

**TEMA: CAUSALES DE INADMISIÓN DE LA DEMANDA-** Introducir motivos diferentes a los contenidos expresamente en la ley deriva en una afectación al derecho de acceso a la administración de justicia. Límites del control formal frente a la legitimación en la causa y reserva del examen sustancial para la sentencia./ **SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES Y REMISIÓN PREVIA DE LA DEMANDA-** Como presupuesto para eximir la remisión previa de la demanda y anexos./

**HECHOS:** Toledo Campestre P.H. presentó demanda verbal (12 de diciembre de 2025) solicitando la nulidad absoluta de la Escritura Pública n.º 24XX de 2020, mediante la cual se habría reformado el reglamento de propiedad horizontal sin aprobación de la asamblea con mayoría calificada. El Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Oralidad de Medellín inadmitió la demanda el 13 de enero de 2026 por 20 causales. Se presentó subsanación de la demanda el 21 de enero de 2026 y reiteró la solicitud de inscripción de la demanda sobre el inmueble con F.M.I. 01N-5474XX, pero el juzgado rechazó la demanda 4 de febrero de 2026 por persistir defectos en claridad de pretensiones y hechos, improcedencia de la cautela y falta de remisión de la demanda y anexos. Por tanto, el problema jurídico a resolver es si ¿Vulneró el juez de primera instancia el derecho de acceso a la administración de justicia al rechazar la demanda por subsanación incompleta, exigir precisiones sobre legitimación, claridad de la pretensión de nulidad y viabilidad de la medida cautelar, o actuó dentro de los límites del control formal previstos por el Código General del Proceso?

**TESIS:** (...)a) Deficiente estructuración y determinación de hechos. Este magistrado, (...) ha compendiado que al momento de calificar una demanda debe realizarse un ejercicio de interpretación racional, lógica, sistémica e integral en el que se trate de encontrar en el escrito presentado los requisitos expresamente contenidos en la ley para considerar una demanda ajustada al ordenamiento, dotando a las expresiones del demandante del sentido que menos interfiera con sus reclamos. Por lo anterior, cuando la demanda sea ambigua, confusa, ininteligible, no sea posible encontrar de ninguna forma las menciones exigidas en la norma o esta refleje una contradicción insalvable entre los hechos relatados y las pretensiones se debe: a) Usar el poder de ordenación contenido en el numeral 3º del artículo 43 C.G.P. para que la parte presente las aclaraciones y explicaciones necesarias para poder comprender el sentido de su demanda [...]; y/o b) Realizar la inadmisión del escrito con estricta sujeción a las reglas contenidas en el artículo 90 del C.G.P. [...].(...) el tribunal advierte que la exigencia formulada por el juzgado de primera instancia sí encontraba sustento en el artículo 82 del C.G.P., pues no estaba dirigida a obtener una valoración anticipada sobre la prosperidad de la nulidad, sino a exigir que la parte demandante precisara cuál era el objeto exacto de la pretensión de anulación y cuál la causal jurídica que la soportaba, con suficiencia técnica.(...) En la demanda inicial, Toledo Campestre P.H. solicitó declarar la nulidad absoluta de la Escritura Pública nro. 24XX del 31 de agosto de 2020, por medio de la cual se habría realizado una reforma al reglamento de propiedad horizontal sin aprobación de la asamblea general de propietarios con mayoría calificada del 70%. (...) al subsanar, agregó que la nulidad se sustentaba en la «(...) omisión de las formalidades esenciales que requieren determinados actos y/o contratos para su validez (...)», con apoyo en el artículo 1741 del Código Civil y en los artículos 20, 21, 28 y 46 de la Ley 675 de 2001. Sin embargo, esa adición no resolvió el defecto advertido por el juzgado; por el contrario, mantuvo la indeterminación sobre si la pretensión recaía sobre la escritura pública como instrumento notarial, sobre el acto jurídico documentado en ella, sobre la reforma del reglamento de propiedad horizontal o sobre la eventual desafectación de bienes comunes.(...) la nulidad de una escritura pública no se rige, sin más, por las causales generales de nulidad absoluta de los actos o contratos previstas en el artículo 1741 del Código Civil, sino por el régimen especial del acto notarial. El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 dispone que, desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras públicas cuando se omiten requisitos esenciales específicamente allí enlistados (...) No

bastaba afirmar que la reforma del reglamento de propiedad horizontal se haya realizado sin aprobación de la asamblea o sin mayoría calificada, porque esa circunstancia en principio no describe un defecto formal de la escritura pública (...) si lo pretendido era la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura, la carga de claridad exigía formular la pretensión en esos términos y precisar cuál era el acto sustancial atacado, es decir, la reforma del reglamento de propiedad horizontal, la desafectación de bienes comunes, la decisión de asamblea o el negocio jurídico documentado en el instrumento. (...) la referencia al artículo 46 (de la Ley 675 de 2001) (relativo a decisiones que exigen mayoría calificada del 70%) podía servir como fundamento de una posible irregularidad en la formación de la voluntad de la copropiedad, pero no aclaraba por sí misma si esa irregularidad daba lugar a la nulidad formal de la escritura (...) Legitimación en la causa y conformación del contradictorio. (...) en la sentencia STC1610-2024 se indicó que solamente está permitido para el juzgador inquirir por la legitimación de las partes en los casos contemplados específicamente en los artículos 85 incisos 2° y 3° y 90 numeral 4 del C.G.P. (...) En todos los demás casos, «(...) la falta de legitimación en la causa no es un requisito de admisión del libelo [...sino uno que] debe ser dilucidado en la sentencia (...)». (...) la mención a la liquidación del fideicomiso podía suscitar interrogantes sobre la relación sustancial discutida, la intervención de Acción Fiduciaria S.A. como vocera, o la eventual responsabilidad atribuible a quienes participaron en los actos cuestionados. Pero esos aspectos pertenecen al debate de fondo y no podían erigirse en esta etapa preliminar en motivo suficiente para rechazar la demanda por falta de legitimación. (...) Improcedencia de la solicitud de medida cautelar y, en consecuencia, la exigencia de la remisión de la demanda y sus anexos a las demandadas. En relación con la medida cautelar solicitada, debe precisarse que el análisis no puede agotarse en afirmar que la parte actora pretendió introducirla tardíamente o que desde el inicio no acreditó todos los presupuestos sustanciales para su decreto. (...) Bajo esa perspectiva, no puede compartirse plenamente la razón expuesta por el juzgado de origen cuando sostuvo que la invocación del literal c) del artículo 590 del C.G.P. era improcedente únicamente por ser posterior al estudio inicial de admisibilidad. Ese argumento, leído de manera aislada, resulta incompatible con el entendimiento fijado en la STC483-2026, según el cual la subsanación sirve precisamente para corregir omisiones o defectos del libelo inicial. (...) la cautela pretendida por Toledo Campestre P.H. no supera el primer presupuesto. (...) No obstante, esa medida no es una cautela innominada, sino una medida expresamente regulada por el artículo 590 del C.G.P., cuya procedencia está sujeta a supuestos específicos. (...) De ahí que no resulte jurídicamente admisible presentar la misma inscripción de la demanda como una cautela innominada al amparo del literal c) del artículo 590 del C.G.P. La amplitud de esa disposición no autoriza a desconocer el régimen específico previsto para una medida nominada. Admitir lo contrario implicaría que toda cautela expresamente regulada, pero improcedente por no cumplir sus presupuestos legales, pudiera reintroducirse bajo la categoría de innominada, con lo cual se vaciarían de contenido las restricciones previstas por el legislador. (...) Por consiguiente, al no configurarse una solicitud cautelar procesalmente admisible, la parte demandante estaba obligada a acreditar el envío de la demanda, sus anexos y el escrito de subsanación a la parte demandada. (...) Llevadas las anteriores consideraciones a este caso, se advierte que si bien es cierto la defectuosa estructura de la pretensión y la irregular solicitud de medida cautelar y aunque no se advierte que se haya incurrido en los mismos defectos frente al presupuesto de legitimación en la causa por pasiva, no queda otro camino que el rechazo de la demanda.

MP: NATTAN NISIMBLAT MURILLO

FECHA: 11/05/2026

PROVIDENCIA: AUTO



Medellín

*"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"*

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**TRIBUNAL SUPERIOR**  
**DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN**

<b>Lugar y fecha</b>	Medellín, 11 de mayo de 2026
<b>Proceso</b>	Verbal
<b>Radicado</b>	05001310301920250062301
<b>Demandante</b>	Toledo Campestre P.H.
<b>Demandadas</b>	Acción Fiduciaria S.A., Constructora Habitek S.A.S., Constructora Prohogar S.A.S. y Fama Construcciones S.A.S.
<b>Providencia</b>	Auto Civil nro. 2026 – 65
<b>Temas</b>	Causales de inadmisión de la demanda: introducir motivos diferentes a los contenidos expresamente en la ley deriva en una afectación al derecho de acceso a la administración de justicia. Límites del control formal frente a la legitimación en la causa y reserva del examen sustancial para la sentencia. Subsanación de la demanda, solicitud de medidas cautelares y remisión previa de la demanda. Estándar de viabilidad de la cautela y rechazo total por subsanación incompleta de los defectos advertidos. <sup>1</sup>
<b>Decisión</b>	Confirmar auto apelado.
<b>Sustanciador</b>	Nattan Nisimblat Murillo

<sup>1</sup> **Declaración de transparencia:** Conforme lo ordenado en la Sentencia T-323 de 2024 y lo regulado en el Acuerdo PCSJA24-12243, Expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, esta nota de relatoría fue elaborada con asistencia de M365 Copilot, versión GPT-5.3 Quick Response, bajo licencia adquirida por el Consejo Superior de la Judicatura. Se usó luego de finalizar la redacción de la providencia y se emitió la instrucción de obtener conceptos y palabras clave de la decisión terminada (art. 4.2.e Acuerdo PCSJA24-12243), evitar usar materiales externos o diferentes al texto del proyecto, así como instrucciones para limitar las alucinaciones y otros defectos de actividad reportados en el uso de IA. Con base en los productos obtenidos se hizo la redacción humana de la nota de relatoría. Ninguna otra sección de esta sentencia fue elaborada o generada con asistencia de IA.

## ASUNTO POR RESOLVER

Corresponde al tribunal,<sup>2</sup> en Sala Unitaria, resolver el recurso de apelación interpuesto contra el auto dictado por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Oralidad de Medellín el 4 de febrero de 2026, por el que se rechazó la demanda.<sup>3</sup>

## ANTECEDENTES

**1.** El 12 de diciembre de 2025,<sup>4</sup> Toledo Campestre P.H. presentó demanda verbal con el objetivo de que se declarara la nulidad absoluta de la escritura pública nro. 2482 del 21 de agosto de 2020; lo anterior, contra Acción Fiduciaria S.A., Constructora Habitek S.A. S. y Constructora Prohogar S.A.S.

**2.** En auto del 13 de enero de 2026<sup>5</sup> se inadmitió el libelo por 20 causales, las cuales se agrupan en siete grandes ejes temáticos: **a)** deficiente estructuración y determinación de hechos (numerales 2, 3, 4, 5, 6 y 7) [...]; **b)** deficiencia en el soporte de las pretensiones (numerales 8, 9, 10 y 11) [...]; **c)** legitimación en la causa y conformación del contradictorio (numerales 1 y 12) [...]; **d)** falta de aportación de la prueba documental (numerales 13 y 14) [...]; **e)** inconsistencias en el juramento estimatorio (numeral 17) [...]; **f)** acápite de competencia y cuantía (numerales 15 y 16) [...]; y **g)** improcedencia de la solicitud de medida cautelar y, en consecuencia, la exigencia de la remisión de la

---

<sup>2</sup> El expediente digital se encuentra disponible en SIUGJ-SGDE.

<sup>3</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo 011\_011AutoRechazaDemanda.pdf.

<sup>4</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo 006\_006ActaReparto.pdf.

<sup>5</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo 007\_007AutoInadmiteDemanda.pdf.

demanda y sus anexos a las demandadas (numerales 18 y 19 [...]).

**3.** A través de escrito del 21 de enero de 2026,<sup>6</sup> la parte demandante presentó memorial de subsanación con el propósito de atender las causales de inadmisión advertidas por el despacho. En lo pertinente, sostuvo que la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con el F.M.I. nro. 01N-547466 resultaba necesaria para publicitar la existencia del proceso y evitar que durante su trámite se realizaran actos de disposición que pudieran trasladar el dominio del bien a terceros.

**4.** Por auto del 4 de febrero de 2026,<sup>7</sup> el juzgado rechazó la demanda, puesto que consideró que persistían deficiencias relacionadas con la claridad y precisión de las pretensiones, así como con la adecuada determinación de los hechos.

**5.** Adicionalmente, señaló que la parte debía acreditar el envío de la demanda, sus anexos y el escrito de subsanación a la demandada, por cuanto la medida cautelar solicitada resultaba improcedente. Explicó que la inscripción de la demanda no se ajustaba a los supuestos previstos en el artículo 590 del C.G.P., en tanto la controversia no versaba sobre bienes, derechos reales ni perseguía el reconocimiento de perjuicios. Agregó que la invocación posterior del literal c) de dicha norma no podía

---

<sup>6</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo 006\_006ActaReparto.pdf y SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Medidas cautelares Archivo 002MemorialSolicitudMedida.pdf.

<sup>7</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo 011\_011AutoRechazaDemanda.pdf.

subsanan tardíamente requisitos exigibles desde la presentación de la demanda, ni servir para eludir las cargas impuestas en el auto inadmisorio. Asimismo, precisó que la cautela pretendida no podía calificarse como innominada, pues la inscripción de la demanda sobre bienes inmuebles se encuentra expresamente regulada en el estatuto procesal.

**6.** Del mismo modo, advirtió que el demandante no delimitó con el rigor necesario la legitimación en la causa, ordinaria o extraordinaria, tanto por activa como por pasiva. Igualmente, estimó que no se individualizó de manera clara y precisa la causal de nulidad absoluta en la que se fundaba la pretensión dirigida contra la escritura pública cuya invalidez se solicitaba.

**7.** Ante esa determinación, la actora interpuso recurso de apelación.<sup>8</sup> En su criterio, el rechazo de la demanda fue indebido, ya que el juzgado transformó el control formal propio de la etapa de admisión en un análisis anticipado de fondo. Sostuvo que la medida cautelar fue solicitada desde la demanda inicial, que la legitimación en la causa debía ser debatida al interior del proceso, y que la causal de nulidad absoluta invocada fue suficientemente individualizada.

**8.** En proveído del 12 de febrero de 2026 se concedió el medio de impugnación propuesto.<sup>9</sup> Como aún no se encontraba integrado en debida forma el contradictorio, no fue necesario dar traslado del recurso.

---

<sup>8</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo  
014\_014MemorialRecurso.pdf.

<sup>9</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo  
013\_013AutoConcedeApelacion.pdf.

## CONSIDERACIONES

**9. Procedencia de la apelación.** El auto que rechaza la demanda es apelable, según lo prevé el numeral 1° del artículo 321 del C.G.P. El recurso de Toledo Campestre P.H. fue presentado y sustentado dentro de la oportunidad consagrada en el numeral 3° del artículo 322 del C.G.P. para providencias dictadas fuera de audiencia. Por ende, corresponde resolver de fondo el recurso interpuesto.

**10. Procedencia de la apelación contra el auto que dispone el rechazo de la demanda.** Conforme indican los incisos 3° y 5° del artículo 90 del C.G.P. el auto inadmisorio de la demanda no tiene recursos, pero en caso de rechazo el demandante puede atacar tanto la providencia que inadmite como la que niega la admisión a trámite del proceso, situación que implica la posibilidad de que se pueda discutir tanto el acierto de la decisión de rechazar la demanda como de las razones de inadmisión, a través de los medios de impugnación.<sup>10</sup>

**11. Caso concreto.** Como se indicó, mediante auto del 13 de enero de 2026<sup>11</sup> se dispuso la inadmisión de la demanda con fundamento en 20 causales; no obstante, al momento de adoptar la decisión de rechazo se precisó que persistía el incumplimiento de los numerales 1, 2, 18 y 19, los cuales se agrupan dentro de los respectivos ejes temáticos previamente identificados: **a)**

---

<sup>10</sup> López Blanco, Hernán Fabio. *Código General del Proceso. Parte General*. 3ª Ed. Bogotá. Tirant Lo Blanch: 2024. Página 489 [...]; Sanabria Santos, Henry. *Derecho procesal civil general*. Bogotá. Universidad Externado de Colombia: 2021. Página 478.

<sup>11</sup> SGDE Carpeta Primera instancia Carpeta Principal Archivo 007\_007AutoInadmiteDemanda.pdf.

*deficiente estructuración y determinación de hechos [...]; c) legitimación en la causa y conformación del contradictorio [...]; y g) improcedencia de la solicitud de medida cautelar y, en consecuencia, la exigencia de la remisión de la demanda y sus anexos a las demandadas (numerales 18 y 19) [...]; por lo que se debe entender que el inferior funcional estimó subsanados los puntos restantes.*

**12.** Por razones de técnica expositiva, el estudio se abordará en el orden anunciado en el numeral anterior.

**13. a) Deficiente estructuración y determinación de hechos**

Este magistrado, con sustento en lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en las sentencias STC10984-2019, SC775-2021, SC3724-2021 y STC12924-2022, entre otras, ha compendiado que al momento de calificar una demanda debe realizarse un ejercicio de interpretación racional, lógica, sistémica e integral en el que se trate de encontrar en el escrito presentado los requisitos expresamente contenidos en la ley para considerar una demanda ajustada al ordenamiento, dotando a las expresiones del demandante del sentido que menos interfiera con sus reclamos.<sup>12</sup>

**14.** Por lo anterior, cuando la demanda sea ambigua, confusa, ininteligible, no sea posible encontrar de ninguna forma las menciones exigidas en la norma o esta refleje una contradicción

---

<sup>12</sup> Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Auto de 21 de febrero de 2024. Radicado 05001310301020230031201 [M.S. Nisimblat Murillo, N.] [...]; Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Auto de 23 de mayo de 2024. Radicado 05266310300320220023001 [M.S. Nisimblat Murillo, N.] [...]; Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Auto de 18 de septiembre de 2024. Radicado 05266310300120230032802 [M.S. Nisimblat Murillo, N.]; y Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Auto de 2 de julio de 2025. Radicado 05001310301220240052301 [M.S. Nisimblat Murillo, N.].

insalvable entre los hechos relatados y las pretensiones se debe: **a)** Usar el poder de ordenación contenido en el numeral 3° del artículo 43 C.G.P. para que la parte presente las aclaraciones y explicaciones necesarias para poder comprender el sentido de su demanda [...]; y/o **b)** Realizar la inadmisión del escrito con estricta sujeción a las reglas contenidas en el artículo 90 del C.G.P. [...].

**15.** El uso de las anteriores opciones dependerá del prudente juicio del juez, quien procederá de esa manera luego de analizar la demanda bajo los preceptos de: **a)** Evitar el sacrificio del derecho sustantivo (artículo 11 del C.G.P y 228 de la Constitución Política) [...]; **b)** Dar solución real a los conflictos (artículo 229 de la C.P.) [...]; y **c)** Abstenerse de recomponer o sustituir la estrategia procesal de los litigantes (artículos 42-5, 90 y 281 C.G.P.) [...].

**16.** En relación con el numeral 2° del auto inadmisorio, el tribunal advierte que la exigencia formulada por el juzgado de primera instancia sí encontraba sustento en el artículo 82 del C.G.P., pues no estaba dirigida a obtener una valoración anticipada sobre la prosperidad de la nulidad, sino a exigir que la parte demandante precisara cuál era el objeto exacto de la pretensión de anulación y cuál la causal jurídica que la soportaba, con suficiencia técnica.

**17.** En la demanda inicial, Toledo Campestre P.H. solicitó declarar la nulidad absoluta de la Escritura Pública nro. 2482 del 31 de agosto de 2020, por medio de la cual se habría realizado una reforma al reglamento de propiedad horizontal sin

aprobación de la asamblea general de propietarios con mayoría calificada del 70%. Luego, al subsanar, agregó que la nulidad se sustentaba en la «(...) *omisión de las formalidades esenciales que requieren determinados actos y/o contratos para su validez (...)*», con apoyo en el artículo 1741 del Código Civil y en los artículos 20, 21, 28 y 46 de la Ley 675 de 2001.

**18.** Sin embargo, esa adición no resolvió el defecto advertido por el juzgado; por el contrario, mantuvo la indeterminación sobre si la pretensión recaía sobre la escritura pública como instrumento notarial, sobre el acto jurídico documentado en ella, sobre la reforma del reglamento de propiedad horizontal o sobre la eventual desafectación de bienes comunes.

**19.** Esa precisión era indispensable. Desde el punto de vista formal, la nulidad de una escritura pública no se rige, sin más, por las causales generales de nulidad absoluta de los actos o contratos previstas en el artículo 1741 del Código Civil, sino por el régimen especial del acto notarial. El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 dispone que, desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras públicas cuando se omiten requisitos esenciales específicamente allí enlistados, como la actuación del notario por fuera de su círculo, la falta de comparecencia de otorgantes, la falta de aprobación del texto, determinadas omisiones en la autorización, identificación o determinación de los bienes objeto de las declaraciones.

**20.** Por tanto, si lo pretendido era la nulidad de la escritura pública como instrumento formal, la parte actora debía explicar cuál de esas causales notariales se configuraba en el caso

concreto. No bastaba afirmar que la reforma del reglamento de propiedad horizontal se haya realizado sin aprobación de la asamblea o sin mayoría calificada, porque esa circunstancia en principio no describe un defecto formal de la escritura pública, en cuanto instrumento autorizado por notario, sino una eventual irregularidad del acto o decisión que fue elevada o protocolizada mediante ella.

**21.** A su vez, si lo pretendido era la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura, la carga de *claridad* exigía formular la pretensión en esos términos y precisar cuál era el acto sustancial atacado, es decir, la reforma del reglamento de propiedad horizontal, la desafectación de bienes comunes, la decisión de asamblea o el negocio jurídico documentado en el instrumento. El artículo 1741 del Código Civil se refiere a la nulidad absoluta de actos o contratos por objeto o causa ilícita, omisión de requisitos o formalidades prescritos para su valor según su naturaleza, o intervención de personas absolutamente incapaces; por ello, su invocación exigía identificar cuál era el acto o contrato afectado y cuál era la formalidad esencial omitida para su validez.

**22.** La sola mención de los artículos 20, 21, 28 y 46 de la Ley 675 de 2001 tampoco subsanaba la deficiencia. En especial, la referencia al artículo 46 (relativo a decisiones que exigen mayoría calificada del 70%) podía servir como fundamento de una posible irregularidad en la formación de la voluntad de la copropiedad, pero no aclaraba por sí misma si esa irregularidad daba lugar a la nulidad formal de la escritura, a la nulidad del acto de reforma, a la ineficacia de la decisión asamblearia, a la inoponibilidad frente a propietarios o a otra consecuencia jurídica distinta.

**23.** De ahí que la subsanación no superó la exigencia de *perfecta individualización de lo pretendido*. La parte demandante adicionó normas y expresiones jurídicas, pero no resolvió la ambigüedad central, esto es, siguió pidiendo la nulidad de la «*escritura pública*», mientras los hechos invocados se dirigían a cuestionar la validez de la reforma al reglamento de propiedad horizontal por la presunta falta de aprobación en la asamblea. Esa falta de correspondencia entre las pretensiones, hechos y fundamento jurídico (causa) fue justamente advertida por el juzgado al señalar que no se diferenciaba con rigor si la nulidad recaía sobre la escritura pública o sobre el acto documentado en ella, 1 cual afecta de manera frontal de los derechos a la publicidad, a la contradicción y la defensa que tiene la parte demandada, quien, de corrersele traslado del escrito en los términos aducidos, se vería avocada a dar contestación en mismo plano de opacidad fáctica y jurídica, genérica, abstracta e indeterminada, todo lo cual se encuentra proscrito por los artículos 96 y 97 del C.G.P., que ordenan cumplir con una carga de precisión, univocidad y determinación.

**24.** La Corte Suprema de Justicia reiteró en la sentencia SC5131-2020<sup>13</sup> que las causales de nulidad formal de la escritura pública son taxativas y están previstas en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970. Además, precisó que esas causales se refieren al instrumento público como acto autónomo, no necesariamente al negocio jurídico que contiene:

---

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (15 de diciembre de 2020). Sentencia SC5131-2020 [M.P: García Restrepo, A.].

*«(...) El marco de las sanciones civiles a los actos que no se someten a los postulados legales para su conformación, no se circunscribe a las tradicionales nulidades absoluta y relativa de que da cuenta el Código Civil, pues, el ordenamiento, para los denominados actos notariales, tiene prevista también una nulidad "formal" en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, en el evento de omitirse los siguientes presupuestos esenciales:*

*(...)*

*Esas exigencias, cuya falta se sanciona con nulidad, son taxativas, y no se predicán, ya lo ha señalado la Sala, del negocio jurídico formalizado, sino del instrumento público entendido como acto autónomo, es decir, que una es la nulidad que puede surgir de la escritura pública por la desatención de alguno de los motivos expresos concebidos en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, y otra, diferente, la nulidad absoluta por falta de alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos, prevista en el artículo 1741 del Código Civil, aspecto sobre el cual la Corte ha pregonado:*

*"Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es comercial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas. Por tanto, cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crea respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones"<sup>19</sup>. (Subraya fuera de texto). (...)*».

**25. c) Legitimación en la causa y conformación del contradictorio.** La Corte Suprema de Justicia,<sup>14</sup> además, ha señalado que, pese a ser razonable solicitar a las partes la realización de aclaraciones sobre aspectos oscuros de su libelo, esa potestad no implica que se puedan incluir causales de inadmisión que no se ajusten a las puntuales circunstancias contempladas en las normas procesales.

**26.** En ese sentido, en la sentencia STC1610-2024 se indicó que solamente está permitido para el juzgador inquirir por la legitimación de las partes en los casos contemplados específicamente en los artículos 85 incisos 2° y 3° y 90 numeral 4 del C.G.P., puesto que solamente en esos casos *«(...) el legislador indaga anticipadamente por la legitimación en la causa, pues, por esa vía, busca asegurar que la litis se adelante con el sujeto facultado para promover la respectiva acción»; por ello, «cuando se acude a la jurisdicción, con ocasión de una específica calidad, a fin de hacer efectivo algún interés asociado a ella, como, por ejemplo, la de heredero, cónyuge o compañera permanente, el legislador quiere que, preliminarmente, con las evidencias sumarias a disposición del demandante, dicha circunstancia se demuestre, so pena de que el caso no pueda ser atendido por la administración de justicia (...)*».

**27.** En todos los demás casos, *«(...) la falta de legitimación en la causa no es un requisito de admisión del libelo [...sino uno que] debe ser dilucidado en la sentencia (...)*».

---

<sup>14</sup> STC10984-2019, STC, 3 jul.2020, rad. 2020-00092-01, STC2718-2021, STC4698-2021, STC1389-2022, STC9594-2022 y STC12924-2022.

**28.** Luego, no es la fase de admisión de la demanda una en la cual se puedan imponer cargas probatorias a las partes para acreditar una u otra situación, puesto que ello, conforme indica el artículo 167 del C.G.P., es un evento que se desarrolla durante el proceso, según el interés que se pretende defender, y la ocurrencia de una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos.

**29.** Sentado ello, se advierte que asiste razón a la censura en los reproches hechos frente al auto inadmisorio de la demanda en este aspecto, puesto que no era la oportunidad para definir temas que están reservados para ser determinados en la sentencia de mérito, previa audiencia y contradicción por los extremos procesales.

**30.** Bajo ese entendimiento, la exigencia contenida en el numeral 1° del auto inadmisorio no podía servir como fundamento autónomo para rechazar la demanda, en los términos amplios en que fue formulada. El juzgado requirió a la parte actora para que expusiera con claridad y determinación la legitimación en la causa, ordinaria o extraordinaria, tanto por activa como por pasiva; no obstante, tal requerimiento, entendido como carga de acreditar desde la admisión la legitimación sustancial de cada sujeto convocado, excedía el control formal permitido por los artículos 82 y 90 del C.G.P.

**31.** En el caso concreto, además, la parte demandante sí identificó en el escrito de subsanación quiénes integrarían el extremo pasivo de la litis. Señaló como demandadas a Acción Fiduciaria S.A., Habiateck S.A.S., Prohogar S.A.S. y Fama

Construcciones S.A.S., delimitando así las personas jurídicas frente a las cuales pretendía dirigir sus reclamos. Así pues, no se advierte una indeterminación absoluta del contradictorio que impidiera conocer contra quiénes se promovía la acción.

**32.** La referencia contenida en el hecho onceavo, según la cual «(...) dentro de la audiencia de conciliación ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. informó que el fideicomiso TOLEDO CAMPESTRE LOTE CAMPESTRE COMERCIAL se encontraba liquidado (...)», no generaba por sí sola una incertidumbre insuperable sobre la conformación del extremo pasivo. Ello es así porque en el acápite correspondiente la parte actora delimitó expresamente las personas jurídicas contra quienes dirigía la demanda, sin incluir como demandado al referido fideicomiso.

**33.** Desde luego, la mención a la liquidación del fideicomiso podía suscitar interrogantes sobre la relación sustancial discutida, la intervención de Acción Fiduciaria S.A. como vocera, o la eventual responsabilidad atribuible a quienes participaron en los actos cuestionados. Pero esos aspectos pertenecen al debate de fondo y no podían erigirse en esta etapa preliminar en motivo suficiente para rechazar la demanda por falta de legitimación.

**34.** En igual sentido, no era procedente que el juzgado concluyera desde el examen inicial de admisibilidad que frente a Fama Construcciones S.A.S. y Habiateck S.A.S. no se había formulado ningún cuestionamiento fáctico suficiente. Tal razonamiento implica anticipar la valoración sobre la pertinencia sustancial de la vinculación de esas sociedades, esto es, sobre si los hechos narrados tienen o no aptitud para comprometer su

responsabilidad o justificar su comparecencia al proceso. Esa conclusión no corresponde al control formal de la demanda, sino al juicio de mérito que deberá realizarse en la sentencia.

**35.** Cosa distinta ocurriría si la demanda se hubiera dirigido directamente contra un fideicomiso ya liquidado o contra un sujeto que no existe. En tal supuesto, el problema no estaría vinculado propiamente con la legitimación en la causa, sino con la capacidad para ser parte, regulada en el artículo 53 del C.G.P. Si se demanda a una persona jurídica liquidada, podría configurarse un obstáculo procesal, pues quien ha dejado de existir jurídicamente no puede comparecer al proceso. A su vez, si la persona jurídica se encuentra apenas en estado de liquidación, conserva capacidad para ser parte y comparece por conducto de su liquidador.

**36.** Sin embargo, esa no fue la situación planteada en este asunto, pues el fideicomiso mencionado como liquidado no fue incluido como integrante del extremo pasivo. Por consiguiente, la referencia a su liquidación no autorizaba al juzgado a rechazar la demanda por falta de claridad en la legitimación, menos cuando la parte actora identificó expresamente las sociedades contra las cuales dirigía sus pretensiones.

**37.** Así las cosas, el reparo del recurrente prospera en este punto. La exigencia relativa a la legitimación en la causa, tal como fue concebida y empleada por el juzgado, no podía constituir fundamento válido para rechazar la demanda, pues trasladó a la etapa de admisión un examen que, salvo las excepciones legales antes indicadas, corresponde al fondo del litigio.

**38. g) Improcedencia de la solicitud de medida cautelar y, en consecuencia, la exigencia de la remisión de la demanda y sus anexos a las demandadas.** En relación con la medida cautelar solicitada, debe precisarse que el análisis no puede agotarse en afirmar que la parte actora pretendió introducirla tardíamente o que desde el inicio no acreditó todos los presupuestos sustanciales para su decreto.

**39.** La Corte Suprema de Justicia precisó en la sentencia STC483-2026<sup>15</sup> que la subsanación no constituye un escrito autónomo, sino que integra la demanda para efectos de verificar si el libelo reúne los requisitos de admisibilidad. Por ello, no resulta razonable descartar una cautela por el solo hecho de que haya sido incorporada o aclarada con el escrito de subsanación, pues lo determinante es que la demanda quede completa antes de su admisión:

*«(...) El Tribunal accionado fundó su decisión, en parte, en que las medidas cautelares no fueron solicitadas con la demanda, sino con la subsanación. Esta distinción, sin embargo, no luce razonable. Si bien lo esperable es que la demanda se presente completa desde el inicio, el ordenamiento prevé la subsanación precisamente para corregir omisiones o defectos del libelo inicial.*

*Quien subsana, pues, no presenta un escrito autónomo ni ejerce una facultad procesal diferente: integra la demanda para que cumpla con los requisitos de admisibilidad. De allí que el artículo 90 del Código General del Proceso disponga que, una vez subsanada la demanda, el juez procederá a su admisión «si reúne los requisitos», sin distinguir entre lo aportado inicialmente y lo allegado con posterioridad.*

---

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (16 de febrero de 2026). Sentencia STC483-2026 [M.P: Guzmán Álvarez, M.].

*Así las cosas, no resulta razonable reprocharle a la accionante que, por una falla en la carga del archivo, la solicitud de medidas cautelares haya quedado incorporada con la subsanación y no con el escrito inicial. Lo determinante es que el libelo esté completo antes de la admisión. Exigir lo contrario equivale a imponer una carga procesal que la ley no contempla, con sacrificio del derecho de acceso a la administración de justicia. (...)» (subrayas fuera del texto original).*

**40.** Bajo esa perspectiva, no puede compartirse plenamente la razón expuesta por el juzgado de origen cuando sostuvo que la invocación del literal c) del artículo 590 del C.G.P. era improcedente únicamente por ser posterior al estudio inicial de admisibilidad. Ese argumento, leído de manera aislada, resulta incompatible con el entendimiento fijado en la STC483-2026, según el cual la subsanación sirve precisamente para corregir omisiones o defectos del libelo inicial.

**41.** Empero, esa precisión no conduce a tener por cumplido el numeral 18 y consecuentemente el 19 del auto inadmisorio. La misma providencia STC483-2026 descartó la *tesis puramente literal*, conforme a la cual bastaría formular cualquier solicitud cautelar para quedar exonerado del deber de remitir la demanda y sus anexos (STC15644-2024). La Corte adoptó la tesis de la *viabilidad* y señaló que la cautela debe superar un estándar mínimo dirigido a excluir peticiones artificiosas, manifiestamente improcedentes o inejecutables, sin que ello habilite al juez para anticipar el juicio de fondo propio del decreto de la medida.

**42.** Ese estándar comprende tres aspectos: viabilidad formal, esto es, que la medida sea jurídicamente admisible para el tipo de proceso, bien sea nominada o innominada; razonabilidad, entendida como conexión lógica con el objeto del litigio, exigencia

que opera especialmente respecto de las cautelas innominadas; y posibilidad material, referida a que la medida no recaiga sobre una situación inexistente o fácticamente irrealizable.<sup>16</sup>

**43.** Aplicado ese criterio al caso concreto, la cautela pretendida por Toledo Campestre P.H. no supera el primer presupuesto. La parte demandante solicitó la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-547466, con el argumento de publicitar la litis y evitar eventuales actos de disposición durante el trámite. No obstante, esa medida no es una cautela innominada, sino una medida expresamente regulada por el artículo 590 del C.G.P., cuya procedencia está sujeta a supuestos específicos.

**44.** El juzgado advirtió que la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro procede cuando la demanda versa sobre dominio u otro derecho real principal, o cuando se persigue el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad contractual o extracontractual respecto de bienes de propiedad del demandado. También señaló que esos supuestos no concurrían, porque la demanda estaba dirigida a obtener la nulidad absoluta de una escritura pública que modificó el régimen de propiedad horizontal, no versaba directamente sobre el inmueble identificado con F.M.I. 01N-547466, ni perseguía el pago de perjuicios.

**45.** De ahí que no resulte jurídicamente admisible presentar la misma inscripción de la demanda como una cautela innominada

---

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (16 de febrero de 2026). Sentencia STC483-2026 [M.P: Guzmán Álvarez, M.].

al amparo del literal c) del artículo 590 del C.G.P. La amplitud de esa disposición no autoriza a desconocer el régimen específico previsto para una medida nominada. Admitir lo contrario implicaría que toda cautela expresamente regulada, pero improcedente por no cumplir sus presupuestos legales, pudiera reintroducirse bajo la categoría de innominada, con lo cual se vaciarían de contenido las restricciones previstas por el legislador.

**46.** Así, la medida no fracasa porque el juez hubiese anticipado indebidamente un juicio de necesidad, efectividad o proporcionalidad, sino porque no era viable en el proceso tal como fue planteado. En los términos de la STC483-2026, la solicitud cautelar no puede emplearse como mecanismo para eludir las cargas legales de la remisión previa de la demanda y anexos, necesaria para activar la excepción prevista en el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022.

**47.** Por consiguiente, al no configurarse una solicitud cautelar procesalmente admisible, la parte demandante estaba obligada a acreditar el envío de la demanda, sus anexos y el escrito de subsanación a la parte demandada. Como ello no ocurrió, permaneció incumplido el numeral 19 del auto inadmisorio, circunstancia que justificaba el rechazo de la demanda.

**48. Conclusión del caso.** El recurrente logró desvirtuar la legalidad de uno de los tres ejes temáticos fijados en el auto inadmisorio; con todo, no consiguió satisfacer las exigencias correspondientes a los dos restantes, respecto de los cuales

permanecen incólumes los fundamentos expuestos por la primera instancia.

**49.** La doctrina ha entendido que el incumplimiento de alguna o varias de las causales de inadmisión basta para rechazar la demanda bajo el entendimiento de que la parte final del inciso 4° del artículo 90 del C.G.P. indica que «(...) *Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza (...)*».<sup>17</sup> No se encontró que sobre el punto se haya pronunciado la Corte Suprema de Justicia.

**50.** Y la pregunta que surge para este magistrado, es si la redacción de la norma transcrita puede entenderse de forma absoluta, como al parecer se ha entendido de forma mayoritaria la comunidad jurídica, sólo se puede admitir o rechazar en su totalidad una demanda, o da un margen para la interpretación y permite la posibilidad de admitir demandas en forma parcial.

**51.** Como se indicó el citado inciso 4° del artículo 90 del C.G.P. determina que una vez señalados por el juez los defectos de que adolezca la demanda decidirá si la admite o la rechaza, es decir, no contempla una vía o camino intermedio, como sería admitir algunas pretensiones y rechazar otras.

---

<sup>17</sup> Rojas Gómez, Miguel Enrique. *Lecciones de derecho procesal. Tomo II. Procedimiento Civil*. 5ª Ed., Bogotá. Escuela de actualización jurídica: 2013. Página 210 [...] Sanabria Santos, Henry. *Derecho procesal civil general*. Bogotá. Universidad Externado de Colombia: 2021. Página 477 [...] Azula Camacho, Jaime y Londoño Vargas, Marisol. *Manual de derecho procesal. Tomo II Parte General*. 10ª Ed., Bogotá. Temis: 2023. Página 122 [...]; y López Blanco, Hernán Fabio. *Código General del Proceso. Parte General*. 3ª Ed. Bogotá. Tirant Lo Blanch: 2024. Página 486.

**52.** De ahí que la falta de subsanación de algunos defectos deriva en el rechazo total de la demanda., tal y como ha indicado este magistrado en oportunidades anteriores.<sup>18</sup>

**53.** Llevadas las anteriores consideraciones a este caso, se advierte que si bien es cierto la defectuosa estructura de la pretensión y la irregular solicitud de medida cautelar y aunque no se advierte que se haya incurrido en los mismos defectos frente al presupuesto de legitimación en la causa por pasiva, no queda otro camino que el rechazo de la demanda.

**54.** Aunque por la improsperidad del recurso sería necesario condenar en costas a Toledo Campestre P.H., conforme con lo previsto en el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., al no haber notificado del proceso a la parte demandada, ni aparecer de otra forma que las sociedades Acción Fiduciaria S.A., Constructora Habitek S.A.S., Constructora Prohogar S.A.S. y Fama Construcciones S.A.S. hayan realizado algún gasto procesal derivado del trámite del recurso, con fundamento en el numeral 8° del artículo 365 del C.G.P. no se emitirá condena en costas.

### **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el magistrado del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala de Decisión Civil,

---

<sup>18</sup> Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. (2 de julio de 2025) Auto 05001310301220240052301. [M.S. Nisimblat Murillo, N.] y [...]; Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. (23 de febrero de 2026) Auto 05001310301920250052701 [M.S. Nisimblat Murillo, N.]

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto del 4 de febrero de 2026, mediante el cual se rechazó la demanda, proferido por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, pero por las razones expresadas en la presente providencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas por los trámites de este recurso.

**TERCERO:** Por secretaría, **REGISTRAR** el egreso del pleito en los sistemas de información correspondientes y mediante comunicación elaborada en los términos de los artículos 111 del C.G.P. y 11 de la Ley 2213 de 2022, **RETORNAR** el expediente al despacho de origen para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
**Magistrado**

M.B.P.

**Firmado Por:**

**Nattan Nisimblat Murillo**  
**Magistrado**  
**Sala 010 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - 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: **3bad280fb3ece0aa790ae46c8a8654200ea99d801c2e0f4ab35ddff790204cbb**

Documento generado en 11/05/2026 04:12:29 PM

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