

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, cinco de octubre de dos mil veintidós

76001 4003 021 2017 00275 00

SENTENCIA

DEMANDANTE : YAMIL NASY ASUF NADER

DEMANDADOS : SUITES Y PALCOS S.A. EN LIQUIDACION
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL
FIDEICOMISO DEPORCALI
ASOCIACION DEPORTIVO CALI

PROCESO EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER DE MENOR CUANTÍA

Dando cumplimiento al acuerdo celebrado por las partes en Audiencia de 3 de agosto de 2022:

“Dentro de la etapa conciliatoria las partes acuerdan la suspensión del proceso hasta el 4 de septiembre de 2022 tiempo destinado a perfeccionar un posible acuerdo que puedan llevar a la suscripción de la escritura pública de la suite E245 en favor del demandante.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DEPORCALI se compromete a verificar y conciliar los valores pagados por el señor Asuf Nader. También a facilitar el contacto con el administrador de la copropiedad y el municipio de Palmira a efectos de intentar acordar fórmulas de arreglo y pago de las obligaciones pendientes respecto del inmueble.

Cualquier acuerdo entre las partes será informado al Despacho, vencido el término de suspensión el Despacho reanudará el proceso y requerirá a las partes para que precisen el acuerdo, si a este hubo lugar; de lo contrario, el Juzgado proseguirá con la emisión de la sentencia a partir de las pruebas, pretensiones y excepciones que ya militan en el expediente, sin necesidad de convocar a nueva audiencia.”

Vencido el término de suspensión y recibido informe del demandante respecto al no acuerdo con el pasivo, se procede a emitir la sentencia que concluye esta instancia.

ANTECEDENTES

1. El señor Yamil Nasy Asuf Nader a través de apoderado judicial solicita se ordene a las demandadas la suscripción de un documento apelando a los siguientes hechos:

La sociedad Suite y Palcos S.A. en promesa de compraventa suscrita con el demandante el 21 de marzo de 2003 se obligó a enajenarle como cuerpo cierto la Suite E-245 que estaría ubicada en el segundo piso o nivel del edificio de Suites Carlos Sarmiento, localizado en el costado oriental del futuro Estadio del Deportivo Cali.

El valor del inmueble se pactó en \$51.919.900, los cuales refiere el demandante haber pagado en su totalidad en el encargo fiduciario administrado por ALIANZA FIDUCIARIA y suscrito debidamente por el actor.

En la promesa de compraventa se acordó que la escritura pública de compraventa se firmaría el 20 de diciembre de 2004 entre las 2:00 p.m. y las 6:00 p.m. en la Notaría Tercera de Cali, diligencia que no se llevó a cabo por causas atribuibles a la parte demandada, pues no se hizo presente.

2. Mediante Auto de 5 de junio de 2017 se libró mandamiento de pago en contra de las demandadas para que en el término de tres días procedan a suscribir documento Escritura Pública protocolaria del Contrato de promesa de compraventa Suite No. E-245 (E.F. 1355) Estadio deportivo Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378-141243 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira.

3. Las demandadas fueron notificadas de la actuación así:

- Suites y Palcos S.A. En Liquidación y Asociación Deportivo Cali: Por medio de Curador Adlitem, el 6 de agosto de 2019, quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

- Alianza Fiduciaria S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DEPORCALI: Personalmente bajo lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, el 16 de mayo de 2022 (Archivos 015 y 016 Expediente Virtual), quien en término contestó la demanda y propuso las excepciones que denominó: “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “sobre la situación fáctica” y “prescripción extintiva de la acción ejecutiva”.

La primera y segunda de ellas la hizo consistir en que no es el Fideicomiso el obligado a satisfacer las expectativas planteadas por el demandante; precisa que el “Fideicomiso Deporcali”, fue constituido con la Escritura Pública No. 1262 del 12 de marzo de 1999, de la Notaría 10° de Cali, el cual posteriormente fue reglamentado mediante la Escritura Pública No. 4540 del 17 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali, dentro del cual, Asociación Deportivo Cali, ostenta la calidad de Fideicomitente y la sociedad Suites & Palcos, ostenta la calidad de Promotor Gerente del Proyecto.

En virtud del Contrato de Fiducia antes referido, y conforme a la Cláusula 3.5 del mismo, la Custodia y Tenencia de los inmuebles que integran el Fideicomiso fue entregada a la Asociación Deportivo Cali entidad sin ánimo de lucro en

calidad de Beneficiaria del Fideicomiso Deporcali; por su parte, la Cláusula 8.2.6 del Contrato Reglamentario al que se hacía alusión previamente, la sociedad Suites & Palcos, en su calidad de Promotor Gerente del Proyecto, tiene a su cargo aportar los recursos necesarios para los gastos y costos que se deriven de los inmuebles fideicomitados o de aquellos que se generen con ocasión del Contrato de Fiducia, entre ellas, las expensas comunes y cuotas de administración de la Copropiedad o la solución de situaciones jurídicas o promesas respecto de las suites de la misma; por consiguiente, si bien el sujeto de derecho que fue vinculado como extremo pasivo del proceso es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del “Fideicomiso Deporcali”, de entrada, se advierte que aun cuando los inmuebles objeto del litigio, hacen parte del patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso Deporcali”, no es éste el obligado directo en cuanto a satisfacer las expectativas planteadas por el demandante, lo anterior por cuanto el fideicomiso o patrimonio Autónomo denominado “Deporcali” no suscribió ninguna promesa de compraventa con el demandante Sr. Yamil Asuf Nader, por lo que no tiene relación contractual o convencional con el mismo.

Considera que en virtud del contrato de promesa, la obligación de entregar formal y materialmente el inmueble prometido en venta está a cargo única y exclusivamente en cabeza del promitente vendedor, es decir, la sociedad Suites Palcos S.A., los contratantes en ella fueron Yamil Asuf Nader como promitente comprador y Suites Palcos S.A. como promitente vendedor y las convenciones allí contenidas, de ninguna forma son extensivas ni a la fiduciaria ni al fideicomiso, pues ninguno de los dos en tanto sujetos de derecho autónomo e independientes, prestó su consentimiento para ello, por tanto, no adquirió ningún tipo de obligación.

En ese mismo sentido alega que frente a él se desconocen los elementos esenciales del título ejecutivo contenidos en el artículo 422 del C.G.P., en la medida que no existe una obligación clara, expresa y actualmente exigible respecto al demandante, en contra del Fideicomiso.

Concluye afirmando que el Fideicomiso Deporcali no es tampoco responsable del pago de expensas comunes ni cuotas de administración, pues no tiene bajo su custodia y tenencia los inmuebles o suites.

Finalmente anuncia que de acuerdo al deber de información de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Deporcali con NIT 830.053.812-2, en varias oportunidades ha requerido al Representante Legal de Suites & Palcos S.A en liquidación (Beneficiario del Fideicomiso Deporcali), para que instruya de acuerdo a su calidad en el Contrato de Fiducia Mercantil, y atienda sus obligaciones contractuales, pero esta sociedad ha manifestado que no cuenta con los recursos económicos para hacerlo, no ha instruido al respecto, y/o ha guardado silencio sobre estos temas de demandas ejecutivas.

Sobre la última de las excepciones considera que han transcurrido más de cinco años para hacer exigible el pago, razón por la cual, ha operado el fenómeno de la prescripción extintiva.

4. Con Auto de 2 de junio de 2022, se corrió el traslado de rigor; oportunidad que el demandante aprovechó para indicar que el actual titular del derecho de dominio del bien, es el patrimonio autónomo, que además todos los pagos fueron realizados a favor de “Fideicomiso Deporcali” cuyo vocero y administrador fiduciario es Alianza Fiduciaria S.A., que existe mora en el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de los demandados, quienes están obligados a satisfacer la obligación de transferencia del derecho de dominio.

Considera que no cabe la excepción de falta de legitimación, por la vinculación contractual, toda vez que dicha entidad fue la que recibió el dinero de la compraventa tal como consta en los recibos de pago y a su vez es la actual titular del derecho de dominio del inmueble Suite E-245 con matrícula inmobiliaria No.378-141243.6; tampoco encuentra procedente la excepción de prescripción, toda vez que esta demanda interrumpió todos los términos.

5. Así, agotadas las etapas narradas con anterioridad, solo resta proferir la presente decisión.

CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos necesarios de decisión, el Juzgado entrará a resolver sobre las defensas alegadas por la demandada Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Deporcali, las cuales como se vio cuestionan la legitimación para ser parte y la vigencia de la acción.

Estando en un marco de un proceso ejecutivo, es importante recordar que este tiene una naturaleza especial, pues está dispuesto para obligaciones que en línea de principio son indiscutibles, pues es característica de las obligaciones que allí se discuten, su claridad, expresividad y exigibilidad.

El título ejecutivo entonces, es un documento, esto significa que requiere de una evidencia verificable, material, pues los documentos de acuerdo al artículo 243 del C.G.P., son objetos muebles de carácter representativo o declarativo. Tal documento, representa una declaración de las partes, ocasionalmente del juez - cuando se trata de sentencias judiciales-, en virtud del cual cabe procederse sin mayores disquisiciones a la ejecución, para satisfacer la obligación, que puede ser de dar, hacer, suscribir o no hacer y que debe ser expresa, clara y exigible.

De acuerdo a lo anterior es del documento mismo, en el marco del proceso ejecutivo de donde surge la legitimación activa y pasiva de las partes, máxime cuando es requisito del título ejecutivo al tenor del artículo 422 del C.G.P., que provenga del deudor y de su causante y que constituya plena prueba contra él, pues el proceso

quiere llevar a efecto las pretensiones de la prestación a favor del acreedor contra el obligado, esto es, el deudor, contenidas en el título ejecutivo, que por si mismo hace ejecutable la prestación en él contenida.

Como queda visto, el título ejecutivo en tratándose de este tipo de procesos (ejecutivos) es fundamental, es condición necesaria, al punto que *nulla executio sine titulo*, sin título no hay ejecución.

Precisado lo anterior y en vista el alegato de la sociedad vocera del fideicomiso demandado referente a no ser el obligado en el título ejecutivo aportado, el cual no es otro que la promesa de compraventa suscrita el 21 de marzo de 2003, se revisará el alcance de la obligación en su contra.

El título ejecutivo en comento es de origen contractual o privado y en consecuencia en este es de su esencia que sea el deudor quien voluntaria y directamente ha dado origen al respectivo título por convención, acuerdo o pacto con el acreedor, en consecuencia, es como producto de una declaración de voluntad que nace el título.

En el caso de marras la promesa de compraventa aportada en cuya cláusula décimo sexta se consagra la transferencia de dominio del inmueble no fue suscrita por la entidad fiduciaria demandada en su calidad de vocera del fideicomiso propietario del bien y por ende no contiene una declaración de voluntad obligacional en favor del demandante, pues no proviene de él y en consecuencia no hace plena prueba en su contra, pero además, el contrato sí suscrito por este ente en compañía del demandante, denominado CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 010044001355 suite E-245 Estadio deportivo Cali, en la misma fecha, esto es, 21 de marzo de 2003, en su cláusula Sexta establece con claridad que el constituyente, esto es el señor Yamil Nasy Asuf Nader de acuerdo al encabezado del contrato, declara conocer y aceptar que *“en desarrollo del presente contrato, la gestión de Alianza no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles”*.

De este modo, el documento aportado como título base de la acción, en el marco del proceso escogido por el demandante, esto es, acción ejecutiva por obligación de suscribir documentos, no constituye en los términos del artículo 422 del C.G.P., título ejecutivo en su contra por no provenir del demandado, ni constituir plena prueba en su contra.

La promesa efectuada por la sociedad Suites y Palcos S.A.S. En Liquidación, de su simple lectura evidencia la obligación de su parte de transferir el dominio de un bien ajeno, de lo cual era amplio conocedor el prometiente comprador pues en la causal séptima del contrato así se establece, indicándose expresamente que la facultad del promitente vendedor era la promoción, venta y suscripción de las promesas de compraventa. Y si bien la venta de cosa ajena es permitida por la ley, de acuerdo al artículo 1871 C.C., no afecta los derechos del dueño y como este no participa del contrato aquí aportado, no es posible librarle orden alguna por su incumplimiento.

De esta manera la excepción propuesta por el demandado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DEPORCALI esta llamada a prosperar y como con ella es suficiente rechazar las pretensiones de la demanda en contra de este sujeto procesal, conforme al artículo 282 del C.G.P., este Juzgador se abstendrá de examinar las restantes por él presentadas.

Ahora bien, también a partir del artículo 282 del C.G.P. y de la manifestación de la curadora adlitem de la sociedad Deportivo Cali, de atemperarse a lo probado dentro de la actuación procesal, es menester hacer extensivos los anteriores argumentos al caso de este sujeto pasivo, pues el contrato de promesa de compraventa aportado como título ejecutivo carece de todo acto de expresión de voluntad proveniente de la Asociación Deportivo Cali y en consecuencia no representa la aceptación de obligación alguna por cumplir, máxime cuando el documento y ninguno otro de los aportados por el demandante, ninguna le impone.

De este modo, acreditada la falta de legitimación en la causa de esta sociedad respecto del trámite de un proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento, que es el que marca la línea decisional de este proceso, con fundamento en el artículo 278 del C.G.P. especialmente su numeral 3 que le impone al juez la decisión incluso de oficio sobre este particular, no continuará la ejecución en su contra.

Finalmente, respecto a la sociedad SUITES Y PALCOS S.A. en liquidación, quien si firmó el documento aportado como título ejecutivo se tiene.

En todo contrato va en envuelta la condición resolutoria contractual, la cual faculta al contratante cumplidor de sus obligaciones solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato.

En este caso se opta por una forma de cumplimiento, pues se busca que con fundamento en las obligaciones adquiridas, el promitente vendedor cumpla con la firma de la escritura de compraventa que transfiera el dominio del inmueble objeto del contrato.

Sobre este aspecto dos situaciones llaman la atención, el primero que para pedir el cumplimiento de lo pactado es menester que el peticionario sea el contratante cumplido. En este caso, la obligación adquirida por el demandante fue pagar las sumas de dinero establecidas en la cláusula octava, de lo cual debe anticiparse se echan de menos dos pagos, los correspondientes a los meses de julio y septiembre de 2004, de acuerdo a los soportes allegados con la demanda y que reposan a folios 35 a 50 del expediente; lo que le resta la calidad de contratante cumplido y en consecuencia no le faculta válidamente para pedir el cumplimiento de su contraparte, pero además sobre la exigibilidad de la obligación, véase que las cláusulas décima primera y décimo sexta, perseguían que la entrega material del bien y la escritura de compraventa se realizaran en el mismo tiempo, tan así, que puntualmente la cláusula décimo sexta establece que en el evento de prórroga en el plazo de la entrega de la suite estipulado en la cláusula décimo quinta (sic) la EP

de compraventa se otorgará en la fecha en que venza dicha prórroga. Por lo que, sin perfeccionarse la entrega, no hay lugar para exigir la EP

Finalmente, la obligación pactada respecto a escrituración del bien, es claro no es posible sea cumplida jurídicamente por el demandado Suites y Palcos S.A., ni siquiera forzosamente, pues al no ser el propietario inscrito del inmueble no puede disponer sobre el mismo, recuérdese que la venta o promesa de vender una cosa ajena es válida, sin perjuicio de los derechos del propietario, quien no se puede ver afectado por un negocio que no consintió; lo que no significa, que el afectado, pueda válidamente optar por la resolución del contrato y pedir indemnización por los perjuicios que esto le haya causado, en el marco de la acción respectiva.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR PROBADA la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva alegada por la demandada Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Deporcali, por las razones expuestas en precedencia y en consecuencia NO CONTINUAR LA EJECUCIÓN en su contra.

SEGUNDO. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 281 del C.G.P., al demostrarse la existencia de una excepción reconocible de oficio **DECLARAR** la falta de legitimación en la causa por pasiva de la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, por las razones expuestas en precedencia y en consecuencia NO CONTINUAR LA EJECUCIÓN en su contra.

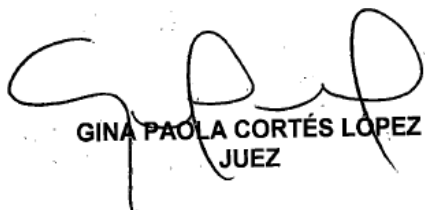
TERCERO. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 281 del C.G.P., al demostrarse la existencia de una excepción reconocible de oficio **NEGAR LA PRETENSIÓN** de la demanda en contra de SUITES Y PALCOS S.A En Liquidación, por no estar legitimado el actor para demandar la ejecución, por no tratarse del contratante cumplido, al incumplir su obligación contractual de pago del bien, no tener certeza sobre la exigibilidad de la obligación y ser imposible el traslado de dominio de un bien que no es de tal demandado. En consecuencia, NO CONTINUAR LA EJECUCIÓN en su contra.

CUARTO. SE ORDENA la cancelación de las medidas cautelares decretadas en este trámite. De existir embargo de remanentes, póngase los mismos a disposición del Juzgado solicitante. OFÍCIESE a quien corresponda.

QUINTO. Devolver a los demandados, las sumas que les hayan sido retenidas por concepto de medidas cautelares, salvo exista sobre ellas embargo de remanentes, en cuyo caso se pondrán a disposición del Juzgado solicitante.

SEXTO. Costas a cargo de la parte demandante. Líquidense por la Secretaría de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$4.681.000=

Notifíquese.


GINA PAOLA CORTÉS LOPEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN: En estado N° <u>171</u> de Hoy, notifiqué el auto anterior. Santiago de Cali, <u>06-Oct-2022</u> La Secretaria, _____

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, cinco de octubre de dos mil veintidós

76001 4003 021 2027 0486 00

A partir del escrito presentado por la señora liquidadora Mónica Pipicano, el 4 de octubre de 2022, en el que informa que sobre las siguientes matrículas inmobiliarias Nos. 373-6415, 373-19091, 373-13520, 373-16356 y 373-19484 de propiedad del deudor, se inscribieron por parte del Juzgado Cuarto Penal Municipal con Funciones de Garantías de la ciudad de Guadalajara de Buga, medidas de prohibición judicial de enajenar propiedades. Y que, en la matrícula inmobiliaria No. 373-19091 además, se ha inscrito anotación de abstención de inscribir enajenaciones por declaratoria inminencia de riesgo o desplazamiento forzado por parte de la Alcaldía Municipal de Buga, se hace necesaria verificar la vigencia de las anotaciones o de los procesos que llevaron a su registro, toda vez que interfieren directamente en la adjudicación a realizarse en audiencia.

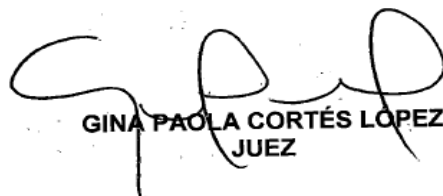
Por lo anterior, se aplaza la audiencia fijada en Auto de 8 de septiembre de 2022, a efectos de verificar con las entidades necesarias la información que afecta los bienes.

Por Secretaría OFICIESE al Juzgado Cuarto Penal Municipal con Funciones de Garantías de la ciudad de Guadalajara de Buga para que informe sobre la vigencia de las órdenes de prohibición judicial de enajenar, registradas en las matrículas inmobiliarias 373-6415, 373-19091, 373-13520, 373-16356 y 373-19484 por su orden, mediante oficio 342 de 17 de mayo de 2019.

Por Secretaría OFICIESE a la Alcaldía Municipal de Buga para que informe sobre la vigencia de la orden de “Abstenerse inscribir enajenaciones por declaratoria inminencia de riesgo o desplazamiento forzado - prevención registradores abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de bienes rurales. decreto 2007 de 2001” ordenada por el Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia del Municipio de Guadalajara de Buga” sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 373-19091. Librada con Oficio SGM0805942 de 30 de mayo de 2007 de la Alcaldía Municipal de Buga.

La nueva fecha o la continuación procesal que corresponda, será anunciada mediante auto.

Notifíquese,


GINA PAOLA CORTÉS LOPEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN:

En estado N° 171 de Hoy, notifiqué el auto anterior.

Santiago de Cali, 06-Oct-2022

La Secretaria,

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, cinco de octubre de dos mil veintidós

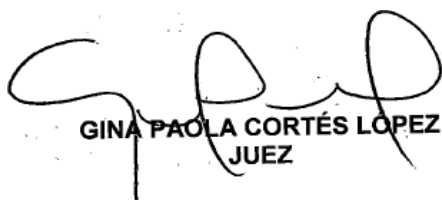
76001 4003 021 2019 00645 00

1. Teniendo en cuenta la imposibilidad de realización de la audiencia agendada en Auto del 13 de marzo de 2020 y conforme lo preceptuado en el artículo 372 del C.G.P., se fija a las partes y a sus apoderado judiciales a la hora **9 : 30 a.m. del día 27 de octubre del año 2022**, para llevar a cabo la Audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.

Adviértase a las partes y a los apoderados que su asistencia es obligatoria, además, que al ser un proceso de menor cuantía, deberán actuar las demandadas a través de apoderado judicial.

Notifíquese

PR


GINA PAOLA CORTÉS LOPEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN:

En estado N° **171** de Hoy, notifiqué el auto anterior.

Santiago de Cali, **06-Oct-2022**

La Secretaria,