

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
CLEMENTE MATEUS MEDINA Y FLOR ALBA TARAZONA DE MATEUS
CONTRA LA FIDUCIARIA POPULAR Y OTROS.

RADICADO: 68001-31-03-005-2017-00262-02

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 revoquen los numerales segundo y quinto de la sentencia de primera instancia del 12 de julio de 2022, con fundamento en las siguientes consideraciones.

Con la demanda la parte actora pretende se reconozca a los señores CLEMENTE MATEUS MEDINA Y FLOR ALBA TARAZONA DE MATEUS, como poseedores reales y materiales de buena fe, por haber adquirido mediante contrato de construcción de una casa, ubicada en el Conjunto Portal siglo XXI, que hace parte del lote de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-220640.

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.
- .-Copia del contrato de construcción .
- .-Copia simple del acta de entrega de la unidad de vivienda a los compradores.
- .-Copia de facturas de recibos de compra de materiales.

La parte actora se le olvida aportar al proceso, las pruebas que demuestren su animus de señor y dueño, los recibos de pago del impuesto predial, plano topográfico que determine la ubicación del inmueble que pretende y sus linderos, copia de la solicitud del crédito ante una entidad financiera para cancelar el saldo pendiente por pagar del precio de compra del inmueble, copia de la solicitud radicada ante la FEDERACION NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR FENAVIP, Y LA FIDUCIARIA POPULAR. para llevar a cabo la constitución de un reglamento de propiedad horizontal que delimite linderos de cada inmueble. Si la parte actora no aporato dichas pruebas, es claro que no es poseedor del inmueble que pretende, pues carece del animus de señor y dueño, no tenía interés en la legalización del inmueble sobre el cual pretende la pertenencia.

La parte accionante no aporta al proceso paz y salvo por parte de la FIDUCIARIA POPULAR, ni de la FEDERACION NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR FENAVIP, de haber cancelado en su totalidad la compraventa sobre el inmueble que es objeto de pertenencia. Por el contrario, lo que, si quedo plenamente demostrado, es que no cumplió con su obligación principal de cancelar la totalidad del precio en que fue comprado el inmueble.

El contrato de construcción que se arrima con la demanda no transfiere la posesión sobre el inmueble en que se van a realizar los trabajos encomendados, es un simple contrato de construcción donde surgen obligaciones reciprocas entre las partes, pero, desde ningún punto de vista puede entenderse que se está entregando la posesión, pues, esta, se sigue

ejerciendo en cabeza de quien es el propietario del inmueble prometido en venta, ya que quien recibe, sigue atado al vínculo contractual celebrado, reconociendo dominio ajeno.

Quien obrando como propietario pleno celebra un contrato de construcción sigue conservando el derecho de dominio.

El acta de entrega celebrada entre la FEDERACION NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR FENAVIP y los señores CLEMENTE MATEUS MEDINA Y FLOR ALBA TARAZONA DE MATEUS, por sí sola no transfiere la posesión del inmueble que pretenden, máxime, si se observa que para la fecha de la suscripción del acta de entrega la FEDERACION NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR FENAVIP ya no era propietaria del inmueble de mayor extensión, quien para la época ya era su propietario era la FIDUCIARIA POPULAR S.A., 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 un simple contrato de construcción envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio. Dicho contrato simplemente apareja obligaciones para las partes de cumplir lo acordado en dicho contrato de construcción.

La parte actora allega con la demanda un contrato de construcción, y revisado con detenimiento se observa con claridad que en ningún acápite del mismo hace referencia a la entrega material del inmueble, no hace referencia a la entrega de la posesión, por lo tanto, no puede a estas alturas la parte actora pretender la pertenencia sobre un inmueble, sobre el cual nunca ha ostentado la posesión.

La parte actora fundamenta su derecho de adquirir por pertenencia el inmueble que es objeto del proceso en un acta de entrega suscrita el 5 de agosto de 2000, pero se le olvida que dicha acta carece de toda validez, en razón a que para la fecha LA FEDERACION NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR FENAVIP ya no era propietaria, la propietaria era la FIDUCIARIA POPULAR desde el 2 de febrero de 1999, en razón del contrato de Fiducia Mercantil celebrado el 2 de febrero de 1999.

El propio actor CLEMENTE MATEUS MEDINA Y FLOR ALBA TARAZONA DE MATEUS, eran conocedores de tal situación, pues era de conocimiento público, que la FEDERACION NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR FENAVIP, no había cumplido con el desarrollo del proyecto de la Urbanización Portal Siglo XXI, que el propio FENAVIP había celebrado una FIDUCIA MERCANTIL con la FIDUCIARIA POPULAR que el inmueble de mayor extensión había pasado a manos de la FIDUCIARIA, y por lo tanto era a ella quien le competía hacer la entrega física y material de las viviendas, y una vez cancelada la totalidad del precio de la venta, proceder a realizar la transferencia del dominio.

Los señores CLEMENTE MATEUS MEDINA Y FLOR ALBA TARAZONA DE MATEUS, en el desarrollo de la etapa probatoria reconocen en forma clara y contundente, que no cancelaron la totalidad de la obligación, que se comprometen a solicitar un crédito ante una entidad financiera para cancelar el saldo, manifestación esta, que nos permite concluir que los actores están reconociendo un dominio ajeno.

Por lo manifestado con anterioridad, consideramos que está llamado a revocarse el numeral segundo de la sentencia de primera instancia donde se reconoce la pertenencia alegada a la parte actora.

El señor juez de primera instancia en el numeral quinto (5) condena en costas a la FIDUCIARIA POPULAR, condena a la cual nos oponemos con fundamento en las siguientes consideraciones:

El despacho en la parte motiva de la sentencia de primera instancia desconoce la existencia del contrato de FIDUCIA MERCANTIL, donde la FIDUCIARIA POPULAR, aparece registrada como propietaria del inmueble de mayor extensión, pero dicha propiedad es en virtud del encargo Fiduciario, donde la FIDUCIARIA POPULAR actúa como vocera del patrimonio autónomo que surge de la celebración del contrato de fiducia mercantil, patrimonio autónomo especial, exclusivamente destinado para la ejecución del objeto del contrato denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PORTAL SIGLO XXI. El patrimonio autónomo que surge producto del encargo fiduciario, tendrá plenos efectos jurídicos frente el Fideicomitente, los compradores, el BANCO POPULAR, y terceros.

Si bien es cierto que, como consecuencia del contrato de FIDUCIA MERCANTIL, la FIDUCIARIA POPULAR recibió la propiedad sobre los bienes fideicomitidos, 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 puede tener la FIDUCIARIA POPULAR (ARTIUCLO 1227), pero si, en cambio, garantizan las obligaciones contraídas por la sociedad fiduciaria en desarrollo de la fiducia misma.

Los bienes transferidos a la sociedad fiduciaria, debe hacerse separadamente como si fuesen el patrimonio de una persona, sin que por este hecho pueda considerarse que se ha creado una nueva persona jurídica. Los patrimonios autónomos deben tributar, pueden ser demandados, aunque para tales efectos deben ser representados necesariamente por la sociedad fiduciaria que administra el patrimonio autónomo.

La parte actora dirige la demanda contra la FIDUCIARIA POPULAR, por aparecer como propietaria del inmueble de mayor extensión, demandándola como una simple fiduciaria, lo cual está comprometiendo el propio patrimonio de la FIDUCIARIA POPULAR, situación que no es correcta, pues, se está desconociendo que existe un contrato de FIDUCIA MERCANTIL donde 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 representante del patrimonio autónomo que surgió de la FIDUCIA MERCANTIL, para que solamente se comprometan los activos de ese patrimonio autónomo, y no sus activos propios.

Por lo tanto, se considera que la condena en costas contra la FIDUCIARIA POPULAR debe ser revocada, pues, ella está actuando simplemente como vocera del patrimonio autónomo portal siglo XXI.

Con el debido respeto solicito al HONORABLE TRIBUNAL revocar los numerales segundo (2) y quinto (5) de la sentencia de primera instancia, pues los razonados y juiciosos fundamentos conllevan a que se revoquen.

Atentamente,

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