



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO  
ITAGÜÍ

Ocho de noviembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 2275  
RADICADO. 05360 40 03 003 2021 00125 01

Vencido el traslado previsto en el artículo 101 del C.G.P., procede esta Agencia Judicial a resolver las excepciones previas propuestas por la demandada, señaladas en los numerales 4 y 6 ibídem, de “INCAPACIDAD O FALTA DE CAPACIDAD DE LA DEMANDANTE y, NO HABERSE PRESENTADO LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR (Excepciones previas, archivo 01).

#### ANTECEDENTES

1.1. Frente a la excepción de INCAPACIDAD O FALTA DE CAPACIDAD DE LA DEMANDANTE, argumenta la parte pasiva que, conforme a lo preceptuado en el artículo 1226 del Código de Comercio, la demandante en calidad de fiduciaria y vocera del fideicomiso LOTE HACIENDA SURAMÉRICA, se encarga de los actos propios del fideicomiso referido, esto es, adquirir y mantener los inmuebles sobre los cuales se construiría el conjunto residencial Ceiba PH y, luego transferir a título de fiducia las unidades inmobiliarias sobre las cuales tuviere el derecho; sin que sus funciones se extiendan a la participación y ejercicio de derechos políticos en la asamblea de copropietarios, ni mucho menos a la impugnación de actas como se pretende con el asunto de la referencia, por cuanto ello escapa de la órbita de su accionar jurídico.

Así las cosas, la demandada adujo que, la fiduciaria deberá demostrar la existencia y capacidad del patrimonio autónomo para instaurar la presente acción y, en ausencia de ello, los asertos formulados en la excepción deben tenerse por válidos.

1.2. Respecto de la excepción previa de “NO HABERSE PRESENTADO LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN

GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO”, la misma se fundamenta en que, conforme al numeral 2° del artículo 82 e incisos 1 y 2 del artículo 85 del C.G.P., la demandante no acreditó documentalmente su calidad de vocera y administradora del fideicomiso “Lote la hacienda Suramérica”, como tampoco indicó el número de identificación tributaria del patrimonio autónomo constituido, lo cual la deslegitima como demandante, por lo que considera la parte demandada que debe declararse la prosperidad del medio exceptivo propuesto.

1.3. Conforme lo establece el artículo 101 del C.G.P., a través de la secretaría del despacho se corrió traslado de las excepciones previas referidas y, dentro del término se pronunció la parte demandante, aduciendo que, frente a la excepción de falta de capacidad formulada por el demandado, se tiene que, según lo previsto en los artículos 37 y 49 de la ley 675 de 2001, la asamblea general está constituida por los propietarios de bienes privados y, como quiera que los inmuebles no han sido enajenados como se evidencia con los certificados de tradición aportados, el fideicomiso es quien figura como propietario de los mismos, por lo que la sociedad demandante en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo, está legitimada para incoar la presente demanda.

Así mismo expuso la demandante que, en su calidad de propietaria de los bienes, fue convocada a la asamblea general de propietarios, en la cual participó a través de apoderado judicial, como se prueba con el documento anexo al presente escrito, además de lo dispuesto en la cláusula segunda y cuarta del contrato mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo referido.

Por otro lado, con relación a la excepción prevista en el numeral 6 del artículo 100 del C.G.P., aduce la demandante que, en atención a que el Fideicomiso Lote Hacienda Suramérica corresponde a un patrimonio autónomo, con el presente escrito aportó los documentos que acreditan la constitución del mismo y las reformas al que ha sido sometido. Por todo lo anterior, solicita se declaren no prosperas las defensas propuestas.

## 2. CONSIDERACIONES

Se ocupa en primer término el despacho de resolver la excepción previa propuesta por el demandado de: INCAPACIDAD O FALTA DE CAPACIDAD DE LA

DEMANDANTE, por considerar que, en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, no está legitimada para impugnar actas de asamblea.

Al respecto, cabe mencionar que, según lo previsto en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, “...*El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*”.

Ahora bien, en el libelo demandatorio se expone que la demandante actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso Lote La Hacienda Suramérica” y, en su calidad de propietaria de los inmuebles identificados con folios N° 001-1389670 y 001-1389689 los cuales corresponden a los apartamentos 2806 y 3305 de la Urbanización Verde Vivo Ceiba P.H.; así mismo, se tiene que las pretensiones de la demanda hacen énfasis a la declaratoria de nulidad de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de dicha copropiedad el 30 de marzo de 2021. Con el escrito de demanda se allegaron entre otros documentos, el acta de asamblea del 30 de marzo de esta anualidad realizada bajo la modalidad virtual.

Por lo anterior, se hace necesario referirnos a la figura de la fiducia mercantil, a través del cual puede constituirse un patrimonio autónomo, a efectos de determinar la prosperidad o no del medio de defensa.

## 2.1 De la Fiducia Mercantil

Respecto de la figura de la Fiducia mercantil, ésta se encuentra regulada en el Código de Comercio a partir del artículo 1226, que la define como “(u)n negocio jurídico 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”. Según lo previsto en los artículos 1227 y 1233 de la misma codificación, a través de la fiducia mercantil se puede constituir un patrimonio autónomo con un fin determinado y, en ese sentido, la fiduciaria obra como vocera y administradora de dicho patrimonio, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, conforme lo preceptúa el numeral 2° del artículo 53 del C.G.P.

Sobre esta temática recientemente se indicó:

*“Sobre la representación y vocería del patrimonio autónomo, en casos en los cuales está vinculado al contrato de fiducia comercial, la Sala de Casación Civil de la Corte, en sentencia CSJ SC5438-2014, explicó: [...] el negocio de fiducia mercantil, una vez perfeccionado por quienes concurren a su formación, comporta las siguientes situaciones: i) el contrato, en esencia, a instancia de quien realiza el encargo, traslada al fiduciario el cumplimiento de un preciso objetivo y, para ello, transmite la propiedad de uno o varios bienes; ii) por esa razón, una vez realizada la traslación del dominio, surgen dos patrimonios. El propio de la sociedad fiduciaria y el que nace como consecuencia del fideicomiso, conformado, íterase, por los bienes que el fiduciante radica en cabeza de la fiduciaria; iii) por disposición legal, la fiduciaria no puede confundir los dos patrimonios, uno y otro deben permanecer separados (C. Co., art. 1233); los bienes fideicomitados conforman lo que la ley llama un “patrimonio autónomo” y, por ende, esa masa de activos y pasivos, resulta ser independiente de la universalidad que conforman los de la empresa profesional de fiducia; y, iv) a partir del perfeccionamiento de la convención y la formación de esa heredad, la sociedad fiduciaria, asume la representación o vocería de la misma...”<sup>1</sup>*

Ahora, del contexto descrito y una vez revisados los documentos aportados por la parte demandante dentro del término de traslado de las excepciones previas, se evidencia copia del contrato de fiducia mercantil de administración del fideicomiso Lote la Hacienda Suramérica, suscrito el 9 de octubre de 2013, además de sus cuatro (04) otro sí, cuya última modificación de la negociación se llevó a cabo el 7 de diciembre de 2020 y, específicamente en la cláusula tercera se dispuso lo siguiente:

*“Se modifica la “CLÁUSULA CUARTA – INSTRUCCIONES”, la cual quedará así:*

*CLÁUSULA CUARTA- INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:*

*(...)*

*4.2. Como vocera del FIDEICOMISO LOTE recibir y mantener a título de fiducia mercantil el 100% del INMUEBLE que por escritura pública posterior a su constitución le transferirá EL FIDEICOMITENTE...”<sup>2</sup>.*

Por otra parte, en los folios de matrículas inmobiliarias allegados con el escrito de demanda (archivos 9 y 10), figura como propietaria “Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Fideicomiso Lote Hacienda Suramérica”, los cuales corresponden a los apartamentos 2806 y 3305 citados en el hecho 1.1 de la demanda, que hacen parte

<sup>1</sup> Sentencia SL-761 del 8 de marzo de 2021, Sala de Casación Laboral CSJ, M.P.: Carlos Arturo Guarín Jurado.

<sup>2</sup> Ver expediente digital “Cuaderno Excepciones Previas” Archivo” 09.Anexo4OtroSí4”. Página 6.

de la copropiedad demandada respecto de la cual recae el acta materia de litigio, sin que tal circunstancia se hubiere desvirtuado por la parte pasiva en el escrito de excepciones previas.

Aunado a ello, se constata que la demandante especificó en el libelo demandatorio que actuaba como vocera y administradora del Fideicomiso Lote La Hacienda Suramérica, quien precisamente figura como titular de algunos de los bienes de la copropiedad, por lo que, en los términos del artículo 49 de la precitada ley 675 de 2001, está legitimada para incoar la acción de la referencia y, en razón de ello, los argumentos contenidos en el medio exceptivo no están llamados a prosperar, máxime que, conforme se acredita en el auto admisorio, la demanda se admitió en favor de la sociedad Acción Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso referido, más no a nombre propio<sup>3</sup>; además que, según lo establece el numeral 1° del artículo 101 del C.G.P., la demandante dentro del traslado concedido puede subsanar los defectos anotados en la excepción, por lo que, con el contrato de fiducia mercantil allegado, se acreditó aún más la calidad en la que la misma actúa.

Por otro lado, respecto de la excepción denominada “NO HABERSE PRESENTADO LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO”, conforme se citó en precedencia, tanto en la demanda inicial como en el escrito que describió traslado de las excepciones previas materia de estudio, la demandante indicó que actuaba en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso Lote la Hacienda Suramérica”, identificada con Nit 805.012.921-0; así mismo, allegó el contrato de Fiducia mercantil mediante el cual acredita su representación y los certificados de libertad y tradición de dos inmuebles que hacen parte de la copropiedad a través de la cual se expidió al acta objeto de impugnación, en los cuales registra como propietaria, por lo que, sin que sea necesario ahondar en argumentos, para esta dependencia judicial se encuentra plenamente demostrada la calidad en la que actúa, por lo que tampoco está llamada a prosperar la excepción referida.

No se condenará en costas a la demandada Urbanización Verde Vivo Ceiba P.H. al no haberse causado.

---

<sup>3</sup> Ver archivo “23.AutoAdmiteDemandalmpugAsamblea”.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado primero Civil Circuito de Itagüí,

**RESUELVE:**

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones previas de INCAPACIDAD O FALTA DE CAPACIDAD DE LA DEMANDANTE y, NO HABERSE PRESENTADO LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR, propuestas por la demandada URBANIZACIÓN VERDE VIVO CEIBA P.H, conforme a lo expuesto en los argumentos que anteceden.

SEGUNDO. No condenar en costas según lo expuesto.

TERCERO: Realizado lo anterior, se continuará con el trámite a que haya lugar.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 55** fijado en la página web de la Rama Judicial el **17 DE NOVIEMBRE DE 2021** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

1.

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Itagui - 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: **8bb79b4d22e9610bdb63c38aabe66e86af6721fb05a66b7ce676e662025138d9**

Documento generado en 16/11/2021 04:26:20 PM

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