



JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., primero de julio de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: 110013103014-2021-00081-00.

NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO

Demandante: SOLUCIONES INMOBILIARIAS FUTURA S.A.S.

DEMANDADOS: (1) ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.,

(2) EDIFICIO H2 OCHENTA Y CUATRO SIETE S.A.S EN LIQUIDACIÓN.

(3) ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,

(4) ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL (5) FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 84, (6) FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 84-2 y (7) FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO H2.

Con relación a la medida cautelare de inscripción de la demanda solicitadas, este despacho hace las siguientes consideraciones:

1. De conformidad con el Artículo 590 Código General del Proceso, proceden las medidas cautelares en procesos declarativas:

“1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.”

2. Las pretensiones perseguidas en la demanda son, en resumen:

“PRIMERA: DECLARAR la nulidad absoluta del Contrato denominado CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO H2, REFERENCIA 1700014128”de fecha 15 de diciembre de 2016...

SEGUNDA: DECLARAR la nulidad absoluta del Contrato denominado CESIÓN DE CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO H2”de fecha 15 de diciembre de 2016, suscrito entre SOLUCIONES INMOBILIARIAS FUTURA S.A.S. en calidad de beneficiario de área y el BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.

TERCERA: Como consecuencia de las declaraciones precedentes ORDENAR al EDIFICIO H2 OCHENTA Y CUATRO SIETE S.A.S. -EN LIQUIDACIÓN, FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 84, FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 84-2, FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO H2 y a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. la restitución de los dineros recibidos de SOLUCIONES INMOBILIARIAS FUTURA S.A.S. por la suma de DOS MIL VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 2.020.875.000.00) debidamente indexados.

CUARTA: Declarar la terminación del CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO 123026 del 18 de junio de 2015 suscrito entre el BANCO CORPBANCA S.A. hoy ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. y SOLUCIONES INMOBILIARIAS FUTURA S.A.S.

QUINTA: Como consecuencia de dicha declaración ORDENAR al banco ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. restituir a favor de SOLUCIONES INMOBILIARIAS FUTURA S.A.S. la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000.00) debidamente indexados.

SEXTA.- CONDENAR a EDIFICIO H2 OCHENTA Y CUATRO SIETE S.A.S. -EN LIQUIDACIÓN, FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 84, FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 84-2, FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO H2, a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. al pago de las costas y agencias en derecho.”

3. Es decir, busca la aniquilación de los mencionados contratos, y la restitución de los dineros, lo cual-en criterio de este despacho- no se enmarca en las tesis señaladas por la norma en cita, toda vez que la demanda -en primer lugar- no se refiere a ninguna acción relacionada con el derecho de dominio ni otro derecho

real principal, ya que involucra relaciones y obligaciones que se quedan en el ámbito de las relaciones negocials entre demandante y demandados.

4. En efecto el contrato de vinculación por beneficio de área, se puede definir como un contrato coligado a otro contrato de fiducia mercantil, a través del cual una persona llamado "*beneficiario de área*" se vincula a un fideicomiso inmobiliario previamente constituido, cuyo objeto futuro o finalidad es obtener la transferencia del derecho de dominio de una o varias unidades inmobiliarias a la finalización del proyecto de construcción, y el fideicomitente le haga la entrega material de la mencionada unidad. Por eso, alguna parte de la doctrina lo considera como una especie de promesa de compraventa.
5. En segundo lugar, no se reclamó ninguna suma a título de indemnización, pues este concepto en el ámbito jurídico es distinto al de fruto, o al de restituciones mutuas.
6. En efecto, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia son conceptos distintos:

6.1 Ha sido criterio jurisprudencial reiterado, que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto (cas. civ. de 18 de agosto de 2000; exp: 5519); dicha institución se sustrae ordinariamente del régimen general de la responsabilidad extracontractual, ya que persiguen -fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos, salvo puntuales casos contemplados por el legislador, de los que es ilustrativo ejemplo el artículo 963 del Código Civil, relacionado con los deterioros que ha sufrido la cosa a restituir por culpa del poseedor de mala fe.

Las prestaciones mutuas constituyen, como lo ha memorado esta Corporación, en

".. el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquéllos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final. del art. 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibidem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en Los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación". (cas. civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673)

En este orden de ideas, refulge la marcada diferencia legal y conceptual que existe entre fruto y perjuicio; lo primero, como uno de los atributos del derecho de dominio, está comprendido dentro del beneficio o producido civil o natural que un bien le reporta legalmente a su dueño, poseedor, usufructuario o tenedor; lo segundo, por el daño o menoscabo que determinado hecho u omisión ajena causa en el patrimonio del perjudicado. Por esa razón, la devolución de los frutos como parte de las prestaciones mutuas tiene su fundamento legal en sanas razones lógicas y de equidad" (Sentencia del 4 de diciembre de 2018, SC5235-2018 Radicación n° 11001-31-03-027-2006-00307-01. M.P. Dra Margarita Cabello Blanco)

7. Entonces, si ni se está reclamando indemnización alguna con motivo de los hechos fundamento de la demanda, ni se pretende declaración alguna en asuntos respecto

del derecho de dominio o propiedad, la medida pedida no se encuentra enmarcada en las hipótesis de las normas en mención.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

NEGAR EL DECRETO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, solicitada por la parte demandante por las razones expuestas.

NOTIFÍQUESE

JAIRO FRANCISCO LEAL ALVARADO
Juez (2021-00081)

Firmado Por:

JAIRO FRANCISCO LEAL ALVARADO
JUEZ
JUZGADO 14 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE
BOGOTA 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:

ba4f0eb3e3d5a02026c42f2ece4ec36b929baadd43814a8a01fd5ebab876aede

Documento generado en 06/07/2021 02:06:55 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>