

## **RESUELVE EXCEPCIONES PREVIAS**

**RAD. 110013103004202000283**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ D. C., OCHO (08)  
de SEPTIEMBRE de DOS MIL VEINTIUNO (2021)

El apoderado judicial del **FIDEICOMISO UNICENTRO GIRARDOT** cuyo vocero es la **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.**, propuso como excepciones previas las que denominó **“INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”**, **“FALTA DE COMPETENCIA”** y **“NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS o NO HABERSE ORDENADO LA CITACION A OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR”** ,las que sustenta así:

**“INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”**, aduce que no es claro que el demandado sea el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO UNICENTRO GIRARDOT, como quiera que de los hechos de la demanda se narran algunos de ellos haciendo alusión al fideicomiso, y otros, a la sociedad fiduciaria individualmente considerada, es decir, se hace mención a FIDUCIARIA BOGOTA S.A., actuando en nombre propio. Entonces según su dicho no existe certeza de la entidad demandada ya que no se identificó al accionado por su número de identificación -NIT, de tal suerte, que el demandado podrá ser el Fideicomiso o Fiduciaria Bogotá S.A o ambos, en el peor de los casos.

Resalta lo anterior, habida cuenta que ambos se identifican con NITs diferentes; es así como el NIT de FIDUBOGOTA S.A. es el 800.142.383-7 y, por el contrario, el NIT del Fideicomiso es el 830-055.897-7, conforme los RUTs que se adjuntan para probar lo anterior. No es un asunto menor, como quiera que la faltade identificación del demandado podría generar una confusión en la parte pasiva del litigio que a la postre viole el derecho

de defensa de quién no vino al proceso; aparte de que el presupuesto procesal de demanda en forma no está satisfecho respecto de la identificación del demandado. Por esa misma razón, cobra sentido el Art 96-11 del mismo estatuto procesal, el cual exige la plena identificación del patrimonio autónomo por su NIT al contestarse la demanda, guardando plena coherencia y simetría con el Art 82-2 del CGP. Lo anterior no es caprichoso, ya que es común que se confunda por parte de los abogados litigantes y los operadores judiciales el rol de la Fiduciaria y del Fideicomiso y terminen por esa vía demandado aquí no es; pero es que además, esa identificación del patrimonio autónomo surge de la misma norma sustancial, esto es, de los Arts 1233 y 1234-2 C.Co, cuando se impone al fiduciario el deber de mantener separado tanto jurídica como contablemente, los bienes propios, de los bienes de los fideicomisos que administra. El apoderado de la sociedad demandante expresó en su demanda (numeral 1, literal a) –Capítulo vi de pruebas) haber aportado el contrato de fiducia mercantil, lo cual al ser verificado no se logró ubicar tal documento en los anexos de la demanda, situación que debió ser advertida por el despacho en el estudio de admisibilidad de la misma. Y es que en temas fiduciarios la única manera para probar la existencia de los patrimonios autónomos es precisamente con el contrato fiduciario ya que el fideicomiso al no ser persona jurídica no cuenta con registro mercantil o algo similar que así lo acredite o lo identifique. Esa ficción legal (patrimonio autónomo) surge a partir de dicho contrato de fiducia, tal y como lo expresa el Art 1233 del C.Co cuando menciona que los bienes fideicomitidos forman un patrimonio autónomo.

La **FALTA DE COMPETENCIA**, la sustenta en que, el art 58 del Estatuto del Consumidor indica que este tipo de acciones serán conocidas a prevención, ya sea por parte de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superindustria y Comercio o del Juez Civil

competente. A su turno el Art 58-2 de esa misma normativa establece como juez competente el del lugar donde se haya comercializado o adquirido el bien, o se haya realizado la relación de consumo, norma especial de competencia territorial que desplaza la contenida en el numeral 1 del Art 28 del CGP, que indica que, salvo norma especial en contrario, será competente el del lugar del domicilio del demandado. De los documentos aportados en la demanda es claro advertir que (i) los bienes o los locales están ubicados en la jurisdicción del Municipio de Girardot(Cund), (ii) el lugar de cumplimiento de las obligaciones contractuales es Girardot y no Bogotá e (iii) igualmente es claro, que el demandante esta domiciliado en esa misma ciudad conforme al certificado de representación legal aportado, quien entre otras tiene la connotación de ser comerciante destinado a la inversión en actividades inmobiliarias, situación que de por si lo deslegitima como consumidor para interponer esta demanda, como se explicará en las excepciones que se interpondrán con esta contestación. Todo lo anterior, es indicativo que el juez que debe conocer esta demanda por competencia territorial es el Juez Civil del Circuito de Girardot y no el de Bogotá. Por lo anterior, se solicita declarar prospera esta pretensión y proceder a enviar el expediente digital a la oficina de reparto para que sea asignado a cualquiera de los dos (2) jueces civiles del circuito de esa localidad.

**NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS o NO HABERSE ORDENADO LA CITACION A OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR.** Señala que el litigio se genera por el no otorgamiento de la escritura de venta por parte de BANCOLOMBIA S.A., como acreedor hipotecario de un crédito constructora a cargo de PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., tal y como se evidencia en el documento público allegado con la demanda; acreedor hipotecario quien además tiene derechos de crédito y garantía sobre los predios y unidades inmobiliarias resultantes del proyecto UNICENTRO GIRARDOT, por lo cual, se hace necesaria su presencia para que exprese lo que ha bien tenga en favor de

la defensa de los mismos; máxime, cuando lo que busca la pretensión segundade la demanda es que se transfieran unos locales comerciales al demandante ignorando las prorratas de esa hipoteca que afectan los bienes objeto de esta demanda. De la misma forma, se torna pertinente su presencia en este proceso como quiera que es bien sabido que en este tipo de acciones el juez tiene facultades ultra y extrapetita y no sería deseable que mediante una potencial sentencia condenatoria se imponga una carga al banco financiador se perjudiquen sus derechos como acreedor sin haber sido oído en este trámite. Por lo anterior, solicita la vinculación del establecimiento de crédito BANCOLOMBIA S.A. en la calidad que el juez defina, para que como parte procesal pueda defender sus derechos derivados de la garantía hipotecaria de la cual es su titular.

La parte actora descurre el traslado e indica: referente a la excepción de **INEPTA DEMANDA** que, en el escrito de excepciones el representante del demandado advierte en primer lugar que, a su juicio, no es claro quién es el demandado en la medida en que en el escrito de demanda se alude indistintamente a la Fiduciaria Bogotá y al Fideicomiso Unicentro Girardot y destaca que no se identificó al accionado por su número de identificación tributario, siendo diferente el NIT de estos dos. No obstante, lo anterior, se debe desmentir esta supuesta confusión en la medida en que, desde el encabezado, así como a partir de las pretensiones, se extrae con absoluta contundencia que la demanda se dirige contra el Patrimonio Autónomo Unicentro Girardot y se deja en claro que la Fiduciaria Bogotá actúa como vocera y en representación de este. Además de lo anterior en los distintos apartados de la demanda se hace referencia a la Fiduciaria Bogotá como vocera.

Al margen de este punto, y por obvio que sea, es necesario anotar que este patrimonio autónomo, aunque tiene plena capacidad para comparecer al proceso por sí mismo, lo tiene que hacer a través de su representante, en este caso la Fiduciaria Bogotá. Lo anterior puesto que goza de capacidad

para ejercer y responder por los derechos y las obligaciones de las que es titular, sin embargo, al no tener personalidad jurídica, tiene que hacerlo a través de la sociedad fiduciaria quien actúa como su vocera.

Agrega que la identificación del Patrimonio autónomo (NIT)830.055.897-7 aparece mencionado en los múltiples documentos que acompañan el documento de la acción presentada que, como ya se explicó, está plenamente identificada. En adición a lo anterior, destaca que una de las solicitudes especiales elevadas en el escrito de demanda es, justamente, que se oficie a la sociedad Fiduciaria Bogotá, para que aporte los soportes en los que conste la existencia de dicho sujeto, así como su administración y representación, dado que este documento no puede ser obtenido libremente al no reposaren ningún registro público. Sin perjuicio de lo anterior, y por virtud de lo previsto en el artículo 101 del CGP, adjunta al presente escrito el contrato de fiducia mercantil al que se alude en la demanda con el fin de subsanar con ello cualquier requisito formal de los alegados por la demandada. Por otra parte, se enuncia que no se aportó documento que pruebe la reclamación realizada ante Fiduciaria Bogotá. Frente a este reparo, es pertinente observar que la demandada conoce la reclamación elevada y las comunicaciones cruzadas que se surtieron en torno a ella y desconocer tal hecho, como lo hace en su pronunciamiento frente a los hechos de la demanda, constituye una auténtica falta al principio de lealtad procesal. No obstante, aporta en mensaje de datos las comunicaciones que dan fe de la reclamación presentada el 25 de noviembre de 2019, con el fin de subsanar con ello cualquier requisito formal de los alegados por la demandada.

En cuanto a la **FALTA DE COMPETENCIA** alegada señala que, contrario a lo enunciado por el representante de la demandada, en materia de consumo la competencia por el factor territorial es concurrencial. Lo anterior, puesto que el artículo que cita refiere la expresión "será también competente" y, en este sentido la interpretación que se le ha dado es

aquella que supone que el consumidor puede demandar en su domicilio, o en el lugar donde se generó la relación de consumo, o -como en este caso- perfectamente puede valerse del fuero general previsto en el CGP y demandar en el domicilio del demandado. Así pues, al ser tener domicilio en Bogotá, tanto la demandada Pedro Gómez y Cia S.A.S ("Pedro Gomez y Cia"), como la representante del patrimonio autónomo (Fiduciaria Bogotá), el presente despacho está habilitado para conocer del trámite de la referencia.

Finalmente, lo que respecta a la **FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCINSOCIO NECESARIO**, aduce que al margen del deber para el fallador de conformar el contradictorio conforme las reglas procedimentales aplicables, se debe anotar que si bien es cierto la relación de consumo se desarrolla dentro de una operación o esquema comercial en la que se involucran otros actores, su relación jurídico sustancial está limitada, por virtud del principio de relatividad de los contratos, con los demandantes, razón por la que se advierte que otras sociedades, cualesquiera sea su naturaleza, mal podrían estar legitimadas por pasiva en la causa del presente caso. Esto puesto que, en efecto, en ningún momento se les dijo a los adquirentes, en particular la actora, que así cumpliera con el pago íntegro de los precios, en todo caso la transferencia del derecho de dominio quedaba condicionada a que el crédito que asumió el constructor estuviera pagado, o que sus activos, así hubieran sido totalmente pagados, iban a quedar afectos a un gravamen hipotecario

Y agrega que cosa distinta es que el extremo pasivo de la demanda tenga por resolver internamente contingencias con sus contrapartes en el marco de otro tipo de relaciones jurídicas, sin embargo, tales vínculos no pueden afectar o ser óbice para el consumidor que la protección de los derechos que le son inherentes a tal condición ante la jurisdicción. Por lo demás, y como argumento suficiente, el Estatuto del Consumidor indica que el consumidor puede perseguir la responsabilidad respecto de

cualquiera de los sujetos involucrados en la cadena de suministro, producción o prestación del servicio, por lo que carece de asidero esta queja, solicita se nieguen los medios exceptivos propuestos.

Se procede a resolver, para lo cual se hacen las siguientes,

### **CONSIDERACIONES:**

Las excepciones previas, como su nombre lo indica, son aquellos hechos que tienen como "finalidad suspender o mejorar el procedimiento por existir verdaderos impedimentos procesales, que obstaculizan u obstruyen el normal trámite del juicio correspondiente, pues a través de ellas se objeta la válida integración de la relación jurídica procesal y por ende no atacan el fondo de la cuestión debatida o lo sustancial de la pretensión".

Así mismo, debe tenerse en cuenta que los defectos a que hacen alusión las excepciones previas consagradas en el artículo 100 del C.G.P., son en realidad remedios procesales que buscan enderezar el procedimiento, precaviendo eventuales irregularidades que más adelante castiguen el devenir procesal, no simples formalismos y requisitos inocuos e intrascendentes que en nada socaven los procedimientos y las garantías de defensa y contradicción de las partes.

Dicho lo anterior se observa que las excepciones previas presentadas, se encuentran consagradas de forma expresa en el artículo 100 del C.G.P., exactamente en sus numerales 1º, 5º, 9º Y 10º.

Descendiendo al estudio de la exceptiva propuesta denominada **"INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS**

**FORMALES” prevista en el numeral 5º del artículo 100 del C.G.P., excepción que tiene lugar cuando quien comparece al proceso debe hacerlo por ante su representante legal, judicial y sin embargo así no lo hace, Vg., o cuando quien comparece aduciendo tal calidad o no la tiene o teniéndola resulta insuficiente.**

Tiene lugar cuando la demanda formulada no reúne los presupuestos de forma que la ley determina para su presentación y admisión.

El excepcionante funda esta excepción en el incumplimiento de los requisitos traídos por el Ord 2 del art. 82, ordinales 2 y 3 del art. 84 ordinal 3o del art. 85 del C.G del P, y agrega el ord. 5 del art. 58 de la ley1480 de 2011.

Descendiendo a los argumentos traídos y antes transcritos que soportan esta defensa no puede afirmarse de modo alguno que no se tiene certeza o que no es claro contra quien se dirige la demanda, pues revisada la misma claro es que en el escrito de demanda como en la subsanación se indicó por la actora que la demanda se dirige **en contra de Pedro Gómez y Cía., y en contra del PATRIMONIO AUTONOMO UNICENTRO GIRARDOT representado por la Fiduciaria Bogotá**, por lo que no hay duda que la presente demanda se dirige en contra del citado Patrimonio, pero este está representado por su vocera -la Fiduciaria en comento-. Cualquier conclusión diferente solo resulta de una elucubración del accionado que no se acompasa con lo expuesto en el libelo genitor

Como si fuera poco de lo anterior que no lo es, de igual forma en el libelo y anexos se indica que la identificación del Patrimonio autónomo es el NIT 830.055.897-7 por lo tanto para el despacho es claro en contra de quien se dirige la demanda y no hay lugar a equívocos como lo pretende el

excepcionante., y así se cumple con la normativa expresada en la totalidad del ordinal 2 del art. 85 C,P.C.

Finalmente, si existiera alguna duda solo habría que hacer remisión o bien al certificado expedido por la Cámara de Comercio donde se indica que el NIT de FIDUCIARIA DE BOGOTA SA o FIDUBOGOTA es 800.142.383-7, siendo entonces que entonces el NIT 830-055.897-7 es el que corresponde al fideicomiso o Patrimonio Autónomo Unicentro Girardot como ya se dijo; o remitirse al contrato de fiducia arrimado y adjunto en el ítem 25 del cuaderno 1, donde se indica quienes actúan como fideicomitentes y quien, como fiducia, por ello la excepción propuesta al respecto está llamada al fracaso.

Ahora en lo que refiere a la excepción "**FALTA DE COMPETENCIA,**", aparece prevista en el Núm. 1º del artículo 100 del C.G.P., está llamada a correr la misma suerte que la anterior, como pasa a explicarse:

Manifiesta el excepcionante que el art 58 del Estatuto del Consumidor indica que este tipo de acciones serán conocidas a prevención, ya sea por parte de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superindustria y Comercio o del Juez Civil competente. A su turno el Art 58-2 de esa misma normativa establece como juez competente el del lugar donde se haya comercializado o adquirido el bien, o se haya realizado la relación de consumo, norma especial de competencia territorial que desplaza la contenida en el numeral 1 del Art 28 del CGP, que por lo tanto el juez que debe conocer esta demanda por competencia territorial es el Juez Civil del Circuito de Girardot y no el de Bogotá.

Al respecto hay que indicar que, tal como lo adujo el excepcionante, el art 58 del Estatuto del Consumidor indica que este tipo de acciones serán

conocidas a prevención, ya sea por parte de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio Q del Juez Civil competente, lo que significa que el actor pudo haber escogido aquella delegatura **O** (copulativa no disyuntiva) un despacho judicial como en efecto sucedió.

En cuanto al funcionario judicial que debe conocer de la presente acción una vez se escoja por el actor que sea un funcionario de la rama Judicial del poder público quien asuma su conocimiento el artículo 20 del C.G.P., señala que los **jueces civiles del circuito** conocen en primera instancia – numeral 9º- de los procesos de mayor cuantía relacionados con el ejercicio de los derechos del consumidor.

Por otra parte, en lo que respecta a la competencia del Juez por el factor territorial el art. 28 de la misma codificación citada expresa en su ord. 1o. como regla general la competencia del juez del domicilio del demandado y en tratándose de personas jurídicas será el Juez del domicilio de esta.

Ahora si bien, como si lo anterior no fuera poco, que no lo es , el numeral 2º del artículo 58 del Estatuto de Consumidor, establece que **será también competente** *el juez del lugar donde se haya comercializado o adquirido el producto, o realizado la relación de consumo,* (negrilla fuera del texto original), lo cierto es que la *relación de consumo* se predica respecto de quienes adquieren un bien o servicio de productores o proveedores, para satisfacer una necesidad propia, privada, familiar o empresarial que no esté ligada intrínsecamente como su actividad económica, así las cosas al estar domiciliada la demandada en la ciudad de Bogotá, la actora escogió incoar la demanda en esta ciudad como también pudo haber escogido el lugar donde se haya adquirido el bien, por

ello es claro que este despacho es competente para conocer del presente asunto.

Se suma a lo anterior que - contrario a lo expuesto por el excepcionante - que "(ii) *el lugar de cumplimiento de las obligaciones contractuales es Girardot y no Bogotá*", ello no es cierto pues en la cláusula decima séptima en su punto 17.2 del contrato de fiducia se logra establecer de su lectura detenida que se estableció por los extremos contratantes "DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá DC".

Es por todo lo anterior, como se dijo, que esta excepción también resulta impróspera.

Finalmente, en lo que respecta a la excepción "**NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS o NO HABERSE ORDENADO LA CITACION A OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR**". Sustentada en suma que el litigio se genera por el no otorgamiento de la escritura de venta por parte del acreedor hipotecario BANCOLOMBIA S.A. como acreedor hipotecario de un crédito constructor a cargo de PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., banco que afirma además tiene derechos de crédito y garantía sobre los predios y unidades inmobiliarias resultantes del proyecto UNICENTRO GIRARDOT, por lo tanto, expresa se hace necesarias su concurrencia d

Ha decirse que la figura del litis consorcio consagrada en nuestra legislación procesal, ha sido dividida tradicionalmente en dos clases, atendiendo a la naturaleza y número de relaciones jurídicas que

intervengan en el proceso, litisconsorcio necesario, y voluntario facultativo.

Existe litisconsorcio necesario cuando hay pluralidad de sujetos en calidad de demandantes (litisconsorcio por activa) o demandados (litisconsorcio por pasiva) que están vinculados por una única "relación jurídico sustancial". En ese caso y por expreso mandato de la ley, es indispensable la presencia dentro del litigio de todos y cada uno de ellos, para que el proceso pueda desarrollarse, pues cualquier decisión que se tome dentro de éste es uniforme y puede perjudicar o beneficiarlos a todos.

Dentro del presente asunto la relación que indica el excepcionante en virtud de la hipoteca constituida sobre los inmuebles objetos del contrato con BANCOLOMBIA, son relaciones ajenas contrato de fiducia y en especial a la compra venta celebrada entre demandante y demandada por lo que el contrato de hipoteca que ate al citado banco acreedor con los aquí sujetos pasivos no afecta la relación contractual celebrada entre los extremos de la litis por lo no resulta menester que acuda esa entidad financiera al proceso como demandado, porque ni el actor ha celebrado contrato con ella y además que el contrato de compraventa del que tratan las pretensiones de las demanda solo se celebró entre las partes aquí vinculadas al proceso y cuyo cumplimiento no depende de la intervención de un tercero, lo que de suyo conlleva a la improsperidad del medio exceptivo.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

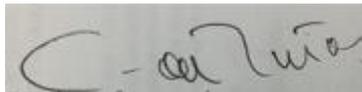
**RESUELVE:**

**1º.-** Declarar **INFUNDADAS** las excepciones previas formuladas por el **FIDEICOMISO UNICENTRO GIRARDOT** cuyo vocero es la **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.**

**2º.-** Condenar en costas a la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$ 900.000 .oo M/cte.- Líquidense.

Notifíquese

El juez,



GERMÁN PEÑA BELTRÁN

(2)

**JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO**

**DE BOGOTÀ D.C.**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por  
ESTADO No.102  
Hoy, 9 de septiembre de 2021  
La sria.



NUBIA TORRES PINEDA PEÑA

YRP. -