



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO**  
**Ocho (08) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)**

<b>Proceso</b>	VERBAL DE MAYOR CUANTÍA	
<b>Demandante</b>	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO	
<b>Demandado</b>	UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL Y OTROS	
<b>Radicado</b>	<b>05088-31-03-002-2014-00402-00</b>	
<b>Sentencia</b>	General: No. 240	Civil 1ra: No. 009
<b>Asunto</b>	Se declara la falta de legitimación en la causa por activa	

Adentrados en lo que tiene que ver con el desarrollo de la normatividad del Código General del Proceso y siendo el momento para ello, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del proceso verbal de mayor cuantía promovido por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO, en contra de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, y en contra de cada uno de sus copropietarios: CONRADO ALBEIRO ARANGO LOPERA, LUZ ADRIANA GÓMEZ VELÁSQUEZ, CARLOS MARIO PIEDRAHITA TAMAYO, BERTHA ISABEL GONZÁLEZ JARAMILLO, DIEGO JOSÉ JARAMILLO TAMAYO, MARIA VICTORIA MEJÍA FRANCO, LUIS CAMILO MALDONADO MEJÍA, ALBA ESTELLA CASTRO OCHOA, GLORIA PATRICIA CATAÑO VILLA, FANNY DE JESUS MONSALVE DE ARISMENDI, AMPARO MARTINEZ DE MONTOYA, JORGE ALBERTO MUÑOZ RAMIREZ, OLGA LUCIA OSPINA ARISTIZÁBAL, JORGE ALONSO PINEDA ECHEVERRI, ELIZABETH LÓPEZ CUARTAS, MARGARITA MARÍA ARBOLEDA PEREZ, LUIS FERNANDO VILLEGAS MONSALVE, ELENA MARÍA DOMINGUEZ PATIÑO, MARÍA GEORGINA RESTREPO BALBIN, RAFAEL IGNACIO VELEZ TORRES, MARTHA LIGIA ZULUAGA GÓMEZ, PEDRO LUIS MONTOYA MARTÍNEZ, ANGÉLICA MARÍA VILLEGAS TRUJILLO, JAIME DE JESÚS MARTÍNEZ GIRALDO, LUZ ADRIANA ÁLVAREZ

BUILES, GERMAN ANTONIO LONDOÑO ROLDAN, LUZ ELENA SÁNCHEZ, RODSMAN VELANDIA ZULUAGA.

## I. ANTECEDENTES

### 1.1. Demanda y pretensiones

#### a. Petitum:

Pretende la parte demandante:

- Que se declare y reconozca que sobre el inmueble identificado como LOTE 1, identificado con el F.M.I. No. **01N-5032016**, de propiedad de los copropietarios de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, ubicado en la calle 26 B Nro. 51-67 del Municipio de Bello, se constituyeron obligaciones propter rem, afectaciones y una situación jurídica de sujeción en favor del PATRIMONIO AUTONOMO PORTOBELO, como causahabiente del constructor inicial, con el propósito de que se desarrolle en el LOTE 2, la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, predio identificado con el F.M.I. No. **01N-5032017**, tal como consta en la Escritura Publica Nro. 737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notarla 20 de Medellín.
- Que se declare y reconozca que el PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO, cuya vocería jurídica la tiene ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ostenta una situación jurídica de potestad, que podría ejercer en cualquier tiempo, consistente en el desarrollo de la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, sirviéndose de las estipulaciones consagradas en la Escritura 737 del 11 de octubre de 1990.

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

- Que se declare y reconozca que la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL incurrió en un ilícito civil, al realizar el cerramiento y separación de los predios de la primera etapa del lote donde se construirá la SEGUNDA ETAPA.
- Que se ordene levantar las cercas divisorias colocadas entre los dos predios, a fin de que se pueda acceder y realizar todos los actos relacionados con la construcción de la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.
- Que se condene a la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL y demás copropietarios, al pago de las costas del proceso y los perjuicios ocasionados a la demandante.

**b. Causa petendi:**

Como sustento de sus pretensiones relata que la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, surgió a la vida jurídica mediante la Escritura Pública 737 del 11 de octubre de 1990, constituida por la sociedad CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑIA LIMITADA.

Que en la aludida escritura pública se indicó expresamente que el inmueble construido se identificaba como PRIMERA ETAPA de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, y que se sometía al régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, regulado por la Ley 182 de 1948, y su decreto reglamentario 1365 de 1986. Que mediante Escritura Publica No. 2425 del 12 de septiembre de 1990, se efectuó el RELOTEO del bien identificado con F.M.I. No. 01N-5032016, donde surgieron el Lote No. 1, identificado con F.M.I. No. 01N-5032016, en el

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

cual se construye la primera etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA y el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. 01N-5032017, el cual estaba destinado para la construcción de la Segunda Etapa de la Unidad Residencial.

Agrega que la sociedad CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPANIA LIMITADA, en condición de titular del derecho de dominio sobre los dos inmuebles, realiza los siguientes actos: El LOTE 1 lo somete al régimen de propiedad horizontal y constituye servidumbres a favor del LOTE 2, tal como se hace constar en la Escritura Publica No. 737 de 11 de octubre de 1990, otorgada en la Notaría 20 de Medellín, y que allí se desarrolló el proyecto inmobiliario denominado PRIMERA ETAPA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL. Y el LOTE 2 lo reserva para un futuro desarrollo urbanístico que será adherido posteriormente a la etapa 1 de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, dejando plasmado en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, los derechos y la potestad jurídica derivada en su cabeza o de alguno de sus causahabientes, con la obligación correlativa y la situación jurídica de sujeción en cabeza de los copropietarios de la Torre 1, ubicada en el LOTE 1 para permitir el desarrollo urbanístico de la Torre 2 en el LOTE 2.

Que el Reglamento de Propiedad Horizontal definido para la Torre 1 de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, ubicada en el predio identificado como LOTE 1, hace declaraciones, reservas y afectaciones sobre el uso del predio identificado con el F.M.I. No. 01N-5032016 en favor de quien ostente la titularidad del predio identificado como LOTE 2, a efectos de desarrollar la SEGUNDA ETAPA o TORRE 2 de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

Que los copropietarios de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PRIMERA ETAPA, en ningún momento desde su constitución han modificado su reglamento de propiedad horizontal, permaneciendo incólumes y con plenos efectos jurídicos todas las disposiciones, obligaciones y derechos allí consagrados, adoptadas por los contratos individuales de compraventa de cada unidad privada.

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

Que por medio de escritura pública No. 1935 del 17 de junio de 2013 la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. recibe para el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PORTOBELO, el predio identificado como LOTE 2, con el objeto de realizar el desarrollo de la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, mediante la construcción de la TORRE 2 de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, pudiendo, como causahabiente de la Constructora inicial, ejercer los derechos plasmados desde la Escritura Publica No. 737 de 11 de octubre de 1990 de la Notarla 20 de Medellín.

Que La UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, en contravención de las estipulaciones definidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, realizó un cerramiento mediante la colocación de una cerca o reja de alambre, separando los LOTES 1, donde se encuentra construida la UNIDAD RESIDENCIAL, y el LOTE 2, donde se tienen proyectada la construcción de la SEGUNDA ETAPA de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

Que mediante el cerramiento realizado por parte de la PRIMERA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, además de haber impedido el acceso al LOTE 2 por la portería común, ha ocupado una parte del lote de terreno que hace parte del LOTE 2, y que es parte del área de terreno que se pretende desarrollar la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

Que la PRIMERA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, ha impedido el acceso a los titulares del LOTE 2 para la realización de los estudios topográficos, de suelos y de diseño requeridos para la construcción de la segunda etapa.

Y que ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PORTOBELO, adquirió el dominio del inmueble ya relacionado,

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

mediante la escritura en cita, de quien era su verdadero dueño, que en la cadena de la tradición inmobiliaria deviene el título de la sociedad CONSTRUCTORA TORRECABAÑA COMPANIA LIMITADA, por lo que está facultada para hacer exigibles las obligaciones PROPTER REM y ejercer las demás potestades consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en favor del causahabiente del propietario inicial para el desarrollo del LOTE 2.

## **1.2. Contestación y excepciones**

El apoderado de los copropietarios CARLOS MARIO PIEDRAHITA TAMAYO, MARIA VICTORIA MEJÍA FRANCO, LUIS CAMILO MALDONADO MEJÍA, JORGE ALBERTO MUÑOZ RAMIREZ, OLGA LUCIA OSPINA ARISTIZÁBAL, MARÍA GEORGINA RESTREPO BALBIN, RAFAEL IGNACIO VELEZ TORRES, MARTHA LIGIA ZULUAGA GÓMEZ, PEDRO LUIS MONTOYA MARTÍNEZ, ANGÉLICA MARÍA VILLEGAS TRUJILLO, LUZ ADRIANA ÁLVAREZ BUILES, GLORIA PATRICIA CATAÑO VILLA y GERMAN ANTONIO LONDOÑO ROLDAN, se opuso a las pretensiones. Formuló como excepciones de mérito las denominadas "inexistencia de la servidumbre", "falta del requisito de procedibilidad para los codemandados en la reforma de la demanda", "falta de legitimación en la causa y para comparecer al proceso", "falta de legitimación en la causa por activa y para comparecer al proceso", "falta de los requisitos formales y autorizaciones por parte de la máxima autoridad de la copropiedad, como lo es la asamblea de copropietarios y según votación legal en los términos de la ley 675 de 2001", "cláusula de exclusividad de continuidad de la obra a la constructor inicial", "prescripción del derecho" y "extinción de la servidumbre".

Por su parte, la curadora ad-litem del señor RODSMAN VELANDIA ZULUAGA manifestó que se atenía a lo que resulte legal y debidamente probado en el proceso.

La UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, si bien dio respuesta oportunamente a la demanda inicial, contestó de manera extemporánea la reforma a la demanda.

Los señores CONRADO ALBEIRO ARANGO LOPERA, AMPARO MARTINEZ DE MONTOYA, JAIME DE JESÚS MARTÍNEZ GIRALDO, LUZ ELENA SÁNCHEZ, LUZ ADRIANA GÓMEZ VELÁSQUEZ, BERTHA ISABEL GONZÁLEZ JARAMILLO, DIEGO JOSÉ JARAMILLO TAMAYO, ALBA ESTELLA CASTRO OCHOA, FANNY DE JESUS MONSALVE DE ARISMENDI, JORGE ALONSO PINEDA ECHEVERRI, ELIZABETH LÓPEZ CUARTAS, MARGARITA MARÍA ARBOLEDA PEREZ, LUIS FERNANDO VILLEGAS MONSALVE y ELENA MARÍA DOMINGUEZ PATIÑO no dieron respuesta a la demanda.

### **1.3. Trámite**

Por auto de fecha 18 de noviembre de 2014 se admitió la demanda principal inicialmente presentada.

El 18 de febrero de 2015 se dio respuesta a la demanda y se formuló demanda de reconvención.

Mediante auto del 06 de marzo de 2015 se admitió la demanda de reconvención.

El 06 de abril de 2015 la demandada original UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL contestó la demanda de reconvención.

El 13 de abril de 2015 se dio traslado a las excepciones de mérito.

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

El 17 de abril de 2015 se pronunció la parte demandante frente a las excepciones de mérito de la demanda inicial.

El 11 de mayo de 2015 la parte demandante reformó la demanda original.

A través del auto del 20 de mayo de 2015 se admitió la reforma a la demanda.

El 03 de agosto de 2015, la demandada original UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL dio respuesta a la demanda.

Por auto de fecha 10 de agosto de 2015 se dispuso no darle trámite a la contestación a la reforma a la demanda presentada por la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, por extemporánea.

El 27 de agosto de 2015, algunos copropietarios dieron respuesta a la reforma a la demanda.

Mediante auto del 11 de marzo de 2016 se ordenó el emplazamiento del codemandado RODSMAN VELANDIA ZULUAGA.

A través del auto del 30 de septiembre de 2016 se designó curador ad-litem.

El 31 de octubre de 2016 el curador-ad-litem dio respuesta a la reforma a la demanda.

El 07 de septiembre de 2017 se dio traslado de las excepciones de mérito en la demanda de reconvención.

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

Por auto del 23 de mayo de 2018 se dejó sin efecto el auto que admitió la demanda de reconvención.

Mediante auto del 30 de octubre de 2018 se dejó sin efecto el traslado de las excepciones de mérito.

A través de auto del 14 de diciembre de 2018 se inadmitió la demanda de reconvención.

Por auto del 29 de enero de 2019 se rechazó la demanda de reconvención.

Mediante auto del 27 de mayo de 2019 se ejerció control de legalidad y se ordenó la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria de los copropietarios.

A través del auto del 24 de septiembre de 2021 se resolvió no acceder a la solicitud de pérdida de competencia.

Por auto de fecha 24 de octubre de 2022 se ordenó dejar en traslado secretarial las excepciones propuestas por la parte pasiva y se advirtió que, surtido este traslado, el proceso se continuaría tramitando con base en la normatividad del Código general del proceso, por mandato del art. 625 de este estatuto procesal, relativo al tránsito de legislación.

Y el 26 de noviembre de 2022 la parte demandante se pronunció sobre las excepciones propuestas.

## II. PROBLEMA JURÍDICO

Entre las excepciones formuladas por el apoderado de varios de los copropietarios demandados se planteó la falta de legitimación en la causa y para comparecer al proceso, lo cual como se verá, es causal para dictar sentencia anticipada, tanto en el Código de procedimiento civil como en el Código general del proceso. Luego, el Juzgado circunscribe el problema jurídico a determinar si en el presente proceso la parte demandante está facultada para pretender la declaración y el reconocimiento de las obligaciones Propter Rem, afectaciones y situación jurídica de sujeción-potestad contenidas en la Escritura Publica Nro. 737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín, por medio de la cual el propietario inicial CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑIA LIMITADA constituyó el reglamento de propiedad horizontal de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.

## III. CONSIDERACIONES

### 3.1. Sentencia anticipada

En vigencia de la Ley 1395 de 2010, la excepción de falta de legitimación en la causa podía plantearse como excepción previa o como excepción de mérito. Y su acreditación daba lugar a proferir sentencia anticipada una vez trabada la litis. Al respecto, prescribía el art. 97 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 1395 de 2010:

***Artículo 97. Limitaciones de las excepciones previas y oportunidad para proponerlas.*** *El demandado, en el proceso ordinario y en los demás en que expresamente se autorice, dentro del término de traslado de la demanda podrá proponer las siguientes excepciones previas:*

*[...]*

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD

*También podrán proponerse como previas las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad de la acción, prescripción extintiva y **falta de legitimación en la causa. Cuando el juez encuentre probada cualquiera de estas excepciones, lo declarará mediante sentencia anticipada.*** [Matizado fuera del original]

Esta disposición fue recogida y ampliada por el artículo 278 del C.G.P., que al efecto establece el deber que tiene el juez de dictar sentencia anticipada, total o parcial, en cualquier estado del proceso, cuando se satisfaga, entre otros, el siguiente supuesto: "3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa**" [Matizado fuera del original].

Sobre esta disposición, dice el profesor Hernán Fabio López Blanco<sup>1</sup> lo siguiente:

*El numeral tercero consagra una valiosa herramienta en orden a impedir el adelantamiento de actuaciones que se sabe por el juez serán inútiles y es así como si después de trabada la relación jurídico procesal, es decir notificada la demanda, el juez encuentra que está probada alguno de los motivos de excepción taxativamente señalados en la norma, que son la "cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa", puede dictar sentencia en el estado en que se encuentre el proceso para declarar cualquiera de esas circunstancias con la única limitación que respecto de la prescripción tan solo lo puede hacer si este hecho exceptivo se alegó oportunamente por el demandado, pues lejos esta la norma de derogar la normatividad civil y procesal antes analizada que impone esa carga.*

*En esta hipótesis estimo que está de sobra el permitir los alegatos de conclusión pues colocaría al juez en la disyuntiva de indicar que va a declarar uno de esos hechos exceptivos, lo que no puede hacer sin incurrir en prejuzgamiento, de manera que en esta hipótesis lo que debe hacer es proferir la sentencia declarando alguna de las cinco circunstancias taxativamente contempladas.*

---

<sup>1</sup> López Blanco, H.F. *Código general del proceso. Parte general.* Dupre: 2016, p. 670.

### 3.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio. En otras palabras, es la identidad entre quienes son partes de la relación jurídica sustancial y quienes son partes de la relación jurídica procesal, esto es, la coincidencia entre la persona que demanda o es demandada y aquélla a quien la ley le permite demandar o ser demandada en cada caso concreto.

A contrario sensu, la falta de legitimación en la causa se presenta cuando no hay coincidencia o identidad entre quienes son partes de la relación jurídica sustancial y quienes son partes de la relación jurídica procesal. Así, carece de legitimación en la causa por activa el demandante que no está facultado sustancialmente para demandar, y carece de legitimación en la causa por pasiva el demandado que no está sustancialmente facultado para soportar la pretensión.

Sobre la materia dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-2837-2018, M.P. Margarita Cabello Blanco:

*En numerosas ocasiones la Corte ha tenido oportunidad de clarificar y refrendar el concepto de legitimación en la causa [...]. Hace más de medio siglo, [dijo] que*

*"cuando el juez dicta sentencia de fondo adversa a la demanda, por carencia de legitimación del actor o del demandado en la causa, niega la acción por defecto de titularidad en el sujeto activo o pasivo de la acción, bien porque el actor no tiene la calidad para instaurarla, o bien porque el demandado no tiene la calidad para responder de ella" (SC del 19 de agosto de 1954, G.J. CXLV, pág. 251).*

*En ocasión posterior explicó:*

*La legitimación para obrar es, como lo anota Chioyenda, la condición para obtener una sentencia favorable, porque presupone la capacidad específica para hacer valer*

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD

*un derecho (legitimación activa) contra la persona que precisamente ha de ser sujeto pasivo del derecho (legitimación pasiva); o como dice Kisch (Elementos de Derecho Procesal Civil, pág. 106): "La cualidad en virtud de la que una acción o derecho puede y debe ser ejercitado por o contra una persona en nombre propio, se llama legitimación en causa, o facultad de llevar, gestionar o conducir el proceso, activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho, y pasiva para aquel contra el cual éste se ha de hacer valer. "El principio según el cual se determina la legitimación, está, pues, por su naturaleza, concebido en estos términos: la acción debe ser ejercitada por su titular (por el que tiene el derecho) y ha de dirigirse contra el obligado".*

### **3.2. Conjuntos integrados por etapas**

La ley 675 de 2001 contempló la posibilidad de construir conjuntos residenciales integrados por etapas. Una vez construida la primera etapa, y constituido el reglamento de propiedad horizontal sobre esta, las demás etapas podrían ser integradas paulatinamente a la propiedad horizontal por el propietario inicial a través de escrituras adicionales de reforma al reglamento de propiedad horizontal. Dice el art. 7 de la Ley 675:

**Artículo 7o. Conjuntos integrados por etapas.** *Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.*

**Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales,** *en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.*

*En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.*

*Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.*

*PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.*

### **3.3. Propietario inicial:**

El concepto *propietario inicial* es definido por el art. 3 de la Ley 675 de 2001 como el *“Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal”*.

Sobre la calidad de propietario inicial, dice Marta Elena Ramírez Castaño<sup>2</sup>:

*El propietario inicial es el primer titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de una manifestación de voluntad contenida en escritura pública lo somete al régimen de propiedad horizontal. Esto quiere decir que existe un doliente inicialmente, alguien que piensa, sueña, proyecta y diseña una solución constructiva capaz de servir a una comunidad para varios fines determinados, como vivir o desarrollar una actividad dentro de ella. Como dentro del procedimiento se fija que debe existir un proyecto el cual debe obtener las licencias y permisos necesarios para su existencia, este debe, si la construcción es por etapas, declararlo así en su protocolización. Y por esta razón, entonces a él le corresponde la adición provisional del ajuste consecutivo de los coeficientes hasta la última en cuyo caso, con esta, quedan de forma definitiva.*

*Esto quiere decir que cada vez que el primer propietario, es decir, el constructor modifica los coeficientes, también modifica las obligaciones de los nuevos propietarios*

---

<sup>2</sup> Ramírez Castaño, M. E. *Propiedad horizontal. 100 lecciones básicas que debe conocer*. Ediciones de la U: 2020, pp. 31-32.

*y las de él. Como se trata de un sistema contributivo, cada uno, independientemente de si usa el bien o no, debe hacerse cargo de las obligaciones que surgen a partir de la propiedad o titularidad del bien privado tanto de las que le son imputables de manera específica a este, como de las comunes que surjan, por ser parte de la copropiedad.*

*Tanta importancia tiene el primer propietario que, incluso, la ley le fija responsabilidades y, en el artículo 24 de la Ley 675, ordenándole la entrega oficial de los bienes comunes a los copropietarios en los términos definidos taxativamente en ella y respondiendo por la calidad, estabilidad y cumplimiento de las obligaciones mediante las acciones penales, civiles, contenciosas y disciplinarias que de sus actos se deriven. Es por ello que, además de lo dicho, la ley lo obliga a la entrega de la memoria del proyecto con descripción de los acabados y las condiciones de mantenimiento y conservación, las cartillas de maquinaria y equipos con las bitácoras de mantenimiento, las garantías y, en general, todo aquello que le permita a la comunidad preservar su patrimonio.*

#### **3.4. La calidad de propietario inicial no se transmite por la enajenación del área restante del predio de mayor extensión:**

La ley 675 de 2001 es clara en cualificar el propietario inicial como aquel que "*por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal*", es decir, aquel primer constituyente de la propiedad horizontal.

La cualificación obedece a que este primer propietario tiene atributos, potestades, derechos, obligaciones y responsabilidades especiales respecto de la propiedad horizontal constituida en la primera etapa. De ahí que tal calidad no pueda recaer en cualquier propietario, sino solo en quien desde el inicio planificó el proyecto inmobiliario y decidió someter sus propios bienes al régimen de propiedad horizontal.

Esta calidad de propietario inicial no se transmite por la mera enajenación que se haga del área restante del predio de mayor extensión destinada a la eventual construcción de las etapas subsiguientes del conjunto inmobiliario. Una cosa es transferir el derecho real de dominio que ostenta el propietario inicial sobre el área destinada a la construcción de las etapas restantes, y otra muy diferente es transferir esos atributos especiales que, como constituyente de la propiedad horizontal, tiene el propietario inicial sobre la propiedad horizontal constituida en la primera etapa. En otras palabras, la mera enajenación de un bien destinado a ser integrado a un conjunto inmobiliario (sea a través de compraventa, dación en pago, donación, etc.), solo transfiere los atributos de uso, goce y disposición de la cosa, más no transfiere *per se* los atributos especiales que ostenta el propietario inicial sobre la propiedad horizontal.

De aceptarse la tesis contraria, se llegaría al absurdo de aceptar que cualquier adquirente o subadquirente del predio destinado originariamente a la integración, por el solo hecho de derivar su derecho del propietario inicial, bien directamente o bien a través de una cadena de transacciones, podría ejercer estos atributos especiales, diluyéndose la exclusividad de la cualificación. Esto conllevaría no solo a la inseguridad jurídica de los copropietarios respecto a los derechos que tienen en la propiedad horizontal, generando incertidumbre a largo plazo, sino que sumiría el gobierno y disposición de la propiedad horizontal en un caos.

Dicho sea de paso, en el Congreso se tramitó el Proyecto de ley 511 de 2021 en senado, 301 de 2020 en cámara, "por medio de la cual se reformaba y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal". Allí se plantean las siguientes modificaciones a la Ley 675 respecto a las propiedades horizontales por etapas:

**Artículo 4º.** *Modificar el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así:*

**Artículo 3º. Definiciones.** *Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones.*

[...]

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD

**Propiedades horizontales por etapas:** Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular **incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción**, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente.

[...]

**Propietario inicial.** Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal **o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición.**

[...]

**Artículo 7º. Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001,** el cual quedará así: **Artículo 7º. Propiedad horizontal por etapas.** Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulara dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial **o su sucesor o causahabiente** mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo

*de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley. En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.*

Este proyecto da cuenta, en primer lugar, que en la normatividad actual contenida en la Ley 675 de 2001 no se previó la posibilidad de ceder la posición de propietario inicial o los derechos para el desarrollo y construcción de las siguientes etapas a terceros, ni la integración de estas por parte de sucesores o causahabientes. Y, en segundo lugar, que uno es el acto jurídico de enajenación del predio de mayor extensión por parte de su titular, y otro es la cesión de la posición de propietario inicial o de los derechos para el desarrollo y construcción del conjunto inmobiliario.

#### **IV. CASO CONCRETO**

##### **4.1. Procedencia de la sentencia anticipada**

Al estudiar con detenimiento el acervo probatorio, observa el Despacho que se encuentra probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa. En este sentido, se satisface uno de los supuestos que contempla el art. 97 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 1395 de 2010, y reproducido por el art. 278 del C.G.P., para dictar sentencia anticipada en esta etapa del proceso.

#### **4.2. Precisiones iniciales sobre el objeto del proceso y el trámite impartido**

Sea lo primero aclarar que la demanda inicialmente presentada por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO, estaba encaminada a que se reconociera que sobre el LOTE 1, con F.M.I. No. **01N-5032016**, de propiedad de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 26 B Nro. 51-67 del Municipio de Bello, se constituyeron **comunidades, afectaciones y servidumbres** a favor del lote 2, con F.M.I. No. **01N-5032017**, que constituye la segunda etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, de propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PORTOBELO, según la Escritura Publica Nro. **737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaria 20 de Medellín.**

De allí que la demanda inicial fuera admitida y tramitada como un proceso abreviado de servidumbre, regulado por los arts. 408 y ss. del Código de procedimiento civil.

Ahora, con la reforma a la demanda se modificaron los hechos y las pretensiones y se incluyeron nuevos demandados. Las nuevas pretensiones se dirigieron a que se reconociera que sobre el LOTE 1, con F.M.I. No. **01N-5032016**, de propiedad de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 26 B Nro. 51-67 del Municipio de Bello, se constituyeron **obligaciones Propter Rem, afectaciones y una situación jurídica de sujeción** en favor del PATRIMONIO AUTONOMO PORTOBELO, como causahabiente del constructor inicial, con el propósito de que se desarrolle en el LOTE 2, la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, predio identificado con el F.M.I. No. **01N-5032017**, tal como consta en la Escritura Publica Nro. **737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín.**

En tal sentido, la reforma a la demanda fue admitida y tramitada como un proceso verbal de mayor cuantía, regulado por los arts. 427 y ss. del Código de procedimiento civil. Con el tránsito de legislación, el proceso pasó a tramitarse como un verbal de mayor cuantía, regulado por los arts. 368 y ss. del C.G.P.

Nótese que en la nueva demanda no se habla de servidumbres ni de comunidades, sino de obligaciones Propter Rem y situación jurídica de sujeción, variando ostensiblemente el fundamento de las pretensiones.

De este modo, es claro que el objeto de la presente decisión se delimita a determinar si ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO está facultada para pretender la declaración y el reconocimiento de las obligaciones Propter Rem, afectaciones y situación jurídica de sujeción en favor del PATRIMONIO AUTONOMO PORTOBELO, en su alegada calidad de "causahabiente del constructor inicial", con el fin de desarrollar en el LOTE 2, la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, según las estipulaciones contenidas en la Escritura Pública Nro. 737 del 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín. Y que el tema de las servidumbres y comunidades no es objeto de debate.

#### **4.3. El fundamento invocado por la parte demandante para acreditar su legitimación en la causa por activa, la excepción de falta de legitimación en la causa por activa formulada por la parte demandada y el pronunciamiento frente a esta excepción.**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. manifestó en la demanda que por medio de la escritura pública No. 1935 del 17 de junio de 2013 recibió para el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PORTOBELO, el predio identificado como LOTE 2, con el objeto de realizar el desarrollo de la SEGUNDA ETAPA DE LA UNIDAD

RESIDENCIAL TORRECABAÑA, mediante la construcción de la TORRE 2 de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, pudiendo, como causahabiente de la constructora inicial, ejercer los derechos plasmados desde la Escritura Publica No. 737 de 11 de octubre de 1990 de la Notaría 20 de Medellín.

A su turno, el apoderado de varios de los copropietarios demandados argumentó que según el certificado de existencia y representación legal de la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA, esta sociedad se encuentra disuelta y en proceso de liquidación, por lo que la parte actora no tiene legitimación en la causa para pedir, ni para comparecer al proceso, y es el liquidador de dicha entidad quien tendría las facultades para reclamar cualquier derecho en el proceso que nos ocupa. Y que no existe cesión de derechos del propietario inicial, para ese entonces CONSTRUCTORA TORRE CABANAS LIMITADA, para la continuación de la obra.

Sobre esta excepción el apoderado de la parte demandante manifestó, en síntesis, que el actual titular del derecho de dominio puede ejercer las acciones derivadas del reglamento de propiedad horizontal, concebido para el desarrollo por etapas, tanto para la sociedad constituyente como para sus sucesores en el derecho de propiedad, por tratarse de un derecho real, debidamente constituido por medio de escritura pública, al cual adhieren todos los adquirentes, al tenor del artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Y que el artículo 4 del Reglamento de Propiedad Horizontal estableció que el reglamento prescribe los derechos y obligaciones recíprocas "de la actual propietaria, sobre los inmuebles, y de los causahabientes a título universal o singular", y que en virtud del principio de voluntad de las partes se dispuso que tanto la calidad, como la facultad sería asumida por el constructor inicial y eventualmente -como es el caso- por sus causahabientes. Agrega que esto en nada riñe con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 en lo concerniente a la construcción de conjuntos inmobiliarios por etapas, sino que la complementa y le encuentra una aplicación práctica a la luz del principio de autonomía.

#### 4.4. Aplicación de la Ley 675 de 2001

El referente para desatar el conflicto es el Reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la Escritura Publica Nro. 737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín, por medio de la cual el propietario inicial CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑIA LIMITADA dio origen a la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Ahora, si bien dicho reglamento se constituyó en vigencia de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, al presente caso le es plenamente aplicable la Ley 675 de 2001, en virtud del régimen de transición contenido en el artículo 86 de este conjunto normativo, que al efecto dispone:

***Artículo 86. Régimen de transición.** Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.*

***Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.*** [Matizado fuera del original].

Y en atención a que no se aportó ningún documento que acredite la reforma al reglamento de propiedad horizontal, el conjunto normativo de la Ley 675 de 2001 se entiende incorporado al reglamento interno protocolizado mediante la aludida Escritura Pública No. 737 del 11 de octubre de 1990.

En este orden, será el marco normativo de la Ley 675 de 2001, incorporado al reglamento de propiedad horizontal, el que permitirá determinar si la parte actora está legitimada por activa para pretender la declaración y reconocimiento de las obligaciones propter rem, afectaciones y situación jurídica de sujeción contenidas en la Escritura Pública Nro. 737 del 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín.

#### **4.4. Cadena de tradiciones de los inmuebles objeto de la presente controversia**

Para abordar el tema de la legitimación en la causa por activa en el caso concreto, veamos primero la cadena de tradiciones de los inmuebles objeto de este proceso, tanto del bien de mayor extensión como de los bienes segregados, desde 1990, año en el que la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑIA LIMITADA constituyó la propiedad horizontal denominada UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL:

- **Lote de mayor extensión identificado con F.M.I. No. 01N-5018406:**
  - Mediante escritura pública No. 2425 del 12 de septiembre de 1990 de la Notaría Primera de Medellín, la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑIA LIMITADA, propietaria del inmueble identificado con F.M.I. No. 01N-5018406, efectuó un roleo de este bien, donde surgieron el Lote No. 1, identificado con F.M.I. No. **01N-5032016**, y el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**.
  
- **Lote No. 1 con F.M.I. No. 01N-5032016:**
  - Por escritura pública No. 737 del 11 de octubre de 1990, de la Notaría Veinte de Medellín, la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑIA LIMITADA, constituyó sobre el Lote No. 1, identificado con F.M.I. No. 01N-5032016, reglamento de propiedad horizontal, dando lugar a la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL y a la correspondiente apertura de diferentes folios de

matrícula inmobiliaria para cada uno de los bienes que integran la propiedad horizontal.

- En esta misma escritura 737 se dejó plasmado que se trataba de la primera etapa de un proyecto urbanístico adelantado por etapas.

- **Lote No. 2 con F.M.I. No. 01N-5032017:**

- A través de la escritura pública No. 8393, del 30 de diciembre de 1994, de la Notaría Quince de Medellín, la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA traditó, mediante dación en pago, el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a la CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA.
- Mediante escritura pública No. 7012 del 30 de diciembre de 1996, de la Notaría Cuarenta y dos de Bogotá, la CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA donó el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a la PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA.
- Por escritura pública No. 4329 del 19 de junio de 1997, de la Notaría Quince de Medellín, la PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA vendió el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a RAFAEL IGNACIO VELEZ TORRES.
- A través de la escritura pública No. 2835 del 30 de noviembre de 1999, de la Notaría Tres de Medellín, RAFAEL IGNACIO VELEZ TORRES vendió el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a JUAN PABLO HERNANDEZ PINILLOS.

- Mediante escritura pública No. 2047 del 23 de diciembre de 2003, de la Notaría Seis de Medellín, JUAN PABLO HERNANDEZ PINILLOS vendió el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a CARLOS MARIO OCHOA RESTREPO.
- Por escritura pública No. 1924 del 29 de junio de 2004, de la Notaría Dieciocho de Medellín, CARLOS MARIO OCHOA RESTREPO vendió el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a CORPORACIÓN PROMOTORA DE VIVIENDA Y BIENESTAR (PROVISA).
- A través de escritura pública No. 1924 del 29 de junio de 2004, de la Notaría Dieciocho de Medellín, CARLOS MARIO OCHOA RESTREPO vendió el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a CORPORACIÓN PROMOTORA DE VIVIENDA Y BIENESTAR (PROVISA).
- Mediante sentencia No. 10 del 07 marzo de 2008 se resolvieron los contratos contenidos en las escrituras 2047 de 2003, 1924 de 2004, y 1284 de 2004 y, en consecuencia, el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, quedó en propiedad de GUSTAVO ARANGO VELASQUEZ.
- Por escritura pública No. 2203 del 17 de septiembre de 2009, de la Notaría Ocho de Medellín, se le adjudicó el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, a CARLOS ALBERTO RESTREPO BUSTAMANTE.
- Y a través de la escritura pública No. 2203 del 17 de septiembre de 2009, de la Notaría Ocho de Medellín, el señor CARLOS ALBERTO RESTREPO BUSTAMANTE transfirió a título de fiducia mercantil el Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, al PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PORTOBELO, cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

De esta reseña se concluye que el propietario originario o inicial del Lote No. 1, identificado con F.M.I. No. **01N-5032016**, y del Lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, fue la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA. Esta sociedad es quien roleteó el inmueble de mayor extensión del cual se segregaron los lotes No. 1 y 2. Además ella, mediante una manifestación de voluntad, decidió someter el lote No. 1 al régimen de propiedad horizontal, dando origen a la persona jurídica denominada UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL. Y fue ella quien manifestó, ab initio, que se trataba de un proyecto urbanístico adelantado por etapas.

También se colige que la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA se desprendió del dominio del lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, mediante una dación en pago en favor de la entidad financiera CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA. Y que al momento de la tradición no se había integrado ninguna nueva etapa a la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Finalmente, se evidencia que luego de la dación en pago, el lote No. 2, identificado con F.M.I. No. **01N-5032017**, fue objeto de diferentes transacciones, incluyendo una donación, varias compraventas y una adjudicación en sucesión. Y que dicho inmueble también fue objeto de una decisión judicial de resolución de contrato. Todo esto antes de que el penúltimo propietario transfiriera el bien al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PORTOBELO.

#### **4.5. La calidad de propietario inicial no se transmitió por la enajenación del área restante del predio de mayor extensión**

Como viene de verse, la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA, propietaria inicial del lote No. 1, donde se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, y del lote No. 2, área restante del predio de mayor extensión, se desprendió de su propiedad sobre

ambos inmuebles. Respecto al lote No. 1, al nacer jurídicamente la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL, se constituyó una persona jurídica autónoma diferente a su constituyente, a la que se le transfirió el dominio del bien. Y respecto del lote No. 2, al entregarse el bien en dación en pago a la CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, esta entidad financiera adquirió la propiedad del bien.

Con esta primera transacción del lote No. 2 cesó la posibilidad del constructor inicial de continuar con la ejecución del conjunto inmobiliario y, por ende, de integrar una eventual siguiente etapa a la propiedad horizontal UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Ahora, el adquirente del Lote No. 2 CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, y los sucesivos adquirentes de este inmueble, solo recibieron la propiedad del bien, más no los atributos especiales de los que gozaba el propietario inicial. Al detallar el contenido de las escrituras públicas adosadas por las partes, contentivas de las diversas transacciones que se han celebrado sobre este Lote, no se observa que alguna estuviera encaminada a la construcción de la segunda etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.

La dación en pago contenida en la escritura pública No. **8393**, del 30 de diciembre de 1994, de la Notaría Quince de Medellín, tenía por objeto la solución parcial de la acreencia que tenía la propietaria inicial CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA con la CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, por concepto de los créditos destinados a la financiación de la construcción de la primera torre de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA. Y en esta escritura no se menciona que la dación esté encaminada a la construcción de la siguiente etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

La donación protocolizada en la escritura pública No. **7012** del 30 de diciembre de 1996, de la Notaría Cuarenta y dos de Bogotá, por su propia naturaleza, tenía por objeto transferir a título gratuito varios bienes, incluido el Lote No. 2, a la PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA. En esta escritura tampoco se menciona que la donación se hiciese con el fin de que se construyera la siguiente etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

La compraventa celebrada mediante escritura pública No. **4329** del 19 de junio de 1997, de la Notaría Quince de Medellín, tenía por objeto la enajenación de varios bienes, incluido el lote 2, a cambio de un precio, al señor RAFAEL IGNACIO VELEZ TORRES. De igual modo en esta escritura tampoco se menciona que el objetivo de la compraventa fuera la construcción de la siguiente etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

Y el incremento del fideicomiso contenido en la escritura pública No. **2203** del 17 de septiembre de 2009, de la Notaría Ocho de Medellín, tenía por objeto transferir varios bienes, incluido el Lote No. 02, a título de fiducia mercantil, al PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PORTOBELO, administrado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y en este instrumento tampoco se menciona que el negocio tuviera por móvil la construcción de la siguiente etapa de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA.

En suma, en ninguna de estas escrituras aparece siquiera alguna referencia a la continuación del proyecto urbanístico UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA. Y ningún otro documento acredita que la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA o los sucesivos adquirentes hayan cedido sucesivamente los derechos que tenía la aludida CONSTRUCTORA, por su condición de propietario inicial, respecto a la propiedad horizontal UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, contenidos en la Escritura 737 de 1990.

En este orden, el PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PORTOBELO, actual propietario del Lote No. 2, no solo no es el propietario inicial, sino que tampoco es cesionario de los derechos y atributos especiales del propietario inicial. Luego, no puede

pretender beneficiarse de los derechos y atributos especiales contenidos en la Escritura Publica Nro. 737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín. Derechos y atributos que, como se vio, por expresa disposición del art. 7 de la Ley 675 de 2001 recaen exclusivamente en el propietario inicial.

Volviendo a la teleología de esta norma, el propietario inicial tiene ciertos atributos y derechos especiales por su calidad de tal, es decir, por ser el *primer doliente* del destino del conjunto inmobiliario, por ser el *arquitecto* del futuro de la propiedad horizontal, por ser el *diseñador* del proyecto urbanístico, y por disponer sus bienes para tal fin.

En este caso, fue la CONSTRUCTORA TORRECABAÑA LIMITADA, el primer doliente y quien dispuso sus bienes para la construcción de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, por lo que era esta constructora la única legitimada para exigir el reconocimiento de aquellos derechos y atributos especiales encaminados a la integración de nuevas etapas. Legitimación que nunca fue cedida y que cesó al desprenderse de su propiedad sobre el Lote No. 2 sin haber continuado la obra genitora.

De ahí que el PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PORTOBELO, actual propietario del Lote No. 2, no puede, más de veinte años después de la constitución de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA, pretender el reconocimiento de los derechos del propietario inicial. Derechos y atributos que, se insiste, solo podía exigir el **propietario inicial**, por su condición de tal.

Finalmente, recuérdese que en la normatividad actual contenida en la Ley 675 de 2001 no se previó la posibilidad de **ceder la posición de propietario inicial** o los derechos para el desarrollo y construcción de las siguientes etapas a terceros. Y que uno es el acto jurídico por medio del cual el titular del bien de mayor extensión lo enajena total o parcialmente, y otro la cesión de la posición de propietario inicial o de los derechos para el desarrollo y construcción del conjunto inmobiliario, a través de la correspondiente

escritura. Cesión que, se insiste, brilla por su ausencia, dado que analizar la cadena de transacciones sobre el Lote No. 2, no se observa siquiera alguna referencia a la continuación de construcción del conjunto inmobiliario.

#### **4.6. Conclusión falta de legitimación en la causa por activa**

De lo expuesto, se concluye que la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO, no está facultada para pretender la declaración y el reconocimiento de las obligaciones propter rem, afectaciones y situación jurídica de sujeción-potestad contenidas en la Escritura Pública Nro. 737 de 11 de octubre de 1990 otorgada en la Notaría 20 de Medellín, por medio de la cual el propietario inicial CONSTRUCTORA TORRECABAÑA Y COMPAÑÍA LIMITADA constituyó el reglamento de propiedad horizontal de la UNIDAD RESIDENCIAL TORRECABAÑA PROPIEDAD HORIZONTAL.

#### **4.7. Levantamiento de medidas cautelares y condena en perjuicios**

Advierte el Despacho que por auto de fecha 27 de mayo de 2019, se hizo un control de legalidad y se dejó sin efecto parcialmente el auto del día 20 de mayo de 2015, en el inciso 5º, que no decretó la medida cautelar solidada, al considerar que lo procedente e imprescindible dada la naturaleza del proceso, era decretar la inscripción de la demanda, tal y como lo dispone artículo 592 del Código General del Proceso. En su lugar se ordenó la inscripción de la demanda en los predios de los codemandados.

Pero, como se dijo anteriormente, con la admisión de la reforma a la demanda el objeto de este proceso dejó de ser la imposición o reconocimiento de servidumbres, por lo que no había lugar a la aludida inscripción de la demanda.

Ahora, en atención a que las medidas se materializaron, se ordenará el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que reposa en los folios de matrícula inmobiliaria No. 01N-5034934, 01N-5035005, 01N-5035018, 01N-5034935, 01N-5035007, 01N-5035011, 01N-5034936, 01N-5034974, 01N-5034985, 01N-5034937, 01N-5034975, 01N-5034938, 01N-5034966, 01N-5034983, 01N-5034939, 01N-5034999, 01N-5035015, 01N-5034940, 01N-5034960, 01N-5035000, 01N-5035014, 01N-5034941, 01N-5034945, 01N-5034955, 01N-5035003, 01N-5034982, 01N-5035012, 01N-5034942, 01N-5034961, 01N-5035017, 01N-5034943, 01N-5034973, 01N-5034987, 01N-5034944, 01N-5034971, 01N-5034978, 01N-5034946, 01N-5034963, 01N-5034984, 01N-5034947, 01N-5034972, 01N-5034979, 01N-5034948, 01N-5035002, 01N-5035013, 01N-5034949, 01N-5034967, 01N-5034981, 01N-5034950, 01N-5035001, 01N-5035016, 01N-5034951, 01N-5034980, 01N-5034968, 01N-5034969, 01N-5034958, 01N-5034959, 01N-5034964, 01N-5035006, 01N-5035008, 01N-5035009, 01N-5035010, 01N-5034988, 01N-5034989, 01N-5034990, 01N-5034991, 01N-5034992, 01N-5034993, 01N-5034994, 01N-5034995, 01N-5034996, 01N-5034997, 01N-5034998, 01N-5034952, 01N-5034956, 01N-5034957, 01N-5034976, 01N-5034953, 01N-5034965, 01N-5034970, 01N-5034986, 01N-5034954, 01N-5034962, 01N-5034977, 01N-5035019, 01N-5035020, 01N-5035004 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte.

Dichas medidas fueron ordenadas mediante auto de fecha 27 de mayo de 2019, y comunicadas mediante oficio No. 698, del 05 de julio de 2019.

Se condenará en abstracto a la parte demandante por los perjuicios que se le hubieren podido causar a los codemandados con la práctica de la medida de inscripción de la demanda sobre los bienes de su propiedad. Ver arts. 687 del C.P.C. y 597 del C.G.P.

#### **4.8. Condena en costas**

Se condenará en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada plural. Como agencias en derecho se fija la suma de OCHO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (08 SMLMV). Líquidense por secretaría.

## **V. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **VI. FALLA:**

**PRIMERO: DECLARAR LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA** de la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PORTOBELO, por lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **DESESTIMAR** todas las pretensiones formuladas en la demanda.

**TERCERO. ORDENAR** el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que reposa en los folios de matrícula inmobiliaria No. 01N-5034934, 01N-5035005, 01N-5035018, 01N-5034935, 01N-5035007, 01N-5035011, 01N-5034936, 01N-5034974, 01N-5034985, 01N-5034937, 01N-5034975, 01N-5034938, 01N-5034966, 01N-5034983, 01N-5034939, 01N-5034999, 01N-5035015, 01N-5034940, 01N-5034960, 01N-5035000, 01N-5035014, 01N-5034941, 01N-5034945, 01N-5034955, 01N-5035003, 01N-5034982, 01N-5035012, 01N-5034942, 01N-5034961, 01N-5035017, 01N-5034943, 01N-5034973, 01N-5034987, 01N-5034944, 01N-5034971, 01N-5034978, 01N-5034946, 01N-5034963, 01N-5034984, 01N-5034947, 01N-5034972, 01N-5034979, 01N-5034948, 01N-5035002, 01N-5035013, 01N-5034949, 01N-5034967, 01N-5034981, 01N-5034950, 01N-5035001, 01N-

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

5035016, 01N-5034951, 01N-5034980, 01N-5034968, 01N-5034969, 01N-5034958, 01N-5034959, 01N-5034964, 01N-5035006, 01N-5035008, 01N-5035009, 01N-5035010, 01N-5034988, 01N-5034989, 01N-5034990, 01N-5034991, 01N-5034992, 01N-2034993, 01N-5034994, 01N-5034995, 01N-5034996, 01N-5034997, 01N-5034998, 01N-5034952, 01N-5034956, 01N-5034957, 01N-5034976, 01N-5034953, 01N-5034965, 01N-5034970, 01N-5034986, 01N-5034954, 01N-5034962, 01N-5034977, 01N-5035019, 01N-5035020, 01N-5035004 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte.

Dicha medida fue ordenada mediante auto de fecha 27 de mayo de 2019, y comunicada mediante oficios No. 698, del 05 de julio de 2019 y No. 954, del 02 de septiembre de 2019.

**CUARTO: CONDENAR** en abstracto a la parte demandante por los perjuicios que se le hubieren podido causar a los codemandados con la práctica de la medida de inscripción de la demanda sobre los bienes de su propiedad. Ver arts. 687 del C.P.C. y 597 del C.G.P.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada plural. Como agencias en derecho se fija la suma de OCHO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (8 SMLMV). Liquidense por secretaría.

## **NOTIFÍQUESE**

**JHON FREDY CARDONA ACEVEDO**

**Juez**

JD

*JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO  
05088-31-03-002-2014-00402-00  
JD*

**Firmado Por:**  
**Jhon Fredy Cardona Acevedo**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Bello - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2728479c548c97bbed1a8797e93e8e7ab091974f8906df4f3b4ae4b04a8e07dd**

Documento generado en 08/11/2022 05:00:58 PM

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