna que la gestión y deberes del fiduciario no sólo se encuentra pactados en el acto de constitución y en la normativa enunciada, sino a que estos también quedarán inmersos los bienes fideicomitidos y el patrimonio autónomo, tal como ya se mencionó en el referido artículo 1227, el cual es reafirmado en el artículo 1233, el cual evoca:

*“Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo **afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo**”.* (Negrillas y subrayas propias).

Así las cosas, resulta claro que la fiduciaria está obligada a actuar en forma diligente y eficaz con el único y exclusivo fin de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo, siendo preciso que para alcanzar dicho objetivo se debe observar los deberes indelegables que le impone la Ley y el contrato fiduciario, gestión que debe corresponder a la requerida de todo profesional con ocasión a la administración de negocios ajenos, por lo que no puede desconocerse de forma alguna que, para el caso que es objeto de

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2355 Salzedo Street Suites 201 & 202 • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

controversia, dicha diligencia en la administración del bien inmueble y su ejecución fue nula, siendo que, no se preservó en las características en que aquel fue entregado.

Se denota que, la legislación atrás indicada es confirmada por la jurisprudencia establecida por el órgano de cierre en lo jurisdiccional, la cual ha indicado, frente a las obligaciones del fiduciario, lo siguiente:

*“Desde luego que, al momento de constituirse la fiducia, el fiduciario tiene el deber de cerciorarse de que los bienes que le son transferidos (transferencia formal), tengan la aptitud jurídica y económica para servir de garantía. **Y es claro también, que en el desarrollo del contrato, el fiduciario debe prestar especial atención para que exista la proporción adecuada entre el valor de los bienes fideicomitidos y la cuantía de las obligaciones que se pretenden garantizar a los beneficiario, de suerte que, en ningún caso, se rompa esa ecuación**”².*

Así las cosas y de todo lo dicho, se logra evidenciar claramente los yerros de este Juzgado, toda vez que, legal y jurisprudencialmente se ha determinado que, el beneficiario es parte esencial del contrato y no puede desconocerse, tal como erróneamente lo hace esta dependencia y que, igualmente, resulta contrario de toda lógica el indicar que, por haberse liquidado el contrato de fiducia, no pueda perseguirse las responsabilidades por el incumplimiento de los deberes que le asisten a la parte dentro de la ejecución contractual, por lo que ineludiblemente la sentencia deberá ser revocada.

Colofón de lo anterior, se presentan las siguientes:

II. PETICIONES.

PRIMERA: Se sirvan **REVOCAR** la decisión recurrida y, en su lugar, conceder las pretensiones de la demanda inicial.

SEGUNDO: Igualmente, al cuerpo colegiado, se sirva condenar en costas a los demandados.

Del Señor Magistrado, con distinción y respeto.

Atentamente,



BORIS STEER

C.C. 72.265.193 de Barranquilla

² Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC de 18 de mayo de 2006, No. 7700, reiterado en SC de 4 de diciembre de 2009, Rad No. 1995-2415-01.

DE LA ESPRIELLA

L A W Y E R S

El derecho es arte, y nuestra inspiración es su defensa

T.P. 136.614 del C.S.J.

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2355 Salzedo Street Suites 201 & 202 • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

www.delaespriellalawyers.com