



JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de febrero de dos mil veinticinco.

Proceso: Verbal – RC
Radicado: 05001-40-03-024-2024-01925-00.
Demandante: Niver Alexis Zuleta Bustamante
Demandado: Acierto Inmobiliario S.A, Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Auto: Interlocutorio Nro. 893
Decisión: **Repone –Inadmite Demanda**
Estados electrónicos: 032 del 03 de marzo de 2025

OBJETO

Procederá el Despacho a resolver los recursos de reposición, incoados por el apoderado judicial de la entidad codemandada Acción Sociedad Fiduciaria S.A (pdf 09) y la apoderada judicial de la codemandada Acierto Inmobiliario S.A. (pdf 14 y 15), frente al auto que admitió la presente demanda (pdf 07).

ANTECEDENTES

Se recibe por reparto de la oficina de apoyo judicial, la presente demanda verbal sobre incumplimiento contractual; una vez se efectuó el estudio de admisibilidad de esta, el Despacho mediante auto del 21 de octubre de 2024, procedió a inadmitirla, requiriendo a la parte demandante, para que dentro del término de 5 días subsanara los requisitos indicados.

Dentro del término establecido, el accionante, allegó escrito de subsanación y una vez revisado por esta Judicatura, el 19 de noviembre de 2024, se admitió la demanda, decisión que fue recurrida por dos entidades del extremo pasivo, una vez se les notificó la admisión.

EL RECURSO

Recurso Acción Sociedad Fiduciaria S.A.: El apoderado de la entidad codemandada Acción Sociedad Fiduciaria S.A., indicó que, la demanda está

dirigida contra la sociedad fiduciaria en nombre propio y así mismo se otorgó el poder, por lo que la parte demandante radica la acción en contra de la Sociedad Fiduciaria en nombre propio únicamente y no se haya facultada para demandar al Fideicomiso Madera Fresca VIS.

De otro lado, manifiesta que las pretensiones de la demanda están dirigidas contra un sujeto procesal distinto al demandado, pues están dirigidas contra Acción Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Madera Fresca VIS.

Conforme a lo anterior, solicita se inadmita la demanda de la referencia pues no cumple con los requisitos formales de la demanda.

Se le corrió traslado (pdf 12) en los términos del artículo 110 del C.G del P. y dentro del término, se pronunció la parte demandante indicando que:

Con relación al primer argumento, adujo que, es evidente que la sociedad Acción Fiduciaria S.A., actúa como vocera y administradora del Fideicomiso Inmobiliaria Fresca VIS, el cual, para efectos tributarios, cuenta con un NIT distinto. No obstante, está claro que quien administra dicho patrimonio autónomo es Sociedad Fiduciaria S.A., la parte demandada en este proceso. En ese contexto, se establece que su actuación no solo se realiza en calidad de vocera y administradora del fideicomiso mencionado sino también a nombre propio, dado las obligaciones que le asiste a la misma, considerando, además, la naturaleza, el contenido y las pretensiones de la demanda. Esto implica, de manera clara y directa, que la persona jurídica que ostenta esta calidad es quien se expresa en todo lo relacionado con el patrimonio autónomo, así como en lo referente a su actuar diligente.

Si bien existe una independencia entre el Patrimonio autónomo y la sociedad fiduciaria como tal, en este caso se requiere a la sociedad fiduciaria como profesional administrador de recursos del público, en desarrollo de su obligación de actuar como un buen hombre de negocios y en virtud de su obligación de responder hasta por la culpa leve, es decir, involucra a Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

Y frente al segundo argumento, aduce que la demanda está dirigida contra la sociedad fiduciaria, que en este caso actúa también como vocera y

administradora del patrimonio autónomo. Es fundamental entender que la fiduciaria es la que tiene el control y la responsabilidad sobre la administración del patrimonio autónomo. No actúa como una simple intermediaria, sino que sume un rol activo en la gestión de los bienes fideicomitidos, lo que implica una relación directa con los actos y hechos que dieron origen a la demanda.

Recurso Acierto Inmobiliario S.A.: La apoderada de la entidad codemandada Acierto Inmobiliario S.A., argumenta que, no se debió vincular a dicha entidad, en tanto que la demanda, si bien se relaciona de forma aislada en algunos parajes de la misma, parece que no hay pretensión declaratoria o condenatoria contra esa sociedad, ni mucho menos se especifica el verdadero rol actual de dicha sociedad con el proyecto inmobiliario o el vínculo contractual, negocial o legal que haga que esa sociedad deba vincularse a este proceso.

Es decir que, no hay motivación legal, sustancial y procesal de vincular al pleito a la entidad que viene citándose, lo que conlleva a que se deba revocar el auto admisorio, pues de entrada se avizora una falta de legitimación en la causa por pasiva, situación que fácilmente y sin desgaste se puede resolver en esta etapa inicial.

Por lo anterior, solicita se revoque el auto admisorio de la demanda a efectos de excluir del debate judicial a la sociedad Acierto Inmobiliario S.A.

No se le corrió traslado al presente recurso, en los términos del artículo 110 del C.G del P., como quiera que la parte demandada remitió el escrito contentivo del mismo a la parte demandante tal y como se establece en el párrafo del artículo 9° de la Ley 2213 de 2022.

Frente a dicho recurso, se pronunció la parte demandante en los siguientes términos:

Manifiesta que es plenamente válido que Acierto Inmobiliario S.A. sea vinculada al presente proceso, dado que fue a través de esa empresa que se publicitó el proyecto inmobiliario. Además, tiene una participación en el mismo, debido a su relación contractual con INVERFAM S.A.S., la cual es

matriz y controlante de la PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S, y por las comunicaciones y pronunciamientos emitidos al público, los cuales han sido gestionados a través de dicha empresa, como se observa en su página web.

Finaliza indicando que, en virtud de lo anterior, es pertinente solicitar al despacho la integración de la litis por pasiva del grupo empresarial INVERFAM S.A.S con Nit. 811046960-6, pues se desprende del certificado de existencia y representación legal, que la misma es matriz y controlante de la PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., asimismo, resulta relevante con el fin de esclarecer la relación que mantiene con ACIERTO INMOBILIARIO S.A. y las actuaciones de esta última en el proyecto inmobiliario, para establecer su responsabilidad.

Agotado el trámite de esta primera instancia, es preciso resolver, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Problema jurídico a resolver: Deberá determinar este Despacho Judicial, si conforme a los argumentos expuestos por los recurrentes, el auto fechado del pasado 19 de noviembre de 2024, por medio del cual se admitió la demanda de la referencia, se ajusta a las disposiciones legales, o si, por el contrario, hay lugar a revocar la decisión.

Caso concreto: El Despacho habrá de pronunciarse por separado, teniendo en cuenta que son dos los recursos a resolver.

En relación con el recurso presentado por el apoderado de la **Acción Sociedad Fiduciaria S.A.**, teniendo en cuenta los antecedentes que dieron origen a dicho recurso, considera esta Judicatura que la decisión tomada mediante auto del 19 de noviembre de 2024 está llamada a ser revocada, conforme pasa a explicarse:

Sea lo primero indicar que, para el presente asunto, el demandante NIVER ALEXIS ZULETA BUSTAMANTE, otorgó poder especial amplio y suficiente a la abogada MANUELA LONDOÑO ZAPATA, para que iniciara **PROCESO**

VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCION DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSION DE RECURSOS CON DESTINACION ESPECIFICA No. 0001300101049, en contra de **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** con Nit. 811.043.033-1, **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S** con Nit. 900.471.438-7 y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con Nit. 800.155.413-6**, por considerar que incumplieron las obligaciones que tenían a su cargo, en el referido contrato.

Este Despacho admitió la demanda en contra de **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**, **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S** y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

Conforme a lo explicado, se advierte que la codemandada Acción Sociedad Fiduciaria S.A., no se encuentra legitimada en la causa por pasiva, ya que no suscribió el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSION DE RECURSOS CON DESTINACION ESPECIFICA No. 0001300101049 en nombre propio, sino en calidad de VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO FRESCA VIS y en consecuencia no se podía interponer la demanda en contra de la misma y ni siquiera en forma conjunta con el Fideicomiso antes referido y frente al cual como se desprende del poder aportado ni siquiera se debería instaurar la presente demanda.

Ahora bien, es preciso diferenciar entre Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como persona jurídica y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. actuando como vocera del Fideicomiso Inmobiliario Fresca VIS, al respecto cabe resaltar lo estipulado en el artículo 1227 del Código de Comercio, *“los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida”*.

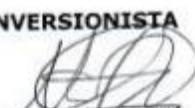
Así, una cosa es el patrimonio de la entidad fiduciaria (Acción Sociedad Fiduciaria S.A.) en sí misma y otra es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria administra, y es solo por la falta de personería jurídica de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal, en consecuencia es necesario realizar el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en la que actúa la entidad fiduciaria, pues unas veces actuara de forma directa como Acción Sociedad

Fiduciaria S.A. y otras lo hará en representación de alguno de sus patrimonios autónomos para el caso en concreto Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como VOCERA y ADMINISTRADORA del Fideicomiso Inmobiliario Fresca VIS, conforme se regula en el inciso 3° del artículo 54 del C.G del P.

En este asunto, se avizora en el Contrato Fiduciario de Inversión de Recursos con Destinación Especifica N° 1300101049, que se constituyó fiducia mercantil a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO FRESCA VIS, es decir, única y exclusivamente actuaria en dicha calidad; conforme a ello, Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Inmobiliario Fresca VIS, se constituyen en instituciones jurídicas diferentes con distintas identificaciones (Nit.).

En consecuencia, se repondrá el auto recurrido y se inadmitirá la demanda para que la parte demandante corrija lo correspondiente al poder y la demanda, los cuales deberán dirigirse única y exclusivamente a ACCION FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO FRESCA VIS, que es la calidad en que firmó el contrato que se pretende resolver.

En el mismo sentido, se resolverá el recurso de reposición elevado por la apoderada de la entidad codemandada **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**, quien también carece de legitimación en la causa por pasiva, pues efectivamente se admitió la demanda **DE RESOLUCION DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSION DE RECURSOS CON DESTINACION ESPECIFICA No. 0001300101049**, en contra de dicha entidad, sin esta hacer parte del referido contrato, como se extrae del mismo, así:

EL INVERSIONISTA

Nombre: *Niver Alexis Zuleta Bte.* Nombre:
C.C. 1035855745 C.C.

FIDEICOMISO

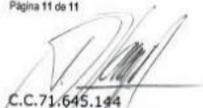

FABIÁN ERNÉSTO PARRA IBAÑEZ
C.C. 79.444.296
Apoderado Especial
Acción Fiduciaria S.A.
Vocera FIDEICOMISO INMOBILIARIO
FRESCA VIS
NIT 805.012.921-0

EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO

DIEGO VALLEJO LÓPEZ

ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN DE RECURSOS
CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA - FRESCA VIS

Página 11 de 11


C.C. 71.645.144
Representante Legal
PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S
NIT 900.471.438-7

Así mismo de una lectura de la demanda, ninguna pretensión va encaminada a que se declare el incumplimiento del contrato por parte de ACIERTO INMOBILIARIO S.A. y en ese sentido tampoco se observan pretensiones de condena, por lo que resultaría superfluo mantenerlo vinculado al presente trámite; misma situación que ocurre con la solicitud de vinculación por pasiva de INVERFAM S.A.S, quien tampoco hace parte del contrato que se pretende resolver.

De igual forma que en el anterior recurso, se repondrá el auto recurrido y se inadmitirá la demanda para que la parte demandante desvincule a la entidad ACIERTO INMOBILIARIO S.A. del presente trámite, y, corrija lo correspondiente al poder y la demanda, los cuales deberán dirigirse única y exclusivamente a ACCION FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO FRESCA VIS y a PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S, quienes si hacen parte del contrato que se pretende resolver.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto del 19 de noviembre de 2024, notificado por estados 192 del 20 de noviembre de 2024, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: INADMITIR la demanda de la referencia, como quiera que no satisface las exigencias para su admisión; así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del C.G del P., se le concede a la parte demandante el termino de cinco (5) días so pena de rechazo para que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Deberá excluir a la entidad ACIERTO INMOBILIARIO S.A. tanto en el poder como del escrito de la demanda, teniendo en cuenta que lo pretendido es el incumplimiento y en consecuencia la resolución del contrato de encargo fiduciario allegado, del cual la referida entidad no hace parte.
2. Se deberá corregir el poder y el escrito de la demanda, en cuanto a que se debe dirigir a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., pero como VOCERA del FIDEICOMISO FRESCA VIS.
3. De conformidad con el articulo 84 del C.G del P., deberá allegar los documentos que den cuenta de la existencia del FIDEICOMISO INMOBILIARIO FRESCA VIS.
4. Deberá pronunciarse expresamente frente a cada requisito y aportar un nuevo escrito de demanda en el que se incluyan los requisitos aquí exigidos.

23

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

(Firmado electrónicamente)

NELSON J. ARBELÁEZ GÓMEZ

JUEZ

Firmado Por:

Nelson Jahir Arbelaez Gomez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 024

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: **5a94cdca37b13b48847d5cee1943b151e8b0d4bb72b5e0f73ed3349f8237b2e7**

Documento generado en 28/02/2025 09:22:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>