

REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA CIVIL FAMILIA  
**NOTIFICACION POR ESTADOS**  
Art. 295 C.G.P

No. Estado: 059

Fecha Estado: 02/06/2020      Página: 1 DE 1

| Nro. Expediente         | Clase de Proceso | Demandante                  | Demandado             | Observación de Actuación                            | Fecha Auto | Cuaderno | Folio | Magistrado             |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|---|------------|----------|-------|------------------------|
| 05615310300220170009201 | EJECUTIVO        | LUIS GONZALO LÓPEZ QUINTERO | MÁS SOSTENIBLE S.A.S. | CONFRMA AUTO APELADO. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. | 01/06/2020 |          |       | TATIANA VILLADA OSORIO |

  
**LUZ MARÍA MARÍN MARÍN**  
SECRETARIA

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

**Medellín, veintinueve de mayo de dos mil veinte.**

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Proceso          | : Ejecutivo con garantía real   |
| Asunto           | : Apelación de auto             |
| Ponente          | : <b>TATIANA VILLADA OSORIO</b> |
| Consecutivo Auto | : 082                           |
| Demandante       | : Luis Gonzalo López Quintero   |
| Demandado        | : Más Sostenible S.A.S          |
| Radicado         | : 05615 31 03 002 2017 00092    |
| Consecutivo Sec. | : 0967-2019                     |
| Radicado Interno | : 0236-2019.                    |

### **ASUNTO A TRATAR**

Procedente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro - Antioquia, se recibió en este Tribunal el proceso Ejecutivo con garantía real instaurado por Luis Gonzalo López Quintero y Amanda del Socorro Franco de López en contra de la Sociedad Más Sostenible Construcciones S.A.S; para surtir la alzada interpuesta por la Corporación Viviendas Villas del Rosal al auto por medio del cual se negó la oposición a la diligencia de Secuestro practicada en el presente asunto.

### **ANTECEDENTES**

1. En el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro – Antioquia cursa el proceso ejecutivo con garantía real cuyas partes son las referidas en precedencia, mediante el cual se pretende ejecutar la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000) representados en dos títulos valores (pagarés) que suscribió la entidad ejecutada a favor de los

ejecutantes y como garantía real constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-174673 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro

2. Mediante proveído del 04 de abril de 2017, el Juzgado de origen, libró mandamiento de pago por las sumas insolutas con sus respectivos intereses moratorios, y decretó el embargo y secuestro del bien inmueble precitado.

3. Ante la posición silente asumida por el ejecutado, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro en providencia del 05 de julio de 2017 ordenó seguir adelante con la ejecución.

4. Para la diligencia de secuestro se comisionó a la Alcaldía Municipal de El Carmen de Viboral, la cual se realizó el día 14 de marzo de 2019 por la Oficina de Fiscalización Tributaria, Secretaría de Hacienda y Desarrollo de esa municipalidad, en dicho acto, según se desprende del acta levantada, los intervinientes fueron atendidos por dos sujetos y luego de identificar el inmueble objeto de la medida, y al no existir oposición jurídica, declaró legalmente secuestrado el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-174673 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro.

5. Posteriormente, la Corporación de Viviendas Villas del Rosal a través de apoderada judicial, presentó oposición a la diligencia de secuestro como actual poseedora del inmueble objeto de la medida cautelar, donde expuso como fundamentos fácticos los siguientes:

i). Que la Corporación de Viviendas Villas del Rosal, se constituyó con el objeto de construir 78 unidades de vivienda. Para tal efecto, adquirieron un lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 020-174673 ubicado en el municipio de El Carmen de Viboral, con un área de 10.284 metros cuadrados.

ii). Informó que, la Corporación inició con el trámite de obtener la licencia de urbanismo, asimismo procedió a firmar con cada uno de éstos las respectivas promesas de compraventa para continuar con la construcción de las viviendas.

iii). Adujo que, ante la falta de recursos para continuar con el objeto de la Corporación, firmó un convenio de asociación con la sociedad Más Sostenible Construcciones S.A.S con la finalidad de que ésta última fungiera como un músculo financiero y así lograr el objetivo de la construcción de las viviendas.

iv). Dentro de las cláusulas del convenio, quedó estipulado, que para la materialización del negocio, la Corporación involucrada se comprometía a trasladar a la sociedad Más Sostenible Construcciones S.A.S el lote descrito con antelación, las licencias de urbanismos, la licencia de construcción, los archivos físicos y magnéticos de los diseños y estudios técnicos, las obras civiles, los recursos que tenían recaudados para el proyecto y los informes de los recursos y pasivos.

v). El 22 de septiembre de 2015 la Corporación en aras de cumplir con la obligación impuesta en el convenio antes dicho, trasladó a la sociedad Más Sostenible Construcciones S.A.S a título de venta, el lote de terreno objeto de la diligencia de secuestro.

vi). Manifestó que, el representante legal de la Sociedad ejecutada en el presente proceso, a tan solo un mes de haberle trasladado el lote de terreno al que se ha hecho alusión, y sin que estuviera facultado, se extralimitó y suscribió dos pagarés a los señores Luis Gonzalo López y Amanda Franco, cada uno por valor de doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000) y además constituyó hipoteca abierta sobre dicho lote, aun a sabiendas de que era de propiedad de la Corporación de Viviendas Villas del Rosal.

vii). Expone que la voluntad real de los contratantes de trasladar el lote de terrero era para en que la sociedad les cumpliera con lo acordado en el convenio de asociación y que como se observó en la diligencia de secuestro, los miembros de la Corporación conservan la aprehensión material – posesión de dicho predio.

viii). Que ante el incumplimiento por parte de la sociedad en la entrega de las viviendas prometidas, varios de los miembros se fueron a vivir en las parcelas que contaban con los muros divisorios, y éstos terminaron de construir dichas viviendas con su propio peculio, con el fin de hacerlas habitables.

ix). Señaló que, el 19 de diciembre de 2017 radicaron demanda de simulación con el fin de recuperar la titularidad del inmueble objeto de la medida.

x). Reseñó que en la diligencia de secuestro se presentaron varias irregularidades, entre ellas, que la delegada para la diligencia ingresó al inmueble con violencia sobre un menor de edad, que además no se dejó consignado en el acta, que las personas que se encontraban en el terreno ostentaban la calidad de poseedoras junto con los demás miembros de la Corporación, y que son éstas quienes pagan impuestos tributarios y servicios públicos. Asimismo, arguye que no se identificó plenamente el inmueble objeto de la diligencia por sus respectivos linderos.

xi). Finalmente revela que la diligencia de secuestro se realizó sin la presencia de la totalidad de los miembros que integran la Corporación de Viviendas Villas del Rosal y de su representante legal, siendo ésta la poseedora material del inmueble, pues es quien asume el pago de los impuestos del predio y de los servicios públicos, vigila y custodia el terreno, y para proveerse de recursos desarrollan diferentes actividades con miras a pagar las obligaciones inherentes al predio.

Por todo lo anterior, la Corporación Viviendas Villas del Rosal formula como *petitum* que se levante la medida de secuestro para restablecer la posesión que ejercen los miembros de la dicha persona jurídica.

6. Por su parte, los ejecutantes por intermedio de su procuradora judicial se pronunciaron sobre los hechos en que la Corporación fundamentó su oposición, resumiendo su intervención de la siguiente manera:

a). Que del convenio de asociación suscrito por la Corporación Viviendas Villas del Rosal y Más Sostenible Construcciones S.A.S es un documento privado inoponible a sus poderdantes, quienes son terceros de buena fe exentos de culpa, que además se desprende del mismo que la sociedad era autónoma para gestionar los recursos y aportes para el desarrollo del proyecto, al punto que quedó estipulado que podía enajenar con tal fin los activos disponibles de la obra.

b). Enunció que del convenio de asociación surgieron obligaciones para ambas entidades, siendo una de las adquiridas por la Corporación el traspaso del dominio del inmueble del que se ha hecho alusión.

c). Afirmó que, las promesas de compraventa suscritas con la sociedad Más Sostenibles Construcciones, demuestra que la Corporación se desprendió del dominio y la posesión del inmueble objeto de la cautela.

d). Enfatiza que las personas que se encontraban en el predio a secuestrar y que presenciaron la diligencia, no se opusieron a la misma bajo el argumento de ser poseedores.

Por lo anterior, solicita se rechace de plano la oposición de la Corporación de Viviendas Villas del Rosal teniendo en cuenta que existe mala fe, reconoce dominio ajeno y carece de justo título.

7. En audiencia celebrada el 28 de agosto de 2019, el Juzgado Cognoscente luego de surtirse el debate probatorio, negó la oposición a la diligencia de secuestro promovida por la Corporación de Vivienda Villas del Rosal, con fundamento en que de las prueba documental aportadas al paginario y de la prueba testimonial practicada, se demostró que la Corporación de Vivienda Villas del Rosal transfirió el dominio y por ende la posesión, de manera voluntaria y consciente a la sociedad Más Sostenibles Construcciones S.A.S; que el convenio de asociación celebrado entre dichas entidades materializado en un documento privado, solo fue conocido por los suscriptores y por lo tanto no es oponible a terceros; que se probó la buena fe cualificada de los acreedores hipotecarios al haber celebrado el contrato de mutuo que garantizaron con la constitución de la hipoteca con el verdadero propietario del bien inmueble objeto del litigio, y que la adquisición de ese derecho cumplió con las condiciones de existencia real, prudencia y diligencia. Por último, enfatizó que el argumento del opositor de que algunos miembros de la Corporación viven en dicho predio, no es suficiente para configurar la posesión, máxime cuando éstos solo desplegaron los supuestos actos posesorios, ejerciendo violencia, luego de que se enteraron de que el inmueble aludido estaba hipotecado.

## **EL RECURSO DE APELACIÓN**

Inconforme con la decisión la procuradora judicial de la Corporación oponente interpuso el recurso de alzada, sustentando para tal efecto, lo siguiente:

- Que la Corporación desde el año 2010 ha tenido como objeto la construcción de unas viviendas, y que si bien realizó un acto escritural en busca de un músculo financiero que contribuyera en la ejecución de su objetivo, nunca se despojó de la posesión del bien inmueble, pues su interés era la construcción de las viviendas para sus miembros.

- Disiente de la valoración probatoria realizada por la *a quo*, toda vez que obvió las acciones realizadas por la Corporación y que están documentadas en el plenario, como lo son los trámites tendientes a la instalación de los servicios públicos domiciliarios, el pago de los mismos, declaraciones de renta, pago de impuestos, entre otros.

- Señala que los requisitos de existencia del contrato de compraventa son la cosa y el precio, mismo que no se cumplen pues el representante legal de la sociedad involucrada expuso en su deponencia no haber pagado ningún precio por el lote objeto de litigio, lo que demuestra que la Corporación nunca se despojó del predio.

- Enfatiza que el representante legal de la sociedad no estaba facultado según lo dispuesto en el convenio de asociación, para firmar títulos valores.

- Por último, afirma que el negocio hipotecario no es claro, porque se presentan varias inconsistencias, visibles en los interrogatorios practicados, pues no se acreditó la existencia de que la Sociedad aquí involucrada haya recibido los dineros.

## **CONSIDERACIONES**

1. El embargo es una medida judicial mediante la cual se pone fuera del comercio una cosa, a la orden de la autoridad que la ha decretado. Por su parte, el secuestro es el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituirla al que obtenga una decisión a su favor. (cfr. inciso primero del artículo 2273 del Código Civil).

La Corte Constitucional definió el propósito de estas medidas al decir que *"El embargo y el secuestro tienen, en relación con el proceso, una finalidad: la de conservar unos bienes, impidiendo que de ellos disponga su dueño o poseedor. Se trata, en últimas, de asegurar que respecto de esos bienes se cumpla la*

*decisión que finalmente se adopte. El embargo y el secuestro sacan los bienes del comercio".<sup>1</sup>*

2. Respecto a la oposición a la diligencia de secuestro, el art. 596 de nuestro Código Adjetivo, en su numeral segundo remite a la diligencia de entrega consagrada en el artículo 309 de la misma codificación, de donde se extrae que podrá oponerse la persona que alegue posesión en nombre propio o tenencia a nombre de un tercero poseedor. En este evento, el primero deberá aducir prueba siquiera sumaria de su posesión, y el segundo la de su tenencia y de la posesión del tercero.

Existe un requisito indispensable para la definición favorable de una oposición a la diligencia de secuestro, el cual es eminentemente de carácter probatorio, el cual consiste en que el opositor debe probar que, al momento de practicarse el secuestro, tenía la posesión material del bien secuestrado. Nada más se dispone al respecto, pues particularmente, la normatividad aplicable, no previene que el opositor tenga que probar o exhibir registros de propiedad; o que los bienes secuestrados no pertenecen al demandado. Desde luego que probando que una persona es poseedora de cierto bien, y que su posesión no es compartida, queda excluida la prueba de la posesión de ese mismo bien en cabeza de otra persona.

3. La posesión tal y como la define el inciso 1º del artículo 762 del Código Civil, *"... es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otro que la tenga en lugar y a nombre de él."* Así que la posesión comprende dos elementos *sine qua non* para su existencia: los actos materiales externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular – *corpus* –; y la intención de ser dueño – *animus domini* – o sea el ánimo de señor y dueño.

4. Ahora bien, ya situados en el asunto bajo examen, se tiene que el interrogante a despejar corresponde a determinar si la Corporación Viviendas Villas del Rosal ostentaba la calidad de poseedora del inmueble identificado

---

<sup>1</sup> Sentencia C-255/98

con la matrícula inmobiliaria 020- 174673 al momento de la diligencia de secuestro. Para tal efecto, se analizará en primer plano la prueba adosada al plenario junto con el escrito de oposición y luego se valorará la prueba testimonial practicada en el presente asunto.

De la prueba documental allegada, se colige que la Corporación Viviendas Villas del Rosal y la sociedad Más Sostenibles Construcciones S.A.S el día 18 de septiembre de 2015, celebraron un convenio de asociación (Fl. 24 copia C.2 oposición) mediante el cual ésta última sería la encargada de la *"gerencia integral que garantice el Desarrollo y Construcción del proyecto de Vivienda de interés social VILLAS DEL ROSAL"* y una de las obligaciones de la Corporación opositora era *"trasladar a título de Más Sostenible Construcciones S.A.S el lote, la licencia de urbanismo, la licencia de construcción, los archivos físicos y magnéticos de los diseños y estudios técnicos..."*.

Si bien de las pruebas aportadas a éste trámite no se encuentra la escritura de venta mediante la cual se formalizó el negocio jurídico entre las entidades en contienda, ni tampoco el certificado de tradición y libertad de la heredad en disputa, sí obra en el proceso ejecutivo con garantía real, el respectivo certificado (Fl. 18 al 20 copia C. Ppal) donde se aprecia en la anotación 006 que efectivamente la Corporación opositora transfirió el dominio del inmueble plurimencionado a la sociedad ejecutada, lo que desde ya se dirá, que ese simple acto enerva uno de los requisitos esenciales de la posesión como lo es, el *animus domini*, pues mírese que la convicción irrefutable de ser el verdadero y único dueño, desentona con la manifestación de voluntad exteriorizada de transferir el dominio, así pues no basta la simple creencia de ser el dueño o el deseo de serlo, debe considerarse realmente dueño del bien desconociendo dominio ajeno.

Así pues, de las actas levantadas el 20 de agosto de 2015 -visible a folio 231 copia C.2 oposición- y el 25 de agosto del mismo año -visible a folio 238 y 239 copia C.3 continuación-, los asistentes a las mismas, analizaron la propuesta elevada por la sociedad aquí ejecutada, se enteraron de los efectos de vender el lote y aún así accedieron a dicho acometido, exteriorizaron

la voluntad real de vender el lote, sin que nada se dijera sobre la posesión del mismo.

No se aportó al *dossier* prueba fehaciente de que la transferencia de la propiedad no fuera plena sino que solo correspondió a lo que se denomina "nuda propiedad", limitándose así el dominio, pues como se enunció en precedencia, del certificado de tradición y libertad del inmueble aludido se desprende que la propietaria de dicha heredad es la sociedad ejecutada, recayendo sobre ella los atributos propios del propietario pleno, como lo son el *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*.

De otra parte, sin dejar de analizar el elemento esencial del *animus*, pues aunque en párrafos anteriores se precisó que el acto jurídico solemnizado entre las entidades en contienda, desvirtúa de plano este elemento, y en caso de haber mediado un vicio del consentimiento, éste no es el escenario para dirimirlo, esta Sala, pese a ello y en atención al reparo manifestado por la parte opositora, en cuanto a la no valoración de la prueba documental adosada al plenario, se hará un recuento de las pruebas que se aportaron y que son pertinentes para esclarecer los supuestos fácticos esbozados por la opositora.

De toda la prueba allegada, se observa que existen innumerables actas de asambleas realizadas por la Corporación que datan desde el año 2011, estatutos, facturas de servicios públicos desde el año 2012, todos los contratos de compraventa celebrados con cada uno de los miembros, entre otros, que no serán valorados íntegramente, pues la controversia que concita la atención de la judicatura, es determinar si al momento de la diligencia de secuestro la Corporación ostentaba la calidad de poseedora del predio mencionado con anterioridad, para efectos de levantar dicha cautela.

Así pues, la opositora dice haber ejercido actos de señor y dueño, tales como pagos de servicios públicos, pago de impuestos, declaraciones de renta, entre otros, aún con el pleno conocimiento de que como persona jurídica transfirió el dominio del predio sobre el cual estaba asumiendo dichos pagos. Las facturas de servicios públicos

domiciliarios de la entidad "La Cimarrona" e impuesto predial que obran a folios 438 al 451 del C.3, corresponden al periodo donde el titular de dominio de la heredad objeto de litigio, era la Corporación Vivienda Villas del Rosal, por lo que de contera no aportan un conocimiento de la situación que aquí se ventila. Asimismo, se otea varios recibos de Cámara de Comercio, que en nada aportan a la demostración de actos posesorios del censor pues estas erogaciones son propias de la persona jurídica. A folios 456 copia C.3 continuación, 458 copia C.4, corresponden a dos facturas de servicios públicos posteriores a la fecha de enajenación del predio por parte la Corporación, pero nada dice sobre la persona que asume su pago, de otra parte a folio 33 copia C.2 y 472 copia C.4 reposan dos facturas de impuesto de delineación y predial de los años 2019, pero están huérfanas del recibo de pago. Lo anterior, resulta ser insuficiente para demostrar los supuestos actos posesorios que enuncia la parte opositora realizó, aun cuando transfirió el pleno dominio del lote de terreno plurimencionado, conociendo a cabalidad ese derecho superior.

En relación con las declaraciones rendidas por los testigos Sorey Ospina Patiño, Luz Nivelly Cardona Betancur y Cesar Augusto Gallego Quintero, estas fueron contundentes en afirmar que viven en el predio objeto de litigio, que, ante el incumplimiento en la entrega de sus viviendas, ingresaron al terreno y las construyeron con recursos propios. Son contestes en asegurar que en ningún momento transfirieron el terreno a la sociedad Más Sostenible Construcciones S.A.S, sino que simplemente lo entregaron en garantía para la construcción de las estancias.

Adicionalmente, las declaraciones de los señores Gloria Cecilia Baena Hernández y Dairo Antonio Alzate Arcila, quienes son miembros de la Corporación pero no viven en el terreno objeto de la cautela, son consonantes con las afirmaciones esbozadas por los declarantes enunciados en precedencia, en cuanto a que las familias que habitan el lote, han construido con sus propios recursos, en los espacios que habían sido asignados desde el principio por la Corporación, igualmente testifican que la

transferencia del lote fue como garantía pero que continuaba siendo de ellos.

Por su parte, la declaración de la testigo Genny Andrea Hoyos, representante legal de la Corporación de Viviendas Villas del Rosal, señala que una de las condiciones de la Sociedad, supuesto músculo financiero, era la transferencia del lote, pero éste nunca les informó lo que pretendía hacer con el mismo y que solo se enteraron de la situación jurídica hace poco tiempo. De igual manera manifestó que cada una de las familias que habitan dicho predio han construido con sus propios recursos.

De lo anterior se colige, que los miembros que están habitando el lote, lo han hecho a motu proprio, si bien en algunos apartes de sus declaraciones afirman que todos los miembros de la Corporación ejecutan diferentes actividades para solventar las erogaciones que acarrea el predio, son contestes y espontáneos en aseverar que las edificaciones allí establecidas las han realizado con sus propios recursos, asimismo enfatizan que cada miembro tiene conocimiento del lote que le corresponde, y ante el incumplimiento en la entrega de las viviendas y al no contar con recursos para seguir pagando arriendos y créditos, irrumpieron en el lote y construyeron sus residencias.

Aunadas todas las circunstancias comentadas, los documentos mencionados hasta ahora y los interrogatorios practicados, no dan cuenta de una verdadera probanza o por lo menos, no se asoma o avista la prueba irrefutable sobre el ***animus domini*** en cabeza de la Corporación opositora, más bien lo que aparece acreditado son actos desplegados por personas naturales totalmente desligados de la persona jurídica que invoca su calidad de poseedora para oponerse a la cautela que recae sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 020-174673.

5. **Conclusión:** Los argumentos expuestos son suficientes para confirmar la negación de la oposición a la diligencia de secuestro promovida por la Corporación de Vivienda Villas del Rosal.

6. **Costas.** Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, no se hará condena en costas, porque no se causaron.

### **LA DECISIÓN.**

En virtud de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y la Ley,

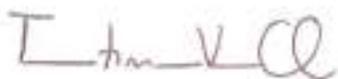
### **F A L L A:**

**PRIMERO: Se confirma** la decisión de naturaleza, contenido, y procedencia descritos en la parte inicial de este proveído.

**SEGUNDO: No se impone condena en costas** en esta instancia, porque no se causaron.

**TERCERO:** Devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**TATIANA VILLADA OSORIO**  
**Magistrada**