

## RAMON ORLANDO QUINTANA

Abogado

Carrera 10 N° 16 - 39 Ofc. 1112 Cel. 313 4736129 Bogotá D.C.

Email: orquin13@hotmail.com

Señor(a)

JUEZ(A) VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO.

Bogotá D.C.

E.

S.

D.

### REF.

PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO.  
RADICACION : 11001310302820210004000.  
DEMANDANTE : BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO : ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
ASUNTO : RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION

RAMON ORLANDO QUINTANA, Abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en este Distrito Capital, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13.487.840 de Cúcuta, portador de la Tarjeta Profesional N° 73605 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de la señora **MARIA LUJAN ARIZA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliada actualmente el Chicago (USA), identificada con la C.C. N° 28.031.779 de Bolívar (Santander), quien actúa como **TERCERO INCIDENTAL** en el proceso de la referencia, de la manera más respetuosa y encontrándome dentro del término legal correspondiente, me dirijo a su Despacho con el fin de manifestar que interpongo **RECURSO DE REPOSICION** y en Subsidio **APELACION**, contra el auto fechado Abril catorce (14) de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se **RECHAZA DE PLANO** el incidente de Levantamiento de Medida Cautelar, que fuera presentado con anterioridad por el suscrito apoderado.

### PETICIÓN

Comedidamente solicito al(a), señor(a) Juez(a) lo siguiente:

1.- Se sirva revocar la providencia impugnada y en su defecto se decrete el Levantamiento de Medida Cautelar, que pesa sobre los bienes inmuebles relacionados en el incidente objeto de la presente impugnación.

### FUNDAMENTOS DE RECURSO

En su oportunidad procesal y en los términos del artículo 129 del C. G. del P. en armonía con el artículo 597 numeral 8º, se presentó ante este Despacho Judicial Incidente de Levantamiento de Medida Cautelar, mediante el cual se pretendía entre otros el levantamiento del embargo y secuestro practicado sobre de los inmuebles: 1.- PARTAMENTO SEISCIENTOS DOS (602) que hace parte del EDIFICIO CASTELLANA 91 -1 P. H., localizado en la Carrera cuarenta y nueve (49) número noventa y uno ochenta y seis / noventa y cuatro ( 91 - 86/94) de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria N° 50C - 1912676, Chip AAA0255MMSK; 2.- GARAJE DIECIOCHO (18) que hace parte del EDIFICIO CASTELLANA 91 -1 P. H., localizado en la Carrera cuarenta y nueve (49) número noventa y uno ochenta y seis / noventa y cuatro ( 91 - 86/94) de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria N° 50C - 1912650, Chip AAA0255MMZM y : GARAJE DIECINUEVE (19) que hace parte del EDIFICIO CASTELLANA 91 -1 P. H., localizado en la Carrera cuarenta y

**RAMON ORLANDO QUINTANA**

Abogado

Carrera 10 N° 16 - 39 Ofc. 112 Cel. 313 4736129 Bogotá D.C.

Email: orquin123@hotmail.com

---

nueve (49) número noventa y uno ochenta y seis / noventa y cuatro ( 91 - 86/94) de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria N° 50C - 1912650, Chip AAA0255MNAW.

Como fundamento de dicha solicitud, se allegó el suficiente material probatorio para demostrar que mi mandante ejercía la posesión material sobre los bienes inmuebles que fueron objeto de medida cautelar al momento de realizarse la diligencia de secuestro de los mismos.

El Despacho resolvió **RECHAZAR DE PLANO** el incidente objeto del presente recurso, bajo el argumento que los bienes inmuebles cuyo Levantamiento de Medida Cautelar se pretende, mi mandante los adquirió y le fueron entregados por la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, a título de beneficiaria de área.

Que, en virtud de lo anterior, se colige que mi representada detenta los bienes inmuebles embargados y secuestrados, como consecuencia de un vínculo contractual que tuvo con la sociedad demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del Fideicomiso La Castellana 91 - 1.

Que, por tal razón la condición de la señora **MARIA LUJAN ARIZA SANCHEZ**, es de tenedora a nombre de la sociedad demandada y no de poseedora, que, no obstante ser una persona ajena al proceso tiene un vínculo directo con la demandada y por tanto contra ella produce efecto la sentencia, razón por la cual, se torna inamisible la pretensión incidental.

Si bien respeto la decisión tomada por el Despacho, no la comparto veamos porque:

Como primera medida, debemos tener muy claro qué es el contrato de vinculación con beneficio de área, que en muchas ocasiones se tiende a confundir o equiparar con el contrato denominado promesa de compraventa.

Pese a que no existe definición legal y la doctrina relacionada en el tema es muy poca por tratarse de un contrato atípico, este negocio se puede definir como una especie de contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual un sujeto llamado beneficiario de área se vincula a un preexistentemente constituido fideicomiso inmobiliario, y cumple un plan de pagos con el único objetivo de que, a la finalización del proyecto de construcción, la fiduciaria en su condición de administradora del proyecto le transfiera la propiedad de la unidad inmobiliaria a título de beneficio de área y el fideicomitente, gerente del proyecto, le haga la entrega material del bien inmueble, como contraprestación a su inversión.

En este contrato se tiene como objeto o finalidad la adquisición de un bien inmueble, que supone la existencia de un contrato precedente de fiducia, suscrito entre un fideicomitente constructor, y una entidad fiduciaria, que administra y representa el patrimonio autónomo constituido para tal efecto, más no es el propietario como tal del proyecto.

Nótese que en este tipo de contratos que por su naturaleza es atípico, intervienen tres partes un **fideicomitente o constructor** que para el caso que nos ocupa es las sociedades **PERMAQUIM S.A.S.**, una **entidad fiduciaria** que en este asunto es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y un **adhoronto Inversor y adquirente** (beneficiario de área) **MARIA LUJAN ARIZA SANCHEZ**.

15

## RAMON ORLANDO QUINTANA

Abogado

Carrera 10 N° 16 - 39 Ofc. 412 Cel. 313-4736129 Bogotá D.C.

Email: orquin123@hotmail.com

---

**La fiducia inmobiliaria.** Es una figura que se utiliza en el entorno colombiano para la ejecución de proyectos inmobiliarios, y de bastante utilidad en la práctica mercantil, ya que surgió como una respuesta eficiente para conformar un mecanismo dirigido a garantizar la culminación de los proyectos inmobiliarios y la protección jurídica de las diferentes partes involucradas en el contrato.

Esta, se define como un contrato típico de carácter mercantil celebrado entre el constructor y la sociedad fiduciaria con la finalidad de constituir un encargo para la ejecución de un proyecto inmobiliario, al cual, se vinculan los beneficiarios de área en calidad de adherente, inversor, adquirente.

La Superintendencia Financiera la define como un "negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato"

Visto lo anterior y descendiendo al caso que nos ocupa, encontramos que mi mandante no deriva sus derechos directamente del administrador del proyecto inmobiliario que es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sino del fideicomitente constructor **PERMAQUIM S.A.S.**, prueba de ello, es que fue éste quien hizo a entrega material a título de posesión de los inmuebles referenciados inicialmente, en virtud al pago anticipado un gran porcentaje del precio efectuado por mi representada, quedando pendiente solo la liberación de las áreas mediante la escrituración de los inmuebles, hecho que no se dio dado que el constructor entró en quiebra y el proyecto fue intervenido por la **SECRETARIA DEL HABITAT.**

En este orden de ideas, se desvirtúa lo afirmado por el Despacho en el sentido que "**no es admisible pregonar la independencia de los efectos de la sentencia que afecta a la incidentante**" pues, la señora **MARIA LUJAN ARIZA SANCHEZ**, quien funge como beneficiaria de área o inversora del proyecto inmobiliario denominado, **EDIFICIO CASTELLANA 91 -1 P. H.**, no deriva sus derechos directamente de la sociedad demandada, dado que esta, actúa bajo de dirección del fideicomitente constructor **PERMAQUIM S.A.S.**, en calidad de administradora del proyecto.

Así mismo, se afirma en la providencia impugnada que "**la tenencia de los bienes la derivó en forma directa de quien ahora es ejecutado dentro del plenario, y estos se encuentran inmersos en las pretensiones del presente proceso**", hecho que no es cierto, como se dejó explicado anteriormente y dan fe las pruebas allegadas como fundamento del incidente, la entrega de los bienes se efectuó directamente por el fideicomitente constructor **PERMAQUIM S.A.S.**, a la señora **MARIA LUJAN ARIZA SANCHEZ**, sin que mediara autorización alguna por parte de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dada la autonomía del constructor fideicomitente sobre el proyecto.

Ahora bien, queda por analizar la condición que le asiste a la incidentante respecto de su condición frente a los inmuebles de marras, esto es si califica como tenedora o poseedora de los mismos.

El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como "**...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...**", es decir que requiere

203  
4

## RAMON ORLANDO QUINTANA

Abogado

Carrera 10 N° 16 - 39 Ofc. 1412 Cel. 313 4736129 Bogotá D.C.

Email. orquin123@hotmail.com

---

para su existencia del *animus* y del *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominio, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y que puedan constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño.

Estos principios deben ser acreditados plenamente por quien se reputa poseedor para que esa posesión como presupuesto del incidente, junto con los otros requisitos señalados, conlleven a su prosperidad.

De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la "tenencia", de la "posesión", es el *animus*, pues en aquella, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que en la segunda, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.

En el presente asunto, es posible que en un principio la señora **MARIA LUJAN ARIZA SANCHEZ**, detentara los mencionados inmuebles en calidad de tenedora, es decir, cuando el proyecto se venía desarrollando dentro de su normalidad y era viable, una vez se entró en crisis financiera y tanto el fideicomitente constructor **PERMAQUIM S.A.S.**, como la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, se desentendieron del tema, mi mandante en su condición de inversor y adquirente, en ese momento abandonó la condición tenedor para de ahí en adelante fungir como poseedor, en razón al sentido de pertenencia e interés que tenía sobre el proyecto ejerciendo la tenencia con ánimo de señor y dueño.

El designio del tenedor para transformarse en poseedor, se halla asentado en una sólida doctrina de la Corte. Ya en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo:

*"Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad".*

Años más tarde sostuvo: *"La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se*

RAMON ORLANDO QUINTANA

Abogado

Carrera 10 N° 16 - 39 Ofc. 1412 Cel. 313 4736129 Bogotá D.C.

Email. orquin123@hotmail.com

5  
104

inició en ella" (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, expediente 0927)<sup>1</sup>.

En estas épocas de relectura de las fuentes formales del derecho y de revitalización de la doctrina probable, los precedentes citados fueron replicados posteriormente en la sentencia 52001-3103-004-2003-00200-01 del 13 de abril de 2009, expresando:

**"(...) si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente".** (Resaltado y subrayado fuera de texto)

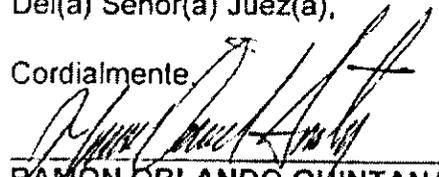
Pues bien, en el caso, se puede colegir que la mutación del título precario, tenedor en poseedor ocurrió al momento en que se tornó inviable el proyecto, fue intervenido por la Secretaría del Hábitat y que mi mandante se apersonó para el rescate de su vivienda, tal y como se acredita con las pruebas adosadas.

De otra parte, el Despacho en la decisión recurrida no reparó en las pruebas arrojadas con el incidente, de los actos que solo son propios de quien se presume señor y dueño, tales como la habitación de los inmuebles, realización de mejoras o reparaciones locativas, pago de impuestos, pago de administración o expensas comunes, instalación de servicios públicos y lo más importante, la intención o actitud negociadora por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A., acreedor hipotecario en el caso que nos ocupa con mi prohijada, al igual que la inclusión como propietaria en la intervención efectuada por la SECRETARIA DEL HABITAT al proyecto, actos que desde ningún punto de vista es viable realizar con quien se presume tenedor, sino por el contrario, solo es dable con quien se reputa dueño del bien afectado con el gravamen hipotecario y que además, con quien ha invertido sus ahorros, constituido créditos a largo plazo y el fruto de su trabajo con miras a cumplir el sueño de tener vivienda propia.

Por lo brevemente expuesto y con el debido respeto, ruego a Usted, Señor(a) Juez(a), sírvase proceder conforme lo solicitado.

Del(a) Señor(a) Juez(a),

Cordialmente,

  
RAMÓN ORLANDO QUINTANA.

C.C. N° 13.487.840 de Cúcuta

T.P. N° 73605 del C. S. de la J.



4.5

**RECURSO PROCESO 2021 - 00040**

orlando quintana <orquin123@hotmail.com>

Jue 20/04/2023 10:41 AM

Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

RECURSO PROCESO 2021-0040 JUZ 28 C. CTO..pdf;

**Buenos días**

**Adjunto en formato PDF y en cinco (5) folios me permito allegar Recurso de Reposición y en subsidio Apelación, para que obre dentro del proceso N° 2021 - 00040 de BANCO DAVIVIENDA S.A. contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**Atentamente**

**RAMON ORLANDO QUINTANA  
Apoderado Tercero Incidental**

**FAVOR ACUSAR RECIBO**

**CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2021-00040** de REPOSICION folio 700 a folio 705 (cuaderno 1)

**FECHA FIJACION:** 20 DE JUNIO DE 2023

**EMPIEZA TÉRMINO:** 21 DE JUNIO DE 2023

**VENCE TÉRMINO:** 23 DE JUNIO DE 2023

**LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**  
**SECRETARIO**

