

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF.: 11001311301120050028100

En atención al informe secretarial que antecede, por secretaría expídanse las copias solicitadas, las cuales podrán ser retiradas por el interesado, en la secretaría del Juzgado en el horario laboral de lunes a viernes de 8:00 de la mañana a 1:00 de la tarde y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

KG

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **c48e14ffbdbef3d61dbada5bf48033e68a4e170565845dcf4196e9ee6b033e6**

Documento generado en 09/12/2022 09:42:03 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 11001310301120160020100
Clase: Reorganización por Insolvencia.
Solicitante: Juan Carlos Caicedo Reyes.

I. ASUNTO

Procede el Despacho a decidir sobre la terminación del presente proceso dentro del asunto de la referencia, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 317 del Código General del Proceso.

II. CONSIDERACIONES

1. Revisado el expediente de la referencia, se observa que en el *sub judice* se requirió a la parte actora para que en el plazo de treinta días, suministrara al liquidador sus datos personales, a efectos de que éste pudiera ejercer su labor al interior del proceso, y los remitiera al correo electrónico framar77@gmail.com; lo cual fue reiterado el 24 de agosto de esta calenda, siendo esta la última actuación, sin que, de una parte el actor haya dado cumplimiento y, de otra, se haya solicitado o realizado ninguna diligencia o actuación durante el plazo otorgado, cumpliéndose así con los presupuestos para decretar la terminación del proceso por desistimiento tácito, de que trata el artículo 317 del Código General del Proceso, el cual, en lo pertinente, establece lo siguiente:

1. Cuando para continuar el trámite de la demanda, del llamamiento en garantía, de un incidente o de cualquiera otra actuación promovida a instancia de parte, se requiera el cumplimiento de una carga procesal o de un acto de la parte que haya formulado aquella o promovido estos, el juez le ordenará cumplirlo dentro de los treinta (30) días siguientes mediante providencia que se notificará por estado.

Vencido dicho término sin que quien haya promovido el trámite respectivo cumpla la carga o realice el acto de parte ordenado, el juez tendrá por desistida tácitamente la respectiva actuación y así lo declarará en providencia en la que además impondrá condena en costas.

El desistimiento tácito se regirá por las siguientes reglas:

a) Para el cómputo de los plazos previstos en este artículo no se contará el tiempo que el proceso hubiese estado suspendido por acuerdo de las partes;

b) Si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada a favor del demandante o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo previsto en este numeral será de dos (2) años;

c) Cualquier actuación, de oficio o a petición de parte, de cualquier naturaleza, interrumpirá los términos previstos en este artículo;

d) Decretado el desistimiento tácito quedará terminado el proceso o la actuación correspondiente y se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares practicadas;

e) La providencia que decrete el desistimiento tácito se notificará por estado y será susceptible del recurso de apelación en el efecto suspensivo. La providencia que lo niegue será apelable en el efecto devolutivo

(...)

g) (...) Al decretarse el desistimiento tácito, deben desglosarse los documentos que sirvieron de base para la admisión de la demanda o mandamiento ejecutivo, con las constancias del caso, para así poder tener conocimiento de ello ante un eventual nuevo proceso; (...)" -Subrayas fuera del texto-

En ese orden de ideas, y con sujeción a los parámetros de la norma en cita, se decretará la terminación del proceso, y se ordenará, de una parte, la devolución de los expedientes que se remitieron por los juzgados de origen ante este Juzgado en virtud del proceso de Reorganización por Insolvencia, esto es, el expediente 2013-00755 al Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de esta ciudad y 2016-00496 del Juzgado Sesenta y Dos Civil Municipal de Bogotá D.C., para los efectos legales pertinentes y, de otra, el desglose de los documentos que sirvieron de base para la demanda, con las constancias del caso, sin que haya lugar a condena en costas o perjuicios a cargo de ninguna de las partes.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del proceso dentro del asunto de la referencia, por desistimiento tácito, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR en consecuencia, el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado y el desglose de los documentos que sirvieron de base para la demanda, con las constancias del caso. Por secretaría procédase de conformidad con lo aquí dispuesto.

TERCERO: REMITIR el expediente 2013-00755 al Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de esta ciudad y el expediente 2016-00496 del Juzgado Sesenta y Dos Civil Municipal de Bogotá D.C. Por secretaría procédase de conformidad con lo aquí dispuesto.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas o perjuicios a las partes.

QUINTO: ORDENAR el archivo de las diligencias, una vez en firme la presente decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:

María Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **3ba26177950b5c7bf1ec7b549b866d2660cdc26e5d3b69593cd3464c6048328f**

Documento generado en 09/12/2022 09:42:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF: 11001311301120160085000

De conformidad con lo dispuesto por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, en la sentencia de tutela emitida el 07 de diciembre de 2022, téngase en cuenta que ya fueron librados los oficios y comisorio ordenados en proveído del 30 de octubre de 2020 y reiterados el 8 de septiembre del año en curso.

De otro lado, tomando en consideración que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1750406 se encuentra ubicado en el Municipio de Mosquera-Cundinamarca, en la carrera 5 este # 18-50 casa 1 manzana 5L quinta etapa, del Conjunto Residencial Cortijo de Serrezuela P.H., líbrese despacho comisorio dirigido al Juez Civil Municipal de Mosquera [reparto] a efectos de que practique la diligencia de secuestro del inmueble antes referido.

El comisionado queda investido de amplias facultades de conformidad con lo normado en el artículo 40 del Código General del Proceso, entre ellas, la de nombrar, posesionar y relevar secuestro y fijarle los honorarios por la asistencia a la diligencia. Secretaría libre, de manera inmediata, el despacho comisorio a la autoridad judicial indicada en esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez

Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **15d2fc37b4a84b262e1c9019cd6c174c4607fd97c3549d544f866b02cfc8f2f2**

Documento generado en 09/12/2022 09:41:13 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF.: 11001311301120160085000

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, Sala Civil, el cual, en providencia del 23 de noviembre del 2022, confirmó la sentencia de primera instancia proferida por este Despacho judicial el pasado 07 de septiembre del año en curso.

En firme el presente proveído, por secretaría procédase a la liquidación de las costas, para lo cual se tendrán en cuenta las agencias en derecho fijadas tanto en primera como en segunda instancia.

De otra parte, en atención al informe secretarial que antecede, y conforme a lo solicitado por el Juzgado 23 Civil del Circuito de esta ciudad, por Secretaría remítase el link de acceso al expediente dentro del asunto de la referencia, para los fines requeridos en el proceso radicado bajo el N° 2019-00044.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **2080357f9315fff0764318e65ba56fa65cae3216833b992dc4c8481dd943825e**

Documento generado en 09/12/2022 10:27:31 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF.: 11001311301120160085000

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, Sala Civil, el cual, en providencia del 23 de noviembre del 2022, confirmó la sentencia de primera instancia proferida por este Despacho judicial el pasado 07 de septiembre del año en curso.

De otra parte, en atención al informe secretarial que antecede, y conforme a lo solicitado por el Juzgado 23 Civil del Circuito de esta ciudad, por Secretaría remítase el link de acceso al expediente dentro del asunto de la referencia, para los fines requeridos en el proceso radicado bajo el N° 2019-00044.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **a2a6dd9b474a1edac90a07863890663fda2209455eba2b31cb90267868e60c67**

Documento generado en 09/12/2022 09:43:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Ref.: *Exp. 11001310301120190030200*
Clase: *Ejecutivo por obligación de suscribir escritura pública*
Demandante: *Testco S.A.S.*
Demandado: *Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera del patrimonio Autónomo Fideicomiso Parqueo Prados del Este, y Hábitat Calera y Cía S.A.S.*

I. OBJETO DE DECISIÓN

Profiere el Despacho **SENTENCIA** de primera instancia dentro del asunto de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. La sociedad Testco S.A.S., actuando mediante apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva por obligación de suscribir escritura pública, contra Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Parqueo Prados del Este y Hábitat Calera y Cía S.A.S., con el objeto de que procedan a suscribir la escritura pública de compraventa de que trata la cláusula décima del contrato de vinculación al fideicomiso de administración de recursos Prados del Este FA 1249, referencia 1700000735 casa A11, con número de matrícula inmobiliaria No. 50N-20650829 y cédula catastral 00- 00-0025-0626-804, perteneciente al proyecto Prados del Este, cuya ubicación y linderos se encuentran determinados en la escritura pública No. 3704 del cuatro de octubre de 2011.

2. Pretende la parte demandante se ordene al extremo pasivo suscribir el referido documento y pagar los perjuicios generados por el incumplimiento,

los cuales fueron estimados bajo juramento en la suma de \$900'000.000, representados en los intereses moratorios comerciales liquidados desde el cinco de diciembre de 2018, y hasta la fecha en que se transfiera el dominio real y material de la unidad inmobiliaria.

3. Las pretensiones en mención se sustentaron, en compendio, en los siguientes hechos:

3.1. El 28 de febrero de 2013, la empresa demandante Testco S.A.S. suscribió contrato de vinculación Fideicomiso de Administración de Recursos Prados del Este FA 1249, referencia 1700000735 casa A11.

3.2. Dicho documento fue suscrito por la demandante en calidad de beneficiaria del área, y las demandadas Acción Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso de Administración Recursos Prados del Este FA 1249 y del Fideicomiso Prados del Este, y Hábitat Calera y Cia. S.A.S., en calidad de fideicomitente.

3.3. En el antecedente III del contrato, Acción Fiduciaria se comprometió en su calidad de administradora a efectuar la transferencia del derecho de dominio de la unidad inmobiliaria casa A11, junto con la sociedad Hábitat Calera y Cia S.A.S., en calidad de fideicomitente.

3.4. Según el objeto del contrato referencia 1700000735 casa A11 contenido en la cláusula primera, se establecían las condiciones por las cuales la beneficiaria de área se vinculaba al fideicomiso de administración de recursos Prados del Este, mediante la entrega de recursos de dinero que confería el derecho a recibir como beneficio la propiedad que le sería transferida por el Fideicomiso de Parqueo Prados del Este y la entrega material de la unidad inmobiliaria, en este caso el inmueble casa A11.

3.5. Cumpliendo con lo establecido en la cláusula segunda del contrato, la demandante canceló la suma de \$900'000.000, valor que pagó en su

totalidad tal y como lo certificó la Fiduciaria Vocera del Fideicomiso en el resumen de plan de pagos entregado al extremo activo.

3.6. Como contraprestación a la suma referida anteriormente, Acción Fiduciaria S.A. y Hábitat Calera y Cia. S.A.S., se comprometieron, según la cláusula décima del contrato, a suscribir la escritura pública por medio de la cual se transfería el derecho de dominio y la posesión de la unidad, específicamente la casa A11.

3.7. De acuerdo con lo estipulado en la cláusula once del contrato, el Fideicomitente debía informar a la parte demandante la fecha de entrega del inmueble con la construcción terminada en su totalidad, incluyendo los acabados o detalles. El Fideicomitente nunca informó al demandante la fecha de entrega y, por tanto, no hizo entrega del mismo, se encuentra en obra negra y abandonado desde hace varios años.

3.8. Ante la negativa de realizar la entrega formal por parte del Fideicomitente, la demandante tomó posesión del lote y actualmente se encuentra realizando obras para evitar su deterioro. El 28 de septiembre de 2018, solicitó por medio de derecho de petición, el cumplimiento de la obligación contenida en la cláusula décima del contrato, esto es, la escrituración del inmueble.

3.9. El 19 de noviembre de 2018, la vocera del fideicomiso respondió que el fideicomitente debía informar la fecha y notaría en la que debía otorgarse la respectiva escritura. El 20 de noviembre de 2018, el fideicomitente remitió comunicación por medio de la cual instruye a la vocera del fideicomiso para que compareciera a la Notaría Veinte de este Círculo, el 05 de diciembre de 2018 a las 11:00 a.m., con el fin de realizar la suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio a la sociedad demandante. Llegada la fecha, la vocera del fideicomiso no se hizo presente.

3.10. El 14 de diciembre de 2018, la Notaría Veinte remitió a Acción Fiduciaria la escritura pública No. 2.135 de 2018 para su revisión y firma, sin que hasta la fecha esta haya sido tramitada por la demandada.

3.11. La renuencia injustificada de la Vocera del Fideicomiso a suscribir la respectiva escritura pública ha generado perjuicios a la sociedad demandante, aunado a la no entrega del producto terminado, debido a que el Fideicomitente no continuó con la construcción de la vivienda, la cual se encuentra en obra negra.

4. Se libró mandamiento de pago por obligación de suscribir documento en auto del 20 de marzo de 2020, previo embargo del bien, Acción Fiduciaria presentó recurso de reposición contra la citada providencia, el cual fue despachado en forma desfavorable en decisión del 8 de abril de 2021, sin embargo, se corrigió la orden emitida en el sentido de indicar que se libraba la orden ejecutiva en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del denominado Fideicomiso Parqueo Prados del Este, y Hábitat Calera y Cía S.A.S.

La primera de las citadas se pronunció sobre la demanda y propuso excepciones, mientras que Hábitat Calera & Cía se notificó por conducta concluyente conforme al artículo 301 del Código General del Proceso y se mantuvo silente.

5. La parte ejecutante presentó reforma de la demanda, en el sentido de solicitar el pago de los perjuicios generados representados en los intereses moratorios generados en relación con la suma de \$900'000.000. En auto del 25 de mayo de 2021, se inadmitió la referida reforma y, una vez subsanada, en providencia del 16 de junio de 2021 se libró mandamiento de pago en la forma solicitada.

6. La fiduciaria interpuso recurso de reposición contra el referido mandamiento de pago, el cual fue resuelto de manera adversa mediante proveído del 30 de julio de 2021. De otro lado, contestó la demanda y

propuso las excepciones de mérito que denominó: *“la ejecución solicitada por la parte actora no resulta procedente”, “Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso parqueo prados del este, no puede ser responsable por trámites pendientes de terceros – culpa de un tercero”, “nadie puede alegar su propia culpa en su favor”, “la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de la unidad inmobiliaria a11 de la cual es beneficiaria de área la sociedad testco s.a. es un acto conjunto, que requiere la voluntad de todas las partes” e “innominada”.*

Las excepciones se sustentaron, básicamente, en que: (i) la transferencia pretendida mediante este proceso no es otra cosa que la tradición del predio en favor de la sociedad demandante, lo cual, no se constituye entonces en una obligación de hacer sino de dar, por lo que la ejecución solicitada por la parte actora no resulta procedente; (ii) Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Parqueo Prados del Este, frente a la transferencia de dominio a título de beneficio a favor de la sociedad aquí demandante, debe validar previamente el cumplimiento de unos requisitos y, en el presente asunto, se encuentra pendiente el cumplimiento por parte del Fideicomitente respecto de la obligación del pago de la prorrata correspondiente al pago del lote de la unidad inmobiliaria A11 de la cual es Beneficiaria la actora; (iii) la fiduciaria, con fecha posterior a los hechos narrados en la demanda, ha procedido a adelantar las gestiones necesarias para realizar la transferencia pretendida mediante este proceso; y (iv) el no otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria a favor de la sociedad demandante, no depende del Fideicomiso Parqueo Prados del Este cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., sino de la sociedad Hábitat Calera y CIA S.A.S.

7. La parte demandante se pronunció en tiempo sobre los medios exceptivos planteados, verificado lo cual, en auto del 28 de septiembre de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial y de instrucción y

juzgamiento y se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas por las partes, sin que la decisión fuera objeto de ningún recurso.

8. El apoderado judicial de la actora allegó solicitud de aplazamiento de la diligencia, en virtud de un viaje que debía realizar el representante legal de la sociedad Testco S.A.S., por lo que en auto del 22 de abril de 2022, se accedió a la petición.

9. Las partes solicitaron de manera conjunta la suspensión del proceso y, en tal virtud, en proveído del 21 de junio de 2022, se decretó la suspensión deprecada por el término allí indicado, a partir del 13 de junio del mismo año. En auto del 08 de septiembre de 2022, se fijó la fecha y hora para llevar a cabo la audiencia, la cual se surtió el pasado 24 de noviembre del año en curso.

10. Llegada la referida calenda, las partes manifestaron que no fue posible zanjar el litigio, motivo por el cual se declaró fracasada la etapa de conciliación, se interrogó a las partes, se fijaron los hechos, así como el objeto del litigio, se efectuó control de legalidad, se declaró precluida la etapa probatoria y se concedió a los apoderados judiciales de las partes la oportunidad para rendir sus alegatos de conclusión.

Por último, se indicó que la sentencia sería emitida por escrito, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del estatuto general del proceso, por las razones expuestas en la audiencia.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales que permiten un pronunciamiento de fondo sobre el caso sometido a nuestra consideración, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este despacho para conocer del

asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción.

De igual manera, no se observa ninguna causal de nulidad o irregularidad que amerite adoptar alguna medida de saneamiento en esta fase procesal.

2. Planteamiento del problema jurídico.

El objeto del litigio se circunscribe, como así se dijo en la audiencia inicial, a establecer si en el caso *sub examine* hay lugar o no a ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento ejecutivo librado el 16 de junio de 2021 o, por el contrario, alguna de las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada tiene vocación de prosperidad.

3. La acción ejecutiva.

3.1. Señala el artículo 422 del Código General del Proceso, que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba en su contra, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley.

El proceso ejecutivo por obligación de suscribir documentos, se encuentra regulado en el artículo 434 del Código General del Proceso, el cual establece que:

“Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. A la demanda se deberá acompañar, además del título

ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.

Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura.

No será necesario el certificado de propiedad cuando se trate de actos referentes a terrenos baldíos ocupados con mejoras, semovientes u otros medios de explotación económica, o de la posesión material que se ejerza sobre inmuebles de propiedad privada sin título registrado a su favor. Pero en estos casos se acompañará certificado del registrador de instrumentos públicos acerca de la inexistencia del registro del título a favor del demandado.

Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa”

3.2. En el caso que nos convoca, la obligación cuyo cumplimiento se demanda por la vía ejecutiva [suscripción de escritura pública], tiene su génesis en el contrato de vinculación al Fideicomiso de Administración de Recursos Prados del Este FA 1249, referencia 1700000735 Casa A11, con número de matrícula inmobiliaria N° 50N-20650829, y cédula catastral 00-00-0025-0626-804, perteneciente al proyecto Prados del Este [cuya ubicación y linderos se encuentran determinados en la escritura pública No. 3704 del 04 de octubre de 2011], suscrito entre la sociedad Testco S.A.S en calidad de beneficiaria del área, y las demandadas Acción Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso de Administración Recursos Prados del Este FA 1249 y del Fideicomiso Prados del Este, y Hábitat Calera y Cia. S.A.S., en calidad de fideicomitente; documento que, se destaca, no fue tachado, ni redargüido de falso, por lo que constituye plena prueba, y con este se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las partes, así como la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a cargo del extremo pasivo.

Se allegó con el libelo introductor la minuta o el documento que debe ser suscrito por la parte obligada o, en su defecto, por el juez, y se encuentra acreditado en el plenario la inscripción de la medida de embargo respecto del inmueble objeto del proceso y, en tal virtud, esta instancia judicial libró la orden de apremio en la forma solicitada.

En efecto, en la orden ejecutiva proferida dentro del presente asunto, se ordenó a la parte demandada que dentro del término allí referido [tres días] procedieran a suscribir la escritura pública de compraventa de que trata la cláusula décima del referido contrato de vinculación al fideicomiso de administración de recursos Prados del Este FA 1249, referencia 1700000735 Casa A11, así como el mandamiento de pago por concepto de los perjuicios generados por el incumplimiento a lo acordado entre las partes, los cuales fueron estimados bajo juramento por la parte ejecutante en la suma de \$900'000.000, representados en los intereses moratorios comerciales liquidados desde el cinco de diciembre de 2018, hasta la fecha en que se transfiera el dominio real y material de la mencionada unidad inmobiliaria.

3.4. De cara a los hechos expuestos en el libelo introductor y su contestación, se hará referencia de manera previa al contrato de fiducia mercantil y a las obligaciones de las partes contenidas en el contrato de vinculación allegado como base de recaudo. Posteriormente, se abordará el análisis del caso concreto, para lo cual, primero se hará referencia a las pruebas y a lo que se acreditó dentro del proceso y se analizarán las excepciones propuestas al interior del proceso.

4. La fiducia mercantil

4.1. El artículo 1226 del Código de Comercio, define el contrato de fiducia mercantil, como aquel “...*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". Los bienes fideicomitidos forman un patrimonio autónomo, según lo prevé el artículo 1233 *ejúsdem*, "...afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo...".

En ese orden, la fiducia mercantil supone la transferencia de bienes por parte de un constituyente para que con estos se cumpla una finalidad específica y previamente determinada. Es por ello que ese conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria es lo que conforma o se denomina patrimonio autónomo.

Ahora bien, el contrato de vinculación por beneficio de área es un contrato por medio del cual el beneficiario de área se vincula a un fideicomiso inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administradora del fideicomiso le transfiera el derecho de dominio por medio de escritura pública, quedando obligado el fideicomitente a hacer la entrega material de la unidad inmobiliaria conforme a las características pactadas en el contrato. En ese sentido, se ha explicado que:

*"Mediante el denominado contrato de vinculación no se están celebrando dos contratos diferentes coligados o unidos por factores funcionales o temporales, sino que, en rigor, se produce una sola declaración o negocio unitario que obedece a una operación económica global (la adquisición de un inmueble destinado a vivienda), y que conjuga prestaciones de diferentes contratos: cesión de derechos personales o créditos a título de compraventa, en lo tocante a la enajenación de los derechos derivados del contrato de fiducia mercantil, merced al cual el o los fideicomitentes promotores/ constructores tienen la calidad de beneficiarios en relación con las unidades inmuebles resultantes de la construcción, y estipulación por otro, para lo relacionado con la posición de 'beneficiario' que en el contrato de fiducia mercantil pasan a ocupar los terceros interesados en adquirir las unidades inmuebles resultantes del proyecto de construcción"*¹

4.2. Para el caso objeto de estudio, mediante escritura pública No. 3704 del 4 de octubre de 2011, se celebró contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Parqueo Prados del Este, administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. al que se transfirieron varios inmuebles. En virtud de ello, también se celebró el contrato de vinculación

¹ Luis Gonzalo Baena Cárdenas, *Fiducia inmobiliaria: tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consumo* (Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2017), 209

por beneficio de área obrante en el plenario, en el cual intervinieron: (i) Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciaria, (ii) Hábitat Calera & CIA S.A.S., en condición de fideicomitente constructor y, (iii) la sociedad Testco S.A.S. como beneficiario de área.

De la revisión del contrato de vinculación se observa que se estipuló que el objeto del mismo era establecer las condiciones por las cuales el beneficiario de área se vinculaba al fideicomiso de administración de recursos Prados del Este, mediante la entrega de recursos en dinero, que le confería el derecho a recibir como beneficio la propiedad que le sería transferida por el Fideicomiso de Parqueo Prados del Este y la entrega material de la unidad inmobiliaria por parte de la fideicomitente.

4.2.1. En cuanto a las obligaciones del beneficiario de área, esto es, de la sociedad aquí demandante, éstas se pactaron en la cláusula segunda del contrato, de la cual se destaca la atiente a la obligación de *“entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inició del presente contrato (...) los recursos deberán ser entregados por EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA a LA FIDUCIARIA directamente, o mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO RECURSOS que indique AL FIDUCIARIA”*.

En el inicio del contrato se estableció un plan de entrega de recursos así: una cuota de \$495'555.552 el 21 de junio de 2021, y diez cuotas de \$40.444.444, pagaderas, la primera el 01 de marzo de 2013 y, la última, el 01 de diciembre de 2013, en las fechas allí señaladas.

4.2.2. En relación con las obligaciones de la Fiduciaria, le correspondía administrar los dineros que entregaran los beneficiarios de área, así como los recursos, como expresamente se plasmó: *“En desarrollo del encargo fiduciario que se constituye por el presente contrato, LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en el FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO que ella administra o en la forma que para el*

efecto indique *EL FIDEICOMITENTE*”. Asimismo, en la cláusula cuarta, denominada vinculación de los beneficiarios de área, se estableció que la Fiduciaria como vocera del fideicomiso transferiría el dominio y la posesión al beneficiario, a título de beneficio del área, una vez entregados por parte de éste la totalidad de los recursos a que se obligan en el cronograma de aportes contenido en el citado documento.

En la cláusula décima, titulada otorgamiento de la escritura pública, se estipuló que:

“[l]a escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) a la (s) que constituye (n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE, EL FIDEICOMITENTE como responsable de la gerencia y construcción y por EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes, y en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del FIDEICOMITENTE y EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, por la prórroga que el FIDEICOMITENTE le conceda en el evento en que aun existan aportes pendientes (...).”

4.2.3. El fideicomitente, esto es, Hábitat Calera & Cia S.A.S., se obligó a entregar la unidad inmobiliaria objeto del contrato *“libre de gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encontrará sometido el inmueble (...).”* de acuerdo a la cláusula sexta del contrato.

De igual forma, en la cláusula décima primera titulada entrega material, la Fideicomitente se comprometió a informar al beneficiario de área la fecha

de la entrega material de la unidad inmobiliaria, la cual, se dijo, se perfeccionará mediante acta suscrita por el fideicomitente y el beneficiario de área. Asimismo, en la cláusula décima segunda se obligó a entregar los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el Proyecto Inmobiliario Prados del Este a las personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se hubiera terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representara por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad del proyecto.

En la cláusula cuarta el Fideicomitente se obligó a *“entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados y reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firmara la escritura de transferencia o la entrega del bien inmueble, la primera que suceda...”*

Finalmente, en la cláusula décima tercera el beneficiario de área y la fideicomitente pactaron que los gastos notariales de la escritura pública de transferencia de dominio, serían asumidos por ambos en partes iguales, mientras que los gastos de registro y los derechos de registro serían asumidos por la sociedad aquí demandante.

5. Lo acreditado dentro del proceso

5.1. De acuerdo con la prueba documental que se allegó al expediente y los interrogatorios que absolvieron los representantes legales de las partes en conflicto, esta instancia judicial encuentra acreditado, con relevancia para decidir el asunto, lo siguiente:

- Mediante la escritura pública N° 3704 del 4 de octubre de 2011, se constituyó la Fiducia Comercial donde Acción Sociedad Fiduciaria S.A. actúa como fiduciaria del Fideicomiso Parqueo Prados del Este.

- El 28 de febrero de 2013, Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciaria y de vocera del Fideicomiso de Administración Recursos Prados del Este FA 1249 y del Fideicomiso Prados del Este, Hábitat Calera & CIA S.A.S., en condición de fideicomitente constructor, y Testco S.A.S. como beneficiaria de área, celebraron contrato de vinculación por beneficio de área y referencia 1700000735, respecto de la Casa A11 del Proyecto inmobiliario Prados del Este, inmueble con folio de matrícula N° 50N-20650829, en el cual figura como titular de derechos reales la Fiduciaria. Así consta en el Contrato de vinculación por beneficio de área y en el certificado de tradición del inmueble que se allegaron con la demanda.

- La beneficiaria de área, esto es, la sociedad aquí demandante, se vinculaba al fideicomiso de administración de recursos Prados del Este, mediante la entrega de recursos de dinero, lo cual le confería el derecho a recibir como beneficio la propiedad que le sería transferida por el Fideicomiso de Parqueo Prados del Este y la entrega material de la unidad inmobiliaria Casa A11.

- Testco S.A.S cumplió a cabalidad con sus obligaciones, entre ellas, la de efectuar el pago en la forma indicada en el plan de pagos y, en tal virtud, canceló, inclusive de manera anticipada, la totalidad de la suma acordada [\$900'000.000], tal y como lo certificó la Fiduciaria Vocera del Fideicomiso, lo admitieron los representantes legales de las demandadas y lo reiteró el representante de la sociedad demandante, Diego David Cardozo, al absolver sus interrogatorios de parte; último éste que manifestó que el proyecto está casi cerrado y tuvo una primera fase donde le cumplieron a las personas, aunque existen alrededor de cinco casos que las demandadas no han solucionado, pues la Fiduciaria exigía el pago de \$270'000.000 a cerca de once predios para poderles escriturar, entre ellos su inmueble.

- Acción Fiduciaria se comprometió en su calidad de administradora a efectuar la transferencia del derecho de dominio de la unidad inmobiliaria Casa A11, junto con la sociedad Hábitat Calera y Cia S.A.S., en calidad de

fideicomitente, una vez Testco S.A.S. cumpliera con su obligación de pagar el valor referido, por la entrega del bien en obra gris.

- El 28 de septiembre de 2018, la parte actora solicitó por medio de derecho de petición, el cumplimiento de la obligación contenida en la cláusula décima del contrato, esto es, la escrituración del inmueble. Acción Fiduciaria respondió la petición el 19 de noviembre del mismo año, indicándole que la sociedad fideicomitente debía informar la fecha y notaría en la que debía otorgarse la respectiva escritura.

- El 20 de noviembre de 2018, la fideicomitente Hábitat Calera y Cia S.A.S. remitió comunicación por medio de la cual instruyó a la vocera del fideicomiso para que compareciera a la Notaría Veinte del Círculo de Bogotá, el 5 de diciembre de 2018 a las 11:00 a.m., con el fin de realizar la suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio a la sociedad demandante, sin embargo, ésta no asistió, como sí lo hicieron los representantes legales de la Beneficiaria [Testco S.A.S.] y la Fideicomitente.

- El 14 de diciembre de 2018, la precitada Notaría Veinte de Bogotá remitió a la demandada Acción Fiduciaria la escritura pública No. 2.135 del mismo año, para su revisión y firma, pero como no la suscribió, la misma entidad anuló la escritura de compraventa. Se aportaron varios correos electrónicos entre los aquí intervinientes, relacionados con la minuta de la escritura pública de compraventa de la Casa A11.

- De acuerdo con la certificación expedida por la Secretaría de Hacienda Municipal de La Calera, la cual se allegó por el extremo activo, al 31 de diciembre de 2018 el predio identificado con número catastral 00-00-0025-0626-804 denominado Agrupación Alpino Lote A11 se hallaba a paz y salvo por concepto de pago de impuesto predial, sobretasa e impuesto C.A.R.

- El extremo demandado suscribió varias escrituras públicas a otros beneficiarios de área que, a diferencia de la aquí demandante, no habían

pagado o cancelado la totalidad del precio convenido, como así lo confesó la representante legal de la fideicomitente Hábitat Calera y Cia S.A.S. quien enfatizó que la escritura de la Casa 11 sí se hubiera podido suscribir, que ya no era un asunto de recursos sino de voluntad por parte de la Fiduciaria, pues, en su concepto, todas las condiciones estaban dadas para ello cuando se fijó la fecha, hora y notaría a la que debían comparecer para tales efectos, pero Acción Sociedad Fiduciaria no asistió, ni quiso firmar la escritura que para tales efectos se le envió por parte de la Notaría.

- El inmueble se encuentra en poder de la parte actora, pues, si bien no recibió formalmente el inmueble de Hábitat Calera y Cia S.A.S. mediante la suscripción de un acta de entrega, ésta le entregó las llaves del predio, la cual estaba en obra negra, sin agua y sin conexión de energía, como así lo manifestaron en sus declaraciones de parte los representantes legales de dichas sociedades.

- El representante legal de Testco S.A.S, efectuó varias obras en el inmueble para conservarlo y evitar su deterioro [impermeabilizar, colocar vidrios a las ventanas, cambiar puertas], pues, como lo aceptó la representante legal de la fideicomitente Hábitat Calera y Cia S.A.S., la casa se estaba inundando, y confesó que la parte demandante entregó \$1.400.000.000,00 hace más de diez años, esto es, los novecientos millones de pesos que valía la unidad inmobiliaria en obra negra, y el resto para los acabados y terminados a que ellos se comprometieron

5.2. Emerge de lo anotado en el numeral que antecede, que las aquí demandadas Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciaria y vocera del Fideicomiso de Administración Recursos Prados del Este FA 1249 y del Fideicomiso Prados del Este, y Hábitat Calera & CIA S.A.S., en condición de fideicomitente, incumplieron las obligaciones que adquirieron con la demandante Testco S.A.S. en el contrato de vinculación por beneficio de área y referencia 1700000735, respecto de la Casa A11 del Proyecto Inmobiliario Prados del Este, la cual debía entregarse al

beneficiario con la consecuente transferencia de derecho de dominio mediante escritura pública.

Si bien por parte de las aquí ejecutadas se refirieron en sus interrogatorios algunos inconvenientes para desarrollar el proyecto inmobiliario, como el cierre de algunos folios de matrícula inmobiliaria por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos [por lo cual se demandó a ésta en reparación directa por parte de Hábitat Calera & CIA S.A.S.], desavenencias con la sociedad tradente del predio donde se desarrollaba el proyecto, pago de rubros relacionados con impuestos y cuotas de administración, lo cierto del caso es que tales vicisitudes resultan del todo ajenas a la sociedad beneficiaria de área quien cumplió con sus obligaciones, entregando, inclusive de manera anticipada, los recursos para que se le transfiriera y entregara el inmueble conforme a lo acordado.

En efecto, el representante legal de Acción Fiduciaria S.A. manifestó que la demandante suscribió el contrato para vincularse e hizo el aporte de unos recursos que se debían girar de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil, lo cual se hizo, no obstante, el proyecto tuvo unos inconvenientes, pues, la sociedad tradente tenía un lío con la matrícula inmobiliaria de uno de los bienes y no se pudieron hacer unas diligencias urbanísticas, eso generó un efecto dominó que no permitió que el proyecto siguiera el curso normal, también hubo demoras y aplazamiento de compromisos de la sociedad desarrolladora, por lo que impactó negativamente el proyecto, se hicieron esfuerzos por sacarlo adelante y se escrituró un porcentaje muy importante y se realizó entrega de áreas comunes, y que posteriormente surgió otro inconveniente atinente al valor de los costos de la escrituración, impuestos territoriales, el ICA y pago de cuotas de administración, rubros que a la fecha ascienden a \$70'000.000 aproximadamente.

La representante legal de Hábitat Calera & Cia S.A.S. por su parte, tras señalar que desde hace más de diez años la sociedad demandante adquirió un apartamento que pagó en su totalidad y que la construcción

inició sin problemas, relató que, por un error de la Superintendencia de Notariado y Registro se bloquearon los folios de matrícula de algunos predios durante seis años, lo cual no se esperaba, e instauraron una demanda de reparación directa contra dicha la Superintendencia de Notariado y Registro por los perjuicios generados, y cuando se solucionó el tema de los folios de matrícula surgió otro problema con el dueño del predio, el cual fue complejo.

5.3. Si la parte actora cumplió con sus obligaciones, es apenas lógico que tiene derecho a que las accionadas le transfieran a su favor el derecho de dominio sobre el inmueble [Casa 11] y, por ende, suscriban a su favor la respectiva escritura pública, y le paguen perjuicios que el incumplimiento le generó, como lo precisó en su interrogatorio el representante legal, ya que, a pesar de tener materialmente la unidad inmobiliaria, no ha podido usarla, gozarla y disfrutarla, ni mucho menos venderla, pues no obstante que ha tenido ofertas de compra, al no ser el titular del derecho de dominio no la puede transferir.

En efecto, la parte accionante entregó hace más de diez años, la suma de \$900.000.000 por la unidad inmobiliaria, y solicitó a título de perjuicios moratorios, el valor representado en los intereses moratorios comerciales, liquidados desde el 5 de diciembre de 2018 hasta la fecha en que suscriba la escritura pública, los cuales fueron estimados mediante juramento, el cual, se recuerda, constituye un medio de prueba y, en tal virtud, del monto de los perjuicios, cuya cuantía no fue objetada por el extremo pasivo, en la forma dispuesta en el artículo 206 del Código General del Proceso.

La mora genera que se hagan correr en contra del deudor los daños y perjuicios llamados moratorios que representan el perjuicio causado al acreedor por el retraso en la ejecución de la obligación, como así lo ha reconocido la Corte Constitucional, agregando que, *“En Colombia el interés moratorio tiene un contenido indemnizatorio distinto a la simple corrección monetaria, situación que no puede ser desconocida por el legislador al momento de determinar las tasas a las cuales lo vincula, por lo cual los*

*intereses moratorios deberán contemplar un componente inflacionario o de corrección monetaria y uno indemnizatorio, el cual podrá variar teniendo en cuenta la existencia de diversos regímenes en cuanto a las tasas de interés, tal como sucede en relación con los intereses civiles y comerciales según se reconoció en la sentencia C - 364 de 2000*².

No queda duda acerca de que el extremo pasivo le generó a la sociedad demandante los perjuicios que aquí se reclaman, los cuales provienen del hecho de no haberse cumplido la obligación que tenía a su cargo [Art. 1613 del Código Civil].

Para concluir, las sociedades demandadas tienen a su cargo la suscripción de la escritura pública de compraventa de la Casa A11 del proyecto inmobiliario Prados del Este, en favor de la sociedad Testco S.A.S. en calidad de beneficiaria de área, así como el pago de los perjuicios que tal incumplimiento le ha generado y, en tal virtud, procede continuar adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento ejecutivo librado el 16 de junio de 2021, toda vez que, como a continuación se dilucidará, los medios exceptivos planteados por Acción Fiduciaria S.A. en su consabida calidad de vocera, no tiene vocación de prosperidad.

6. Análisis de las excepciones de mérito

6.1. Aduce la coejecutada que “*La ejecución solicitada por la parte actora no resulta procedente*”, toda vez que la transferencia pretendida mediante este proceso, no es otra cosa que la tradición del predio en favor de la sociedad demandante, lo cual, no se constituye entonces en una obligación de hacer sino de dar.

Ha quedado ampliamente clarificado en el *sub examine* que la demanda corresponde a un ejecutivo por obligación de suscribir documentos, el cual tienen su propia regulación procesal en el artículo 434, y que en este caso se direcciona al pago de los perjuicios moratorios y la suscripción de la

² Sentencia C-604-12 M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

escritura pública de compraventa que las demandadas se obligaron a suscribir como contraprestación por la entrega de los recursos aportados por la parte actora como beneficiario de área, conforme al contrato de vinculación, mientras el artículo 432 se refiere a las obligaciones de dar [especie mueble o bienes de género distintos de dinero]. Así las cosas, la ejecución en tal sentido deprecada, así como los perjuicios moratorios demandados por la parte actora, resultan legalmente procedentes.

6.2. Se alega que *“Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso parqueo prados del este, no puede ser responsable por trámites pendientes de terceros – culpa de un tercero”*, sustentado ello en que le correspondía validar previamente el cumplimiento de unos requisitos, como el cumplimiento del plan de pagos, la terminación de la unidad inmobiliaria, la instrucción por parte del Fideicomitente para proceder con la escrituración y el cumplimiento por parte del Fideicomitente respecto de la obligación del pago de la prorrata correspondiente al pago del lote de la unidad inmobiliaria A11.

Se acreditó dentro del plenario que la Fiduciaria recibió de parte de la Fideicomitente la instrucción en relación con la fecha, hora y notaría a la cual debían comparecer para efectos de suscribir la escritura pública de compraventa en favor de la aquí demandante, pero no asistió, y que su actuar fue injustificado, pues ya había recibido desde hacía varios años la totalidad del dinero por parte del beneficiario de área.

Sobre el particular el extremo activo indicó en su interrogatorio que: *“(…) en esa fase cuando estamos en el 2018, si la fiduciaria hubiera firmado en ese momento la escritura, en mi caso que yo ya había cancelado todo, no se firmó, pero sí se firmaron otras escrituras de otros beneficiarios de área, nunca hubo una justificación contundente que no se firmaba a mí, hubo otras que sí se firmaron y que inclusive pues no habían pagado de la manera como yo había cumplido mis obligaciones; dependíamos de que la fiduciaria firmara y no lo quiso hacer con nosotros pero sí lo hizo con otros ya no dependía netamente*

de un tema de recursos sino dependía de una voluntad y esa voluntad no apareció en ese momento con las personas que estaban al frente de la fiduciaria³; afirmación que avaló en todo la fideicomitente al rendir su declaración de parte.

Resulta claro, entonces, que Acción Fiduciaria suscribió escrituras públicas con otros beneficiarios de área que, a diferencia de la sociedad aquí demandante, no habían entregado la totalidad de los recursos, como así lo admitió su representante legal en el interrogatorio: “*varios de los beneficiarios de área aportaron recursos adicionales para poder cumplir con el tema del tradente para poderles escriturar las unidades inmobiliarias, en otros casos había personas que todavía debían recursos...*”⁴.

Lo anotado pone de manifiesto que, antes que honrar el compromiso con la aquí demandante quien de manera anticipada pago el total de la suma acordada, resultaron beneficiados otros que no lo habían hecho, lo cual no resulta lógico ni aceptable, y lo único cierto e irrefutable es que la sociedad Testco S.A.S lleva más de diez años esperando la transferencia de un bien que ya pagó en su totalidad.

Adicional a lo anotado se advierte, de un lado, que en el contrato de vinculación por beneficio de área y referencia 1700000735, respecto de la Casa A11 del Proyecto inmobiliario Prados del Este, participaron los aquí intervinientes en las calidades y condiciones mencionadas a lo largo de esta providencia, no siendo acertado que la fiduciaria haga mención a la “culpa de un tercero” y, de otro, que los pagos por concepto de impuestos y cuotas de administración, así como el pago a prorrata a la sociedad tradente, no estaban a cargo del beneficiario de área de la unidad inmobiliaria, quien, se insiste, ya había pagado todo lo que a él le correspondía.

Así las cosas, la excepción objeto de pronunciamiento está llamada al fracaso, como también lo está la titulada “*Nadie puede alegar su propia*

³ Hora 1:12:25 audiencia del 24 de noviembre de 2022

⁴ Hora 1:15.50 *ibídem*

culpa en su favor”, pues, la sociedad demandante no tenía porque asumir obligaciones o costos diferentes a los que contractualmente se obligó. Curiosamente se trae a colación un argumento que, a quien realmente le aplica, es a quien la plantea.

6.3. En cuanto a que *“La firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de la unidad inmobiliaria a11 de la cual es beneficiaria de área la sociedad Testco S.A. es un acto conjunto, que requiere la voluntad de todas las partes”*, la cual se sustentó en que el no otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio no depende del Fideicomiso Parqueo Prados del Este, sino de la sociedad Hábitat Calera y CIA S.A.S. la cual debía pagar unos rubros y una prorrata por el pago del valor del lote de la unidad Casa A 11, baste decir, de una parte, que es cierto que la obligación de transferir la unidad inmobiliaria es un acto conjunto de éstas, pues así se estableció en el contenido clausular del contrato de vinculación y, por consiguiente, estaban obligadas ambas a cumplir con el compromiso adquirido con el beneficiario de área y, de otra parte, que para el momento en que debió suscribirse la escritura, ya se habían solventado los inconvenientes que en su momento se adujeron como razón para no proceder de conformidad con lo acordado, como así se estableció con lo que se informó en los interrogatorios por parte de las aquí ejecutadas.

No obstante, al margen de las situaciones de índole administrativo o jurídicas que pudieron surgir entre las aquí demandadas, la parte actora por ser contratante cumplido tienen derecho la transferencia de dominio del inmueble en su favor. En ese orden, el medio exceptivo no tiene vocación de prosperidad.

6.4. Por último, en relación con la excepción *“innominada”*, conforme a lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, esta instancia judicial no encontró probada ninguna excepción que oficiosamente pudiera ser declarada.

Para concluir, ninguna de las excepciones planteadas por el Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Parqueo Prados del Este, está llamada a prosperar.

Ahora bien, el extremo pasivo expuso en sus alegatos de conclusión que no es procedente el reconocimiento de perjuicios moratorios o intereses calculados respecto de la suma de \$900'000.000 hasta la fecha en que se haga la escritura, toda vez que no se soportaron mediante un medio probatorio idóneo al interior del asunto y no es admisible que la fiduciaria suscriba la escritura y además pague ese rubro.

Sobre el particular se advierte, primero, que el ejecutante está facultado para pedir los perjuicios moratorios, tal como lo prevén de manera expresa los artículos 434 y 439 del Código General del Proceso y, segundo, sí existe un medio probatorio idóneo en cuanto a su tasación, como lo es el juramento estimatorio de que trata el artículo 206 *ibídem* y al cual recurrió la parte actora, sin que se haya presentado objeción a dicha estimación como lo dispone el canon en cita.

7. En ese orden de ideas, y en aplicación a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 443 del Código General del Proceso, se ordenará seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, en la forma dispuesta el 16 de junio de 2021. No sobra acotar que, toda vez que el predio se encuentra en poder de la parte ejecutante, por sustracción de materia no hay lugar a ordenar el secuestro ni la entrega, ya que ésta se materializó, aunque de manera informal, por parte de Hábitat Calera y Cía S.A.S.

Para finalizar, se condenará en costas a la parte ejecutada, a favor de la sociedad demandante conforme al numeral 1° del artículo 365, las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma y términos del artículo 366 del citado compendio normativo.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR imprósperas las excepciones planteadas por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del denominado Fideicomiso Parqueo Prados del Este, denominadas: *“la ejecución solicitada por la parte actora no resulta procedente”, “Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso parqueo prados del este, no puede ser responsable por trámites pendientes de terceros – culpa de un tercero”, “nadie puede alegar su propia culpa en su favor”, “la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de la unidad inmobiliaria a11 de la cual es beneficiaria de área la sociedad Testco S.A. es un acto conjunto, que requiere la voluntad de todas las partes” e “innominada”,* por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución dentro del presente proceso adelantado por Testco S.A.S. contra Hábitat Calera S.A.S. y Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del denominado Fideicomiso Parqueo Prados del Este, tal y como se dispuso en el mandamiento ejecutivo librado el 16 de junio de 2021.

PARÁGRAFO: ADVERTIR que, por sustracción de materia, no hay lugar a ordenar el secuestro ni la entrega del predio objeto del proceso, toda vez que ésta ya se materializó por parte de Hábitat Calera y Cía S.A.S. y, por tanto, el inmueble se encuentra en poder de la sociedad Testco S.A.S.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo pasivo a favor de la sociedad demandante, las cuales serán oportunamente liquidadas por secretaría, teniendo como agencias en derecho la suma de

\$36.000.000,00, las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma y términos del artículo 366 del Estatuto General del proceso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **0c9058790b1f358d7da8c6e38f13327e7501349d4facca5741cad5fd264c3ffb**

Documento generado en 11/12/2022 09:49:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF.: 110013113011**20210008500** [Cuaderno Reconvención]

De conformidad con el informe secretarial que antecede, así como la documental que se allegó al expediente de la referencia, téngase en cuenta para todos los efectos procesales pertinentes, que la parte demandada contestó la demanda dentro del término legal otorgado.

Se requiere al apoderado del referido extremo procesal, para que dé cumplimiento a lo preceptuado en el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022, remitiendo copia a su contraparte de la contestación de la demanda, dentro del término de ejecutoria del presente proveído, y lo acredite ante el Juzgado

De otra parte, en relación con las fotografías de la valla, aportadas por la apoderada de la actora en reconvención, y previo a adoptar la decisión que en derecho corresponda, se le requiere para que informe al Despacho si el Edificio donde se encuentra el inmueble que se pretende usucapir, se encuentra o no sometido al régimen de propiedad horizontal. Lo anterior, para los efectos del numeral 7° del artículo 375 del Código General del Proceso.

Por último, obre en autos para conocimiento de las partes, las comunicaciones emitidas por la Agencia Nacional de tierras y el Fondo para la Reparación de las Víctimas, en virtud de las comunicaciones ordenadas en el *sub judice*.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

**Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **1a92924ae7e5f7811fcffe76d4f3a436e6a7e9eaeaf2c55f485d2132d37a71e2**

Documento generado en 09/12/2022 10:02:42 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF: 11001310301120210043800

De conformidad con el informe secretarial que antecede, se dispone reprogramar la audiencia fijada en auto del 26 de agosto del año en curso, para el **22 de febrero de 2023**, a partir de las **10:00 a.m.**

El enlace de acceso a la sala virtual será enviado días previos a los correos registrados en el expediente o en el SIRNA, por parte de la secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **026835edbb6fbfbac147213f94d7f6434ffa5127ec392f277619598a9d788f0f**

Documento generado en 09/12/2022 09:38:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>