JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022)

La Juez Cuarta Civil Municipal de la ciudad de Manizales procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo que adelanta el CONJUNTO CERRADOS CERROS DE NIZA con Nit 900.544.293 – 3 representado legalmente por ALBA LUCÍA RAMÍREZ DUQUE en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A con Nit 860.531.315-3.

ANTECEDENTES

A solicitud de la PH demandante este Despacho libró el 29 de junio de 2021 mandamiento de pago en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, por las siguientes sumas de dinero:

a) Por cada uno de los conceptos que a continuación se relacionan del apartamento 104 A de propiedad de la entidad ALIANZA FIDUCIARIA S.A:

PERIODO	VALOR CUOTA ADMINISTRACIÓ
DICIEMBRE 2018	\$ 128.560
ENERO 2019	\$ 205.500
FEBRERO 2019	\$ 205.500
MARZO 2019	\$ 218.000
ABRIL 2019	\$ 243.000
MAYO 2019	\$ 218.000
JUNIO 2019	\$ 218.000
JULIO 2019	\$ 218.000
AGOSTO 2019	\$ 218.000
SEPTIEMBRE 2019	\$ 218.000
OCTUBRE 2019	\$ 218.000
NOVIEMBRE 2019	\$ 218.000
DICIEMBRE 2019	\$ 218.000
ENERO 2020	\$ 218.000
FEBRERO 2020	\$ 218.000
MARZO 2020	\$ 218.000
ABRIL 2020	\$ 218.000
MAYO 2020	\$ 218.000
JUNIO 2020	\$ 218.000
JULIO 2020	\$ 218.000
AGOSTO 2020	\$ 218.000
SEPTIEMBRE 2020	\$ 218.000

SENTENCIA ANTICIPADA N° 07

PROCESO EJECUTIVO RAD. 2021 - 280

CONJUNTO CERRADO CERROS DE NIZA PH VS ALIANZA FIDUCIARIA S.A

OCTUBRE 2020	\$ 218.000
NOVIEMBRE 2020	\$ 218.000
DICIEMBRE 2020	\$ 218.000
ENERO 2021	\$ 218.000
FEBRERO 2021	\$ 218.000
MARZO 2021	\$ 218.000
ABRIL 2021	\$ 218.000
TOTAL	\$ 6.232.560

b) Por los intereses de mora generados por cada una de las cuotas anteriores, liquidados desde el día siguiente al que se hicieron exigibles, a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia y hasta el pago total de la obligación.

Como título ejecutivo fue allegada certificación de la administradora de la propiedad horizontal, en los términos establecidos en la ley 675 de 2001.

El 22 de julio de 2021, ALIANZA FIDUCIARIA S.A presentó recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento de pago, por medio del cual se propusieron excepciones previas, se solicitó sentencia anticipada e incidente de nulidad por indebida notificación.

Por auto del 5 de octubre de 2021 se ordenó rehacer la notificación del mandamiento de pago a la entidad demandada en los términos del Decreto 806 de 2020, adjuntando los anexos que acompañan la demanda.

El 31 de enero de la presente anualidad, ALIANZA FIDUCIARIA S.A fue notificada mediante correo electrónico del auto que libró mandamiento de pago en su contra, estando dentro del término legal formuló recurso de reposición conforme con lo dispuesto por el num. 3 artículo 442 del CGP y solicitó sentencia anticipada por falta de legitimación por pasiva.

En efecto encuentra esta funcionaria que, en el sub-lite se cumple una de las condiciones establecidas en el artículo 278 del CGP para proferir sentencia anticipada, específicamente la establecida en el numeral tercera de la norma en cita, como es, cuando se encuentra probada la falta de legitimación en la causa.

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

En el caso que ocupa la atención del Despacho encontramos que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales necesarios para resolver sobre el fondo de este asunto.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa por activa aparece configurada en el proceso, la PH demandante está legitimada para reclamar el pago de las cuotas de administración del apartamento 104A del Conjunto Cerrado Cerros de Niza PH, identificado con MI 100-213233.

Por su parte, la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A no se encuentra legitimada por pasiva, ya que no es la propietaria ni la moradora del apartamento 104A del Conjunto Cerrado Cerros de Niza PH, identificado con MI 100-213233, sobre el cual se adeudan las cuotas de administración objeto de este proceso.

Al respecto los artículos 78 y 79 de la Ley 675 de 2001 establecen:

“Artículo 78 Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimientos a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 79 Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moderadores...”

Una vez revisado el título base de ejecución aportado con la demanda, observa el Despacho que en efecto la certificación expedida por la Administradora de la propiedad horizontal Cerros de Niza, está dirigida frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A, pese a que el titular de dominio en el certificado de tradición del inmueble es ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA, siendo dos personas jurídicas diferentes.

Debe diferenciarse entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A como persona jurídica y ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA.

Al respecto los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio establecen el concepto de Fiducia Mercantil:

“Un 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...”

“Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida”.

Una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma y otra cosa es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la Entidad Fiduciaria administra, y es sólo por la falta de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal, en consecuencia es necesario realizar el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en la que actúa la entidad fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa, como ALIANZA FIDUCIARIA S.A y otras veces lo hará en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos para el caso concreto ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO CERROS DE NIZA.

En este caso concreto en la anotación Nro. 4 del Certificado de Tradición del Inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 100 – 193261, se observa que se constituyó fiducia mercantil a ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA.

De conformidad con lo establecido de manera previa, este Despacho concluye que le asiste razón a la parte demandada, toda vez que ALIANZA FIDUCIARIA S.A y ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA, se constituyen en instituciones jurídicas diferentes con distintas identificaciones (NIT).

En consecuencia, la demanda debió dirigirse frente al titular de dominio del inmueble que conforme al certificado de tradición aportado es ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA, por lo que se concluye que ALIANZA FIDUCIARIA S.A, carece de legitimación por pasiva en el presente proceso, pues si bien la demanda cumple con los requisitos formales del título, el mismo no coincide con lo establecido en el certificado de tradición que fue aportado con la demanda.

SENTENCIA ANTICIPADA N° 07
PROCESO EJECUTIVO RAD. 2021 - 280
CONJUNTO CERRADO CERROS DE NIZA PH VS ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de la ciudad de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Abstenerse de seguir adelante con la ejecución por falta de legitimación en la causa por pasiva.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte ejecutante, las cuales se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno; como agencias en derecho se fija la suma de \$432.272

TERCERO: Ordenar el archivo del presente proceso, previa anotación en los libros radicadores del Juzgado.

NOTÍFIQUESE Y CUMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
J U E Z

Sentencia Notificada por estado No. 052 del 30 de marzo de 2022

Firmado Por:

Beatriz Elena Otalvaro Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Manizales - Caldas

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: **6c436d54b0341ac77cc9035b6e7c44b49c42fc8fda5c7e4986fd1fe6589c324b**

Documento generado en 29/03/2022 05:02:59 PM

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