

SEÑORES

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada Ponente: Dra. MARIA CLARA OCAMPO CORREA

E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA URBANA PROMOVIDO POR RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO CONTRA LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. Y OTROS.

RADICADO: 2018-00132—01 (Radicado interno 2023-611)

Obrando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada LA FIDUCIARIA POPULAR, mediante este escrito me permito presentar la sustentación del recurso de apelación, solicitando al HONORABLE TRIBUNAL se revoque la sentencia de primera instancia, con fundamento en las siguientes consideraciones.

Con la demanda la parte actora pretende se reconozca al señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, como poseedor real y material de buena fe, y pretender la prescripción extraordinaria sobre el inmueble distinguido con el número 70, que hace parte del Conjunto Portal siglo XXI, desarrollado en el lote de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-220640.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2512 del Código Civil la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos de legales.

El artículo 2518 del Código Civil señala “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

La prescripción adquisitiva de dominio puede ser ordinaria o extraordinaria, dependiendo de las circunstancias de cada caso en particular, pero siempre debe cumplirse el término de la posesión señalado por la ley, para cada una de ellas.

La posesión material del actor, como uno de los requisitos esenciales de la posesión, la Doctrina ha señalado unos requisitos, como son, que la posesión se detente a nombre propio como si la persona fuera el titular del dominio; Que esa posesión se ejerza sobre bienes prescriptibles, o sea que estén en el comercio y no sean de uso público; Que los actos posesorios sean continuos, esto quiere decir que el prescribiente que alegue posesión en la modalidad extraordinaria, le toca comprobar que sobre el bien que pretende adquirir por ese modo, ha ejecutado actos materiales evidentes o claramente significativos de comprobarse como señor y dueño.

La posesión como fundamento esencial de la prescripción adquisitiva de dominio, está integrada por dos elementos, como son el animus y el corpus. El corpus es el acto material que se ejerce sobre la cosa; y el animus es el elemento subjetivo, que no es otra cosa que el poseedor actué como si fuera el verdadero dueño, sin reconocer dominio ajeno.

La parte actora con la demanda y las pruebas que pretende hacer valer, allega los siguientes documentos:

- .-Acta de entrega de fecha del 5 de agosto de 2000, realizada por FENAVIP.
- .-Contrato de promesa de venta celebrada el 21 de abril de 1997

.-Copia del certificado expedido por FENAVIP donde da cuenta del saldo pendiente por pagar por parte del prometiende comprador.

.-Contrato de obra civil de fecha 28 de julio de 2011.

.-Acuerdo de pago de la administración del conjunto celebrado en el año 2012

Los fundamentos de la parte actora para alegar la posesión del señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, son el acta de entrega de vivienda del 5 de agosto de 2000, y la promesa de compraventa de fecha 21 de abril de 1997.

El acta de entrega celebrada entre FENAVIP Y el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, por si sola no transfiere la posesión del inmueble, máxime, si se observa que para la fecha de la suscripción del acta de entrega 5 de agosto de 2000, FENAVIP ya no era el propietario del inmueble de mayor extensión, quien para la época ya era su propietario era la FIDUCIARIA POPULAR, en virtud del contrato de FIDUCIA MERCANTIL celebrado mediante escritura pública No. 5578 del 24 de diciembre de 1998 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, por lo tanto dicha acta de entrega no obliga a la FIDUCIARIA POPULAR a ejecutar la tradición. Tampoco se puede entender que una simple acta de entrega de casa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja obligaciones para las partes de cumplir lo acordado en dicho contrato, máxime si el prometiende comprador no ha cancelado la totalidad del precio pactado.

En el caso que nos ocupa, se puede apreciar con suma claridad en el acta de entrega arrimado con la demanda que en ningún acápite se hace referencia la entrega material de la posesión al señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, por lo tanto, no podemos a estas alturas pretender la posesión sobre un inmueble por parte del señor ANGEL JARAMILLO, quien no es poseedor, por no cumplir con el tiempo requerido por la ley.

Es tan cierto lo que afirmamos que el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO no era poseedor del inmueble denominado casa 70, que en carta del 18 de enero de 2012, doce años después de la supuesta acta de entrega de posesión, solicita al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Portal siglo XXI, celebrar un acuerdo para cancelar las cuotas de administración atrasadas, dejando abandonado el inmueble desde el año 2000, casi once años después, sin ejercer actos de señor y dueño.

Hasta el año 2011 mes de julio, es que el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, pretende ejercer la posesión del inmueble denominado casa 70, cuando celebra un contrato de obra civil, ejerciendo actos materiales, que le permitan demostrar que es un verdadero poseedor.

Frente a la posesión que alegan tener el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO.

En primer lugar, tenemos que manifestar que la parte actora no reúne los requisitos exigidos por la ley para acceder por prescripción extraordinaria el dominio sobre la casa 70, en razón, a que no ha cumplido el termino señalado por la ley, como son los diez (10) años, pues, como quedó demostrado en todo el acervo probatorio recopilado, que solamente empieza a pretender ejercer la posesión a partir del año 2011, en el mes de julio.

Analizando todo el acervo probatorio que obra en el proceso, se puede constatar lo siguiente:

1.-Que para la época del 5 de agosto de 2000 FENAVIP no era la propietaria del inmueble de mayor extensión, por lo tanto no podía hacer las entregas de los inmuebles a terceras personas, por lo tanto a través del acta de entrega no podía transferir la posesión al prometiende comprador.

2.-Que el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO solo empezó a ejercer actos de señor y dueño para la época del año 2011 en el mes de julio.

3.-Que el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO solamente se le permite entrar a ejercer actos de señor y dueño, cuando celebra el acuerdo con la administración del conjunto para cancelar las cuotas de administración.

4.-Que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre FENAVIP y el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, no se pactó entre las partes, de transferir la posesión al prometiente comprador.

5.-Queda plenamente demostrado con el interrogatorio realizado al señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO, que solamente empezó a ejercer la posesión a partir del mes de julio del año 2011, cuando celebra un contrato de obra civil, que durante casi doce años la casa prometida en venta, duro sin puertas y ventanas, como el mismo manifestó, que solamente iba una vez al año a las asambleas, que durante ese tiempo tenía en estado total de abandono el inmueble.

6. Queda plenamente demostrado que el señor RAIMUNDO ANTONIO ANGEL JARAMILLO no era poseedor, que no ejercía actos materiales de señor y dueño, cuando la administradora de la época la Dra. CARMEN LUCIA ROJAS PACHECO, manifiesta en su testimonio que era el conjunto quien arreglaba las fachada de las casas, entre esas la del señor ANGEL JARAMILLO, que solamente el señor JARAMILLO iba al conjunto a las reuniones de asambleas una vez al año cuando se citaban, que solamente el señor RAIMUNDO ANTONIO, en el año 2011, empezó a realizar actos materiales sobre el bien que pretende la pertenencia.

7.-Queda plenamente demostrado que para la época en que la parte actora pretende la prescripción extraordinaria de dominio, presentando la demanda en el año 2018, no había cumplido con el tiempo requerido por la ley.

Es tan claro que el actor del proceso no cumple con los requisitos que demuestren ser poseedor desde el año 2000 al año 2011, pues no lograron demostrar los requisitos de la posesión como son su animus y el corpus que demuestren actos de señor y dueño, pues, durante ese lapso de tiempo el inmueble duro en estado total de abandono, sin ejercer actos materiales sobre el inmueble.

No se puede aceptar que por el solo hecho de ir una vez al año al conjunto a las asambleas a la cual lo citaban, es un verdadero poseedor, si durante dicho lapso de tiempo abandono el inmueble, no pago administración, mantuvo la casa sin puertas y ventanas, no pintaba el frente de la casa.

Igualmente, no se puede predicar que la parte actora es poseedora desde el año 2000, cuando le entregan la casa con una simple acta de entrega, que no transfiere la posesión, cuando, el prometiente comprador no demostró ese animus, de señor y dueño, cuando no cancela el saldo del precio de venta pactado entre las partes, nunca solicito el desenglobe del inmueble que pretende sobre el bien de mayor extensión, tampoco solicito un crédito ante la autoridad financiera para cancelar el saldo de conformidad a lo pactado en el contrato de promesa de venta. Estas actuaciones del actor, de darle poca importancia al contrato celebrado, lo único que demuestran es una falta total del animus de señor y dueño sobre el bien que pretende.

El señor juez, en la sentencia de primera instancia condena en costas a la FIDUCIARIA POPULAR S.A.,, condena a la cual nos oponemos con fundamento en las siguientes consideraciones:

Con el debido respeto se observa en la parte motiva de la sentencia, que el despacho desconoce la existencia del contrato de FIDUCIA MERCANTIL, donde la FIDUCIARIA POPULAR actúa en virtud del contrato de fiducia como vocera del patrimonio autónomo que surge de la celebración del contrato de fiducia mercantil, surgiendo un patrimonio autónomo especial, exclusivamente destinado para la ejecución del objeto del contrato denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PORTAL SIGLO XXI, y este patrimonio

autónomo tendrá plenos efectos jurídicos frente al Fideicomitente, los compradores, el BANCO POPULAR, y frente a los terceros.

Si bien es cierto que, como consecuencia del contrato de FIDUCIA MERCANTIL y FIDUCIARIA POPULAR recibió la propiedad sobre los bienes fideicomitados, tales bienes pasan a constituir en realidad un patrimonio autónomo. (artículo 1233 c.c.), estos bienes no pasan a formar parte de la garantía general de los acreedores que pueda tener la sociedad fiduciaria (artículo 1227), pero si, en cambio, garantizan las obligaciones contraídas por la sociedad fiduciaria en desarrollo de la fiducia misma.

Una vez los bienes han sido transferidos a la sociedad fiduciaria, el conjunto de ellos, por mandato legal, artículo 1233, entran a formar una figura jurídica llamada patrimonio autónomo, y por consiguiente, deben mantenerse separados del activo de la fiduciaria y de los bienes que conforman otros patrimonios autónomos. La administración de los bienes debe hacerse separadamente como si fuesen el patrimonio de una persona, sin que por ese hecho pueda considerarse que se ha creado una nueva persona jurídica. Los patrimonios autónomos deben tributar, y pueden ser demandados, aunque para tales efectos necesariamente, deben ser representados por la sociedad fiduciaria que administra el patrimonio autónomo.

La parte actora dirige la demanda contra la FIDUCIARIA POPULAR S.A., como una simple fiduciaria por aparecer como propietaria del inmueble de mayor extensión, lo cual compromete el propio patrimonio de la fiduciaria como tal, situación que no es correcta, pues, se desconoce que la FIDUCIARIA POPULAR, actúa como vocera del patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto Urbanístico Portal Siglo XXI. Por lo anterior, la FIDUCIARIA POPULAR, debió ser llamada al proceso como fiduciaria representante del patrimonio autónomo, esto es, para comprometer los activos del patrimonio autónomo, y no sus activos propios.

Estas son las razones consideramos que la condena en costas contra la FIDUCIARIA POPULAR, debe ser revocada, pues, ella está actuando como vocera del patrimonio autónomo portal del siglo XXI

Por lo anteriormente expresado consideramos que se debe revocar la sentencia de primera instancia de fecha 26 de julio de 2023, con fundamento en lo expuesto en el presente escrito.

Atentamente,

REYNALDO GOMEZ AYALA
C.C. 91.228.530 DE BUCARAMANGA
T.P. 63691 C.S.J