



**República de Colombia.**

**Rama Judicial del Poder Público.**

**JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.**

Medellín, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Proceso	Ejecutivo
Radicado	05001 31 03 014 02016 00858 00
Demandante	Héctor de Jesús Blandón Ospina
Demandado	Farley A. Muñoz Noreña y otra
Asunto	Resuelve incidente, no accede a decretar el levantamiento de secuestro sobre los bienes con M.I. 01N-5109331 y 01N-69966
Al.	1518V (395)

En cumplimiento de lo dispuesto en audiencia adelantada los días 22 y 23 de junio de 2021 dentro del asunto de la referencia, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo el marco del trámite incidental de levantamiento de secuestro sobre los bienes con M.I. 01N-5109331 y 01N-69966 elevado por DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ, OLBER ANTONIO MOSQUERA SÁNCHEZ, SANDRA MILENA IDARRAGA GIRALDO, FERNEY GÓMEZ CALDERON, DIANA CAROLINA IDARRAGA GIRALDO, JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ, RUBIELA DEL SOCORRO NOREÑA MUÑOZ, LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA, JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO, EMILSE DE LA MISERICORDIA VÉLEZ MADRIGAL y WILSON DE JESÚS LONDOÑO HINCAPIÉ, dentro del presente proceso ejecutivo instaurado por HÉCTOR DE JESÚS BLANDÓN OSPINA y las acumulaciones con título hipotecario de LUZ ANGELICA SOLIS MARTÍNEZ y SALVADOR MONTOYA MIRA, contra FARLEY

ALEXANDER MUÑOZ NOREÑA y LEIDY JOHANNA ZAPATA LÓPEZ, radicado con el No. 05001 31 03 014 2016 00858 00.

### **ANTECEDENTES.**

Al interior del trámite del procedimiento de naturaleza ejecutiva instaurado por HÉCTOR DE JESÚS BLANDÓN OSPINA y las acumulaciones con título hipotecario de LUZ ANGELICA SOLIS MARTÍNEZ y SALVADOR MONTOYA MIRA, contra FARLEY ALEXANDER MUÑOZ NORELA y LEIDY JOHANNA ZAPATA LÓPEZ, se practicó diligencia de secuestro frente distinguidos con folio de matrículas inmobiliarias números 01N-5109331 y 01N-69966, ubicados en esta ciudad en la carrera 40 No. 66C-52 y 66C-48, respectivamente y una vez incorporado el despacho comisorio diligenciados, dentro de la oportunidad consagrada en el artículo 597 del C.G.P, prevalidos de mandatarios judiciales, lo señores DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ, OLBER ANTONIO MOSQUERA SÁNCHEZ, SANDRA MILENA IDARRAGA GIRALDO, FERNEY GÓMEZ CALDERON, DIANA CAROLINA IDARRAGA GIRALDO, JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ, RUBIELA DEL SOCORRO NOREÑA MUÑOZ, LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA, JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO, EMILSE DE LA MISERICORDIA VÉLEZ MADRIGAL y WILSON DE JESÚS LONDOÑO HINCAPIÉ. presentaron incidente para el levantamiento del secuestro sobre los referidos bienes.

Las referidas solicitudes se fundaron en la calidad de poseedores que frente a cada uno de los inmuebles que serán precisados más adelante, adujeron tener los solicitantes, quienes alegaron ejercer actos de señores y dueños sobre los inmuebles, exhibiendo en su totalidad contratos de promesa de compraventa para sustentar sus dichos y justificar su posesión.

### **DEL TRÁMITE PROCESAL.**

De las solicitudes de levantamiento de secuestro se le corrió traslado a los demás intervinientes procesales, pronunciándose frente al particular el apoderado de los acreedores hipotecarios SALVADOR MONTOYA MIRA y LUZ ÁNGELICA SOLIS MARTÍNEZ, en escritos visibles a folios 99 al 108, 473 al 500 y 524 al 527, quien en esencia solicitó rechazarlas toda vez que los incidentados tenían conocimiento del gravamen hipotecario que pesa sobre los bienes inmuebles 01N-9966 y 01N-5109331, tal como constaba en la promesa de compraventa y en el certificado de tradición y libertad, por lo que no hay lugar a desconocer la obligación hipotecaria.

La apoderada del señor HÉCTOR DE JESÚS BLANDÓN OSPINA se pronunció frente al incidente de DEISON ALEJANDRO GIRALDO VELÁSQUEZ, indicando que el documento que posee el incidentista es una promesa de venta, documento privado que no fue elevado a escritura pública, ni registrado en Instrumentos Públicos de acuerdo a la ley para que fuera justo título, por lo que no tiene derecho de propiedad exclusiva del apartamento 301 (fl. 108A).

### **CONSIDERACIONES.**

Según el núm. 8º del artículo 597 del Código General del Proceso se levantarán el secuestro *“Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisorio, **que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable.** La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante **deberá probar su posesión.**”*

*También podrá promover el incidente el tercero poseedor que haya estado presente en la diligencia sin la representación de apoderado judicial, pero el término para hacerlo será de cinco (5) días.*

*Si el incidente se decide desfavorablemente a quien lo promueve, se impondrá a este una multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos mensuales. -Resaltado intencional-*

Si bien la hipótesis en estudio difiere en lo que a su trámite concierne respecto de la oposición, que tiene lugar al momento mismo del secuestro, resultan pertinentes los siguientes apartes doctrinales sobre el particular:

El doctrinante JAIME AZULA CAMACHO, define la oposición a la diligencia de secuestro como *“el acto en virtud del cual una persona, con fundamento en la posesión que tiene sobre el bien, sea en nombre propio (directa) o ajeno (indirecta), solicita al juez que se abstenga de practicar el secuestro*

*(...)*

*La oposición está condicionada a dos clases de requisitos unos de fondo y otros de forma.*

*a) De fondo. Se refieren a la calidad de la persona que invoca la oposición y se concretan a que esta sea poseedora o tenedora del bien, en cuyo caso es necesario que el derecho del tenedor provenga de un tercero poseedor, es decir, de una persona diferente del deudor contra quien se dirige la medida, y con antelación a la diligencia.*

*b) De forma. Se concretan, en primer lugar, a la oportunidad en que se formule la oposición, que se refiere al día en que se identifiquen los bienes muebles o el sector del inmueble y se informe de la diligencia a las personas que se encuentren en él, según reza el artículo 686, parágrafo 2º, inciso 5º del Código de Procedimiento Civil.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> AZULA Camacho, Jaime. Manual de Derecho Procesal. Tomo IV. Procesos Ejecutivos. Quinta Edición 2009. Editorial TEMIS S.A. Página 151.

En cuanto al presupuesto formal para la prosperidad de la oposición a la diligencia de secuestro, se debe reconocer que éste se cumple en debida forma; pues, todas las solicitudes fueron presentadas dentro del término que dispone el núm. 8º del artículo 597 del Código General del Proceso para ello.

En lo referente al requisito de fondo, concretado en la posesión alegada por los incidentistas como ejercida por ellos, es preciso hacer las siguientes precisiones:

De acuerdo con la definición legal contenida en el artículo 762 del Código Civil: "*La posesión 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 otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*" Así que la posesión comprende dos elementos *sine qua non* para su existencia: **(i)** los actos materiales externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular – *corpus* –; y **(ii)** la intención de ser dueño – *animus domini* –, o sea el ánimo de señor y dueño.

Tal posesión además debe ser pública, es decir que se haga frente a todo el mundo, no de manera secreta o clandestina; pacífica, esto es que no se imponga por la fuerza o utilizando medios violentos; e ininterrumpida, o sea que el tiempo señalado por la ley transcurra sin lapsos en los cuales el bien sea abandonado por el poseedor, o poseído por otra persona.

Para el presente caso, se exige que dicha posesión sea ejercida con antelación a la fecha de realización de la diligencia de secuestro y que quien alega ser dueño, posea con ánimo de señor y dueño, **excluyente de todo reconocimiento de cualquier derecho sobre dicho bien a cualquier otra persona.**

Dadas las especiales connotaciones del asunto sometido a consideración del Despacho, las que al detalle serán abordadas al estudiar el caso concreto, es indispensable traer a colación el siguiente pronunciamiento de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en el que se aborda el tema específico del derecho de posesión cuando media una promesa de venta:

*“Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, **en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.***

*Por fuera de la precedente hipótesis, entregada la cosa a título de mera tenencia, y así siempre se entiende a falta de estipulación expresa anticipatoria de las prestaciones del contrato definitivo posterior sobre la posesión, **podrá presentarse la interversión del título y el mero tenedor convertirse en poseedor desconociendo el dominio ajeno con la prueba de actos de señor y dueño (artículo 777, C.C.), en cuyo caso, tal circunstancia, de suyo comporta la inobservancia del vínculo obligatorio preliminar, porque, en virtud del contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador contrae la prestación de hacer consistente en celebrar a futuro un contrato definitivo para adquirir la propiedad del dueño, y esto, involucra reconocer como tal al promitente vendedor. (...)***

*En suma, cada situación concreta debe examinarse detenidamente por el juzgador con sujeción a los elementos de convicción, **sin existir un escollo insalvable para que el promitente comprador sea poseedor de la cosa, bien por pacto accidental expreso en ejecución anticipada de la prestación de entregar inherente al contrato de compraventa, ora por su comportamiento como tal desconociendo el dominio ajeno,***

**desde luego, sujeto a las consecuencias normativas anejas”<sup>2</sup>.** –

Resaltado Intencional-

Ahora bien, la interversión del título, esto es, esa mutación de la calidad jurídica frente al bien, de mero tenedor a poseedor, para entenderse verificada, reclama no solo actos concretos de posesión, sino prueba inequívoca de la fecha en la que varió esa situación, como se ha reconocido por vía de precedente jurisprudencial reflejado en varios pronunciamientos de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>3</sup> al estudiar varias hipótesis de operancia de la referida institución jurídica. El más reciente de los citados, indica lo siguiente:

*“Además, cuando la persona que acude a dicha acción, acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma, una posesión compartida o la de heredero, y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera único detentador con ánimo de señorío, **también es menester que acredite la fecha de esa mutación**, habida cuenta que la jurisprudencia ha establecido:*

*(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el*

---

<sup>2</sup> Radicado 41298-31-03-001-2007-00196-01, MP. Alberto Medina Tovar.

<sup>3</sup> Sentencia SC2805-2016. Radicación n° 05376-31-03-001-2005-00045-03, cuatro (4) de marzo de dos mil dieciséis. Magistrado Ponente: FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ.

- Sentencia SC10152-2016. Radicación n.º: 23001-31-03-001-2011-00324-01, veintiséis (26) de julio de dos mil dieciséis (2016). Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

- Sentencia SC13099-2017. Radicación n.º: 11001-31-03-027-2007-00109-01, veintiocho (28) de agosto de dos mil diecisiete (2017).. Magistrado Ponente AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia.

(...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, **si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar 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 el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente.** (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01). –Resaltado Intencional.

Así las cosas, para declarar la prosperidad de las peticiones aquí formuladas, no solo basta la afirmación realizada por los opositores, referente a su propiedad o posesión sobre los bienes objeto de cautela, con las características antes referidas, sino que, además, corresponde a éstos, probar que indiscutiblemente existe dicha propiedad o posesión y la fecha desde que se ejerce u operó la interversión del título, pues no puede dejarse de lado que todos los petentes, sin excepción, adujeron contrato de promesa de venta, pretendiendo soportar en el la calidad de poseedores que alegan, sin que en ninguno de los referidos contratos, se haya consagrado de manera expresa la cláusula de la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa

Ciertamente, quien formula determinada pretensión procesal ante el órgano jurisdiccional, asume la carga probatoria de los hechos afirmados como supuesto fáctico de la tutela jurídica pedida. Esa es la denominada *onus probandi*, consagrada en el artículo 167 del Código General del Proceso, en cuyo inciso primero dispone: “*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*”

Quien reclama del órgano jurisdiccional una tutela jurídica, no sólo debe afirmar los hechos que le sirven de fundamento, sino que asume la carga de su demostración; pues, de lo contrario, se trasladaría tal carga al órgano jurisdiccional, lo cual se torna materialmente imposible. Es que quien afirma el hecho es quien sabe qué pruebas existen de los hechos afirmados, y dónde se halla, y esa carga de la prueba se impone por igual a todos los intervinientes en el proceso con calidad de parte interesada, que reclaman una determinada tutela jurídica.

También es pertinente resaltar, que la simple afirmación de un hecho no puede tener la virtud legal ni natural de constituirse como prueba de propio favor de su autor. El efecto probatorio de las afirmaciones propias tan sólo se producen cuando ellas tienen los elementos naturales y jurídicos necesarios para calificarla como confesión; y uno de tales elementos es que su contenido y efectos perjudiquen – afecten de modo negativo – a quien hace la manifestación, o, por lo menos, favorezcan a la parte contraria.

De tal manera que, sin importar la naturaleza del derecho cuya tutela se reclama, es ineludible cumplir con la carga probatoria, en todos los casos, salvo cuando se trata de probar hechos notorios, o de afirmaciones o negaciones indefinidas; pero tales supuestos no se adecúan al presente asunto.

## **CASO CONCRETO.**

En el marco del procedimiento de naturaleza ejecutiva instaurado por HÉCTOR DE JESÚS BLANDÓN OSPINA y las acumulaciones con título hipotecario de LUZ ANGELICA SOLIS MARTÍNEZ y SALVADOR MONTOYA MIRA contra FARLEY ALEXANDER MUÑOZ NOREÑA y LEIDY JOHANNA, una vez realizado el secuestro de los inmuebles distinguidos con folio de matrículas inmobiliarias números 01N-5109331 y 01N-69966, ubicados en esta ciudad en la carrera 40 No. 66C-52 y 66C-48, respectivamente, previamente embargados, se presentó un total de once solicitudes incidentales de levantamiento de secuestro por diferentes unidades inmobiliarias, por quienes dijeron ser poseedores de las mismas y que al unísono, no obstante estar representados por diversos mandatarios judiciales, fundamentaron sus dichos en la existencia de contratos de promesas de venta celebradas para la adquisición de las mismas.

Es de resaltar que para el asunto que ocupa al Juzgado ninguna incidencia tiene la discusión del derecho de propiedad sobre los bienes afectados con la medida, por cuanto lo que se busca establecer es si para el momento en que se llevó a cabo el secuestro de los inmuebles, los incidentistas venían o no ejerciendo la **posesión** sobre ellos.

En ese orden de ideas, pasa el Despacho a realizar el análisis de cada una de las solicitudes de levantamiento de secuestro presentadas y su respectiva valoración probatoria, consistente en prueba documental, interrogatorio de parte y prueba testimonial, debiendo advertir desde ya, que salvo los señores ANA MARIA CALLE<sup>4</sup>, ROSA MARIA CASTAÑO<sup>5</sup>, JENNY CALDERON<sup>6</sup> y ABDIEL MARTÍNEZ<sup>7</sup>, todos los testigos que rindieron declaración ante el Despacho, fueron tachados por ver comprometida su imparcialidad por el apoderado de los acreedores hipotecarios, en los términos del artículo 211 del C.G.P, así:

Los señores ANDERSON OSORIO, ARLEY GIRALDO, VIVIANA MENESES, MARIA LIBIA CALDERON, SANDRA MILENA IDÁRAGA y RUBIELA NOREÑA

---

<sup>4</sup> Testimonio solicitado por Olber Mosquera

<sup>5</sup> Testimonio solicitado por Olber Mosquera

<sup>6</sup> Testimonio solicitado por Sandra Milena Idárraga

<sup>7</sup> Testimonio solicitado por Diana Idárraga

por tener la calidad de familiares en relación los incidentistas respecto de quienes rindieron declaración.

Los señores DEISON ALEJANDRO GIRALDO, MARIA LIBIA CALDERÓN, SANDRA MILENA IDÁRAGA, LUIS ENRIQUE ESPITIA, RUBIELA NOREÑA, EMILSE VÉLEZ, JHON FREDY GIRALDO y JORGE IVÁN CORREA por tener interés en las resultas del incidente

Finalmente, el señor EDISON AGUDELO CARDONA por "subordinación y dependencia económica" respecto del señor DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ.

Previo a proceder al análisis de cada caso sometido a consideración de esta judicatura, se quiere resolver lo que a la tacha en cuestión concierne, aceptando la que tiene que ver con lo señores ANDERSON OSORIO, ARLEY GIRALDO, VIVIANA MENESES, MARIA LIBIA CALDERON, SANDRA MILENA IDÁRAGA, DEISON ALEJANDRO GIRALDO, LUIS ENRIQUE ESPITIA, EMILSE VÉLEZ, JHON FREDY GIRALDO y JORGE IVÁN CORREA pues en efecto, podría verse comprometida la imparcialidad de los deponentes, en aras del parentesco e interés en el proceso que efectivamente les asiste. Es preciso aclarar que si bien la señora VIVIANA MENESES, no tiene la calidad de solicitante, si dijo ser la cónyuge del señor JHON FREDY GIRALDO, amén de reconocer expresamente que le asiste interés en el asunto, al sentirse afectada con el mismo.

Las demás personas que no tiene la calidad de solicitantes, como ANDERSON OSORIO, ARLEY GIRALDO y MARIA LIBIA CALDERON, aceptaron tener algún grado de parentesco con alguno de aquellos.

Para el caso de la señora RUBIELA NOREÑA, la tacha solo estaría llamada a prosperar por su interés de las resultas del incidente y no por el lazo de consanguinidad con el codemandado, FARLEY ALEXANDER MUÑOZ NOREÑA, como que no puede verse como pueda afectar al

demandado la prosperidad del incidente, se trata de hecho de intereses contrapuestos, cosa diferente si ese vinculo se presentara respecto de otro cualquiera de los incidentistas

La tacha frente al señor EDISON AGUDELO CARDONA no está llamada a prosperar, como que carece de todo fundamento jurídico y fáctico, si se tiene en cuenta que lo único que reconoció el referido testigo, es haber efectuado un contrato para unas obras relativas a la instalación de cocina puertas y closet de las cual afirmó se le adeuda a la fecha un saldo, sin que ello pueda llamarse bajo ninguna perspectiva como una subordinación o dependencia económica; de hecho, el señor DEISON GIRLDO a lo sumo tendría la calidad de deudor del señor AGUDELO CARDONA, sin que se encuentre un vínculo directo entre la prosperidad de las pretensiones con el pago de lo adeudado y, por tanto, no se explica el Despacho cómo se pueda ver comprometida la imparcialidad del deponente.

En lo que a las demás tachas respecta, es de significar que la admisión de las mismas, de manera alguna se traduce en la exclusión de la prueba testimonial, sino en su rigurosa valoración, por ser esa la carga impuesta por el legislador para el efecto.

Efectuado el anterior análisis preliminar pasa esta Judicatura a abordar el estudio de la situación fáctica jurídica y probatoria de cada uno de los solicitantes, en los siguientes términos:

1.-El señor **DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ**, manifestó ser poseedor de buena fe del apartamento 301, situado en la carrera 40 No. 66C-52. Que su ingreso al inmueble lo hizo sin violencia o engaño y su posesión regular se originó del documento de promesa de compraventa del día 29 de mayo de 2015, celebrado con la demandada LEIDY JOHANNA ZAPATA LÓPEZ, sin que le hayan reclamado mejor derecho a la fecha ni entorpecido su ánimo de señor y dueño del bien. Que el precio del bien se pactó en \$95.000.000; dinero que fue debidamente cancelado al señor FARLEY ALEXANDER MUÑOZ

NOREÑA y JOHANNA ZAPATA en efectivo en varias cuotas como se pactó, aceptó y recibió el vendedor. Que la entrega material de la vivienda fue el 02 de junio de 2015 en obra negra sin servicios públicos domiciliarios como acueducto, energía, televisión, teléfono etc., y en mejoras y arreglos invirtió la suma de \$40.000.000 y es donde actualmente vive con su familia.

Agregó que en el documento de promesa de compraventa estaba garantizado que cancelarían la hipoteca que tiene el inmueble del 07 de noviembre de 2014, lo cual no hicieron dentro del término y no se cumplió. Dijo asimismo, que en caso de que no prospere la oposición se le debe tener en cuenta al momento de realizar los pagos del inmueble si se llegare a rematar como tercero y acreedor dentro del trámite ejecutivo y así poder redimir su inversión.

Para probar sus dichos, arrió al expediente los documentos obrantes de folios 1 al 45, que dan cuenta de la diligencia de secuestro del inmueble 01N-5109331, apto 301, declaración extraprocesal, promesa de contrato de promesa de compraventa, avalúo comercial del interior 301 de diciembre de 2017.

Asimismo, rindió interrogatorio de parte y se escuchó la prueba testimonial reclamada por él, de cuya valoración en conjunto se puede concluir lo siguiente.

Pues bien, sea lo primero indicar que el ingreso al inmueble por parte del solicitante se dio en virtud de un contrato de promesa de venta (fl 3-5) en el que de modo alguno se especificó que se concediera u otorgara la posesión del mismo y aunque se procedió por parte del señor GIRALDO VÁSQUEZ, una vez recibido materialmente el inmueble a efectuar mejoras y arreglos a la vivienda, según se desprende de la prueba testimonial, lo que en principio podría considerarse como un acto de poseedor, no se traduce automáticamente en ello, si se tiene en cuenta que en la cláusula sexta del documento en mención se estipuló: *“La entrega material del bien prometido en venta se hará el*

*día 02 de junio de 2015, a partir de esa fecha el promitente comprador se hace cargo de todos los gastos que genere el inmueble, y hará las obras blancas necesarias que dicho apartamento requiera para ser habitado, así como las instalaciones de contadores y servicios públicos domiciliarios respectivos, bajo cuenta y responsabilidad.”*

Por demás, lejos de otorgar en el instrumento de promesa la posesión del bien a entregar, se dijo expresamente en la cláusula primera que *“la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa al PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga adquirir al mismo título y de acuerdo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, **el derecho de dominio y la posesión real y material** que son titulares sobre el siguiente inmueble (...)”*

El soporte documental lo que a todas luces evidencia es que se entregó la mera tenencia del bien al promitente comprador, a quien por demás se le dejó estipulado en la cláusula 5 de contrato que sobre el inmueble pesaba una hipoteca que quedaría inscrita posteriormente sobre el bien del primer piso únicamente y que cuando se hiciera el reglamento y venta de los bienes de dominio particular se desafectaría la hipoteca del bien de mayor extensión, encontrándose pendiente el trámite ante la curaduría urbana y en la notaria el reglamento de propiedad horizontal, lo que era de conocimiento del promitente comprador.

Lo hasta aquí expuesto imponía entonces la carga de probar el señor DEISON GIRALDO, que operó la interversión del título y que pasó de ser un mero tenedor – contratante, a ser un verdadero poseedor, desconociendo cualquier dominio ajeno, resultado que el mencionado señor confesó precisamente todo lo contrario, esto es, que se trata de un contratante al que presuntamente le incumplieron una serie de obligaciones, pues incluso a la fecha se encuentran vigentes otras acciones judiciales tendientes a que se resuelva la suerte del contrato. De hecho, que se haga alusión al precio que se pactó y pagó por el apartamento y pretender que se le tenga como tercero y acreedor del proceso ejecutivo para redimir su inversión en caso de que no prospere

la oposición, refrenda todo lo dicho, pues a todas luces, equivale a reconocer dominio ajeno lo que de suyo excluye la calidad de poseedor.

En efecto, en su interrogatorio de parte, confesó el deponente que hace más o menos un año instauró una denuncia penal ante la Fiscalía contra los señores Farley y Leidy por estafa y debido a ello los demandados el año pasado antes de la pandemia presentaron una demanda para anular la compraventa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín, en donde se comprometieron de darle un dinero, pero incumplieron. Que él y su esposa han tenido varias conciliaciones con los demandados, la primera reunión se hizo en un Centro de Conciliación, la segunda fue en la Fiscalía por la estafa y la tercera en el Juzgado Cuarto Civil Municipal donde acordaron que en tres meses le iba a dar una plata y no cumplió, ese proceso no ha terminado.

Admite que con todas las personas que compraron se ha hablado y se ha planteado la posibilidad de la devolución del dinero, pues se han reunido para el efecto con los demandados.

Reconociendo entonces el propio solicitante la calidad de contratante y desprendiéndose de sus dichos que incluso a la fecha está a la espera de una solución, entre las que se concibe la devolución del dinero invertido en la adquisición del bien, descartada queda en cabeza suya la calidad de poseedor, sin que la prueba testimonial allegada tenga la fuerza de probar lo contrario.

En tal virtud se desestimará la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por el señor DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ.

**2.-El señor OLBER ANTONIO MOSQUERA SÁNCHEZ**, manifestó que, en calidad de promitente comprador, celebró contrato de promesa de compraventa con la señora LEIDY JOHANNA ZAPATA LÓPEZ, en calidad de promitente vendedora, el 23 de septiembre de 2016, sobre el

apartamento No. 501. Que en el mencionado contrato se pactó como fecha de entrega material del apartamento, el 15 de diciembre de 2016, fecha a partir de la cual tiene la calidad de poseedor, realizando actos de señor y dueño sobre el mismo, como darlo en arrendamiento en calidad de arrendador, financiar a nombre propio la instalación de redes ante EPM (acometidas de gas y agua), registrar y pagar servicios públicos del apto a su nombre y en fin, disponer libremente de la propiedad. Que como precio del inmueble se pactó la suma de \$132.000.000, suma que ha sido totalmente pagada como consta en los recibos y constancias de pago emitidas por la vendedora. Que en la actualidad el apto 501 se encuentra habitado por la señora Elvia Rosa Gañán Gañán, quien ostenta la calidad de arrendataria y para acreditarlo, arrió al plenario los documentos obrantes de folios 55 al 92, entre los cuales se destacan, fotocopia de la diligencia de secuestro del inmueble 01N-5109331, apto 501, contrato de promesa de compraventa del 23 de septiembre de 2016, constancia de pago de fecha 02 de marzo de 2017, por valor de \$132.000.000, correspondiente al pago total de la deuda, contratos de arrendamiento, recibos de pago de servicios públicos a EPM.

Como puede evidenciarse en el hecho primero del incidente, el señor MOSQUERA SÁNCHEZ, en calidad de promitente comprador, celebró un contrato de Promesa de compraventa en el que de manera expresa se dejó consignado en la cláusula sexta: *"La entrega material del bien prometido en venta se hará el día 15 de diciembre de 2016, a partir de esa fecha el promitente comprador se hace cargo de todos los gastos que genere el inmueble."*, de donde se infiere que con la entrega material no se transfirió la posesión sino la mera tenencia y si bien dijo que a partir de la entrega viene realizando actos de señor y dueño, como darlo en arrendamiento y financiando a nombre propio las instalaciones de redes de acueducto y alcantarillado y gas, lo cierto es que el contrato de promesa de compraventa aportada da cuenta de una relación contractual para la adquisición de un inmueble, en cuya virtud se contrajo una serie de obligaciones para cada una de las partes, de donde los promitentes vendedores han incumplido con el

otorgamiento de la escritura pública del inmueble prometido en venta y por lo cual se estableció una cláusula penal, excluyéndose de suyo la calidad de poseedor para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien respecto del cual solicita el levantamiento del embargo y secuestro.

Al igual que en el caso del señor DEISON GIRALDO el contrato de promesa aportado, no transfirió ni entregó posesión adelantada del bien al promitente comprador, conserva la cláusula según la cual *“la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa al PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de acuerdo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, **el derecho de dominio y la posesión real y material** que son titulares sobre el siguiente inmueble (...).”*

En ese mismo sentido, consagra la cláusula quinta del contrato que sobre el inmueble pesaba una hipoteca que quedaría inscrita posteriormente sobre el bien del primer piso únicamente y que cuando se hiciera el reglamento y venta de los bienes de dominio particular se desafectaría la hipoteca del bien de mayor extensión, encontrándose pendiente el trámite ante la curaduría urbana y en la notaria el reglamento de propiedad horizontal, lo que era de conocimiento del promitente comprador. Sin embargo, admitió en su interrogatorio el señor MOSQUERA SÁNCHEZ, que no leyó el documento que firmaba, limitándose a verificar que fueran correctos los datos de su cédula, sin indagar o verificar por el estado del inmueble.

Sumado a ello en su interrogatorio de parte el referido señor admitió que siempre confió en el señor Farley, que de hecho confía en que le pueda otorgar las escrituras, aludiendo a la serie de sucesos que han acontecido en relación con el contrato de promesa tal y como que compareció en su momento a la Notaría a firmar las escrituras pero que el señor Farley le dijo que esperara, de igual modo reconoció que en varias oportunidades le ofrecieron la devolución del dinero, pero que no le cumplieron, así como reconoce la existencia de reuniones entre

los compradores y el señor Farley con el fin de buscar alternativas para solucionar “el problema de las escrituras” lo que a todas luces resulta incompatible con la calidad de poseedor, evidenciando claramente que se trata de un contratante a la espera del cumplimiento de las obligaciones consagradas en el instrumento jurídico del que se viene hablando.

Por demás, la prueba testimonial, si bien da cuenta de la explotación económica del bien por parte del señor MOSQUERA, no logra desacreditar los dichos del propio actor, de cara a su calidad de contratante, quien recibió el bien a título de **mera tenencia**. Ahora, la señora Viviana Meneses quien dijo ser cónyuge de otro de los solicitantes del levantamiento del secuestro, refrendó que se han sostenido reuniones posteriores a la promesa de venta tendientes a buscar soluciones relativas a la situación jurídica del inmueble, llegando incluso a indicar que la presentación de estos incidentes había sido una de ellas.

Así las cosas, no se acreditó la calidad de poseedor del señor OLBER MOSQUEA, fuera en virtud del contrato o por una posterior interversión del título, lo que se traduce en que se desestimen sus peticiones en el marco del presente incidente.

**3.-**La señora **SANDRA MILENA IDÁRRAGA** adujo que el 09 de septiembre de 2015 con los señores LEIDY JOHANNA ZAPATA LÓPEZ y FARLEY ALEXANDER MUÑOZ NOREÑA, en calidad de promitentes vendedores, suscribió contrato de promesa de compraventa respecto de los apartamentos 201 y 202, ubicado en el bien inmueble identificado con el folio de matrícula no. 01N-69966, pactándose como precio la suma de \$100.000.000, los cuales fueron cancelados a los promitentes vendedores. Que en la cláusula séptima del contrato se plasmó que la entrega material del bien se haría en el mes de diciembre de 2015, indicando que a partir de la fecha la promitente compradora se haría cargo de todos los gastos que generara el bien. Que el inmueble le fue entregado el 14 de diciembre de 2015, fechas desde la cual ha

ejercido el poder físico sobre mismo de buena fe, ejecutando desde entonces actos materiales de goce y transformación consistente en la construcción de dos apartamentos que se identifican con el interior 201 y 202; posesión que ha ejercido por tres (3) años de manera quieta, pacífica, ininterrumpida y pública con ánimo de señor y dueño, dando los apartamentos en arriendo y efectuado mejoras que según avalúo ascienden a la suma de \$175.281.659,2. Para probar lo alegado, arrimó al proceso los documentos obrantes de folios 122 al 223, entre los que se destacan el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble del 09 de septiembre de 2015, dictamen pericial, recibos de pago, contratos de arrendamiento, relación de facturas y recibos de mejoras.

En el caso de la señora SANDRA MILENA IDÁRRAGA, del contrato de promesa de compraventa (FL. 127-129) se evidencia la existencia de una relación contractual para la adquisición de un inmueble “que hace parte de un edificio de Propiedad Horizontal, cuyo reglamento estaba en trámite de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos” -cláusula 1-, en cuya virtud se contrajo una serie de obligaciones por cada una de las partes, y si bien desde la fecha que le fue entregado el bien materialmente a la promitente compradora, ha ejercido el poder físico sobre el mismo y ha realizado una serie de mejoras en él, como es la construcción de los dos apartamentos que describe en su escrito y dice tiene arrendados, como se acredita documental y testimonialmente, ello *per se* no se traduce en que ostente la calidad de poseedora.

Si se está a la cláusula primera del contrato de promesa de venta, la señora SANDRA IDÁRRAGA se comprometió a adquirir posteriormente a la fecha del contrato el derecho real de dominio y **posesión material** del bien y le fue entregada el bien desde el mes de diciembre de 2015, sin que de modo alguno se indicara que se le entregaba anteladamente la posesión del bien. Lo cierto es que la tenencia del bien por parte de la señora SANDRA MILENA IDÁRRAGA, se deriva del contrato de promesa de compraventa del inmueble, cuya obligación

por parte de la compradora era hacerse cargo de todos los gastos que generara el inmueble, como efectivamente lo ha venido haciendo

Ahora bien, siendo este el panorama y claro como está que no se transfirió posesión a la promitente compradora, sino la mera tenencia del bien, era de su resorte acreditar que había operado la interversión de ese título y que en realidad había adquirido la calidad de poseedora, acreditando la fecha exacta del suceso, como se dejó analizado en la parte motiva general de esta providencia, sin que de ese modo hubiere ocurrido, pues contrario sensu, la señora SANDRA MILENA IDÁRRAGA en su interrogatorio, se refirió de manera concreta al contrato de promesa de venta, advirtiendo que hizo toda la negociación sin reparar en la situación del bien, de cara a la confianza depositada en los promitentes vendedores, indicando que si bien no ha promovido demanda en contra de los mismos, confesó haberse reunido varias veces con ellos para tratar el tema, siendo la última vez en el 2019 – fecha posterior al secuestro-. Aseguró que el señor Ferley los convocó a todos porque había un interesado para comprar los apartamentos pero ese negocio no se dio, entonces le pidieron la plata que habían invertido junto con las mejoras. Además de lo anterior, admitió haber realizado varios requerimientos verbales para el cumplimiento del contrato, pues nada que se perfeccionaba lo de “los papales”

Lo que viene de expresarse es prueba inequívoca del reconocimiento de dominio ajeno y de su calidad de contratante, más que de poseedora. Como ocurre en los demás casos analizados hasta aquí, la señora SANDRA MILENA IDÁRRAGA es una persona más que acudió a contratar con la pareja MUÑOZ ZAPATA en busca de adquirir un bien inmueble, pero que se vio defraudada en sus intereses, dada la imposibilidad jurídica de otorgar el reglamento de propiedad horizontal y de suscribir las correspondientes escrituras públicas.

A lo anterior nada agrega la prueba testimonial, como que la deponencia de la señora MARIA LIBIA CALDERÓN no será tenida en

cuenta, dada su ambigüedad y evidente contradicción, la señora JENNY CALDERON, solo sabe dar cuenta de lo relativo a la explotación económica del inmueble por parte de la incidentista, la que, se insiste, no es sinónimo de posesión, como se dejó explicado en apartes precedentes.

Por demás, el testigo DEISON ALEJANDRO GIRALDO se encuentra en la misma condición de contratante incumplido, asistiéndole evidente interés en las resultas del proceso, lo que limita la posibilidad de la valoración de sus dichos, de los que si emerge con claridad el reconocimiento de dominio ajeno por parte de la incidentista, en tanto aludió a los mismos aspectos que ella de cara a conversaciones y posibles tratos con el matrimonio MUÑOZ ZAPATA, para superar el conflicto en el que dicen estar inmersos.

Basta lo expuesto para desatender lo pretendido por la señora SANDARA MILENA IDÁRRAGA

**4.-** Los señores **FERNEY GÓMEZ CALDERON** y **DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO**, manifestaron que son casados y tienen sociedad conyugal vigente y con la finalidad de incrementar su patrimonio iniciaron negociaciones con los señores FARLEY ALEXANDER MUÑOZ y LEIDY JOHANA ZAPATA LÓPEZ, para adquirir varios de los inmuebles ofertados por los incidentados, por lo que el 12 de agosto de 2015, se suscribió el contrato de promesa de compraventa, entre las señoras IDÁRRAGA GIRALDO y ZAPATA LÓPEZ, quien promete vender el derecho de propiedad, dominio y posesión material del inmueble del cual son poseedores y por el que se pactó como precio la suma de \$100.000.000, los cuales fueron cancelados en su totalidad directamente al señor FARLEY ALEXANDER MUÑOZ NOREÑA, procediendo a construir como mejoras dos unidades inmobiliarias que hoy se pueden identificar como apartamentos 301 y 302 del lote con matrícula inmobiliaria número 01N-69966, pues entre las partes se acordó que no se entregaría el inmueble descrito en la promesa de compraventa sino que se entregaría la construcción correspondiente al tercer piso, ubicado en la carrera 40

No. 66C-48; bienes frente a los cuales han ejercido actos materiales de goce y transformación, ejerciendo actos de señor y dueño y desconociendo a los propietarios inscritos.

Con el fin de acreditar lo dicho, allegaron al plenario los documentos obrantes de folios 238 a 383. Destacándose entre ellos; el contrato de promesa de compraventa, en relación con la matrícula inmobiliaria 01N-510931 de fecha 11 de agosto de 2015, suscrito entre la señora LEIDY JOHANNA ZAPATA LÓPEZ, promitente vendedora y DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO, promitente compradora, en el que consta las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas y a cargo del promitente vendedor transferir el dominio de los inmuebles libre de todo gravamen y limitación de dominio, así como a hacer entrega material del mismo a paz y salvo por todo concepto, entrega que se produjo el 18 de diciembre de 2015 (fl. 247-252). Asimismo un avalúo donde se da a conocer el valor comercial de las mejoras implantadas en el tercer nivel, así como recibos de pago del precio del inmueble en cual se pactó en la suma de \$100.000.000, varios contratos de arrendamiento de vivienda urbana y la relación de facturas y recibos de las mejoras realizadas a la propiedad.

Pues bien, los documentos aportados dan evidente cuenta de la existencia de una relación contractual para la adquisición de un inmueble por parte de la señora DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO, en cuya virtud se contrajo una serie de obligaciones por cada una de las partes, siendo entonces ese el origen o fuente jurídica de la tenencia del inmueble, de lo que se infiere que la calidad de la referida señora fue de tenedora, como contratante que está a la expectativa del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a instancia del promitente vendedor, como lo es la firma de la escritura pública de venta y que incluso tuvo directo conocimiento del gravamen hipotecario que existía a favor de la señora LUZ ANGÉLICA SOLIS MARTÍNEZ -parágrafo de la cláusula 3-, de allí que se haya acordado entre las partes una cláusula penal en caso de incumplimiento equivalente a "VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M.L

(\$20.000.000)"; suma de dinero que podía ser exigible por la vía ejecutiva, pues dicho contrato presta mérito ejecutivo.

Es que en efecto, el objeto del contrato, según se infiere de su cláusula primera, era prometer vender a favor de la promitente compradora "el derecho real de propiedad y dominio **y posesión material**", sobre el inmueble que en esa misma cláusula se describe, mientras que en la cláusula quinta se dice entregar materialmente el inmueble el 18 de diciembre de 2015, fecha desde que la compradora asumiría los gastos del mismo, pero sin significar de manera alguna que se transfirió anticipadamente la posesión que se **prometió** entregar en la cláusula primera, ya enunciada.

Ahora, es claro que los incidentistas FERNEY GÓMEZ CALDERON y DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO pretenden acreditar la calidad de poseedores aportando documentos que en su sentir dan cuenta de actos de señores y dueños, pues alegan tener la posesión del bien desde el 14 de diciembre de 2015 y con ese fin aportaron los contratos de arrendamientos que se han suscrito con diferentes personas (fl. 289-309) y recibos que dan cuenta de la contratación de las mejoras implantadas en el inmueble (fl. 310-383). Sin embargo, tales actos no se traducen en prueba de la calidad de poseedores del mencionado bien y aunque se aceptara esta última circunstancia en gracia de discusión, no acreditan la fecha exacta en que operó la interversión del título y mutó la calidad de contratante (promitente comprador) a poseedor, como lo reclama la jurisprudencia ya citada en esta providencia, por lo menos para el caso de la señora DIANA IDÁRRAGA que es quien funge como contratante.

En el interrogatorio de parte, DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO informó, que investigaron por medio de una abogada y les dijeron que el inmueble aparecía libre, nunca hablaron con los vendedores sobre el tema de la hipoteca, todo el negocio se hizo de una manera muy familiar y aunque significó que no han instaurado demanda contra los demandados Ferley siempre les decía que lo mejor era vender el

edificio y recuperar lo que habían invertido y que siempre han hablado con él de manera verbal sobre cómo iba el proceso de las escrituras y cómo lo iba a solucionar, todo en buenos términos y, aunque dice no recordar con exactitud cuándo fue la última vez que hablaron, cree que fue antes de la pandemia, esto es, de manera posterior a la diligencia de secuestro.

Con lo expresado, confesó la deponente reconocimiento de dominio, ajeno, pues no se explica como un poseedor, quien desconoce todo dominio proveniente de un tercero, está a la espera de soluciones provenientes de otra persona para el perfeccionamiento de un contrato, tal actitud, es propia más bien de un contratante, que se siente perjudicado por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y que está a la expectativa de ponerle fin al embrollo jurídico en el que se encuentra inmerso, como sin duda ocurre en cada uno de los demás casos analizados por el Despacho hasta el momento.

Ahora bien, la mencionada situación se predica de manera idéntica respecto del señor FERNEY GÓMEZ, porque si bien no suscribió el contrato de promesa como contratante, por tal se tiene, porque así lo refirió en su interrogatorio al sostener que si bien no recuerda la fecha exacta en que firmó la promesa de compraventa con los señores Ferley y Leidy cree que firmó en el 2016. Que ellos miraron las escrituras con el abogado y no vieron que tenía ninguna hipoteca, no aparecía nada, la propiedad aparecía a nombre de Leidy y Ferley, por eso fue que hicieron la compra inicialmente. Que inicialmente cuando hicieron la compra ya había un edificio en construcción y compraron la segunda propiedad y les dijeron que ya había unos papeles que ya estaban en registro y catastro para legalizarlos.

A lo largo de su intervención el mismo señores FERNEY GOMEZ se sitúa en la misma posición de su esposa, y de hecho desde el texto mismo del incidente se habla de una negociación conjunta por parte del matrimonio GÓMEZ IDÁRRAGA con el matrimonio MUÑOZ ZAPATA.

Con todo, si se hace abstracción de lo anteriormente referido y se separar al señor FERNEY GOMEZ de la posición contractual de contratante que por escrito tiene la señora DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO, no se logra acreditar su calidad de poseedor, sino de mero tenedor, pues Ingresó al inmueble en virtud del contrato que firmó su esposa, en el que, como se explicó solo se entregó la mera tenencia y de modo alguno la posesión, sumado a ello, no puede decirse que el referido señor ostente la calidad de poseedor, cuando al igual que los demás contratantes a los que se ha hecho alusión en esta providencia, admite que a todos los reunieron y les dijeron que esa persona había hecho las cosas mal y por eso no habían salido los papeles del apartamento. Que no han hecho ninguna reclamación respecto del incumplimiento del contrato porque todavía se estaban haciendo otros apartamentos, que él le solicitaba al señor Ferley las escrituras todo el tiempo, pero cuando se dieron cuenta del embargo no volvieron a reclamar. Después de los embargos los han reunido y les han dicho que posiblemente hay un comprador y les van a devolver la plata invertida y él ha estado de acuerdo con que le devuelvan la plata invertida, que han tenido reuniones cada año respecto de lo mismo y no han arreglado nada.

Nuevamente se cuestiona el Despacho, cómo puede una persona que se tenga por poseedora, estar a la espera de la devolución del dinero invertido por parte de un tercero, se trata de una conducta que pugna con la de quien se tiene por verdadero señor y dueño.

La prueba testimonial a su turno, de modo alguno tiene la fuerza o virtud de variar este panorama, como que el testimonio de la señora LIBIA CALDERÓN, ni si quiera puede ser considerado dada su incoherencia y contradicción, y porque la señora SANDRA IDÁRRAGA es herma de la señora DIANA IDÁRRAGA y se encuentra en la misma condición de contratante incumplida, pudiendo solo refrendar el reconocimiento de domino ajeno por parte de los incidentistas

Por su parte, el señor ABDIEL MARTINEZ solo tiene conocimiento en lo que atañe a la explotación económica del inmueble por parte de la incidentista, la que ni por asomo tiene virtud independiente de otorgar la calidad de posesión.

En tal virtud se desestimará la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por FERNEY GÓMEZ CALDERON y DIANA CAROLINA IDÁRRAGA GIRALDO.

**5.-El señor JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ**, indicó que el día 09 de diciembre de 2016, celebró en calidad de promitente comprador, contrato de promesa de compraventa del bien inmueble sobre apartamento ubicado en la carrera 40 No. 66C-56, apartamento 201, momento desde cual ha venido ejerciendo actos sobre la unidad material del inmueble que le corresponde y que se ajusta a los de un propietario del derecho real de dominio, con intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad (posesión de buena fe), sin vulnerar derechos de terceros de manera exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos de cuidado, conservación, mejoras, además de actos inmateriales como el de correr con las cargas impositivas que pesan sobre el inmueble, pago de servicios públicos, etc., teniendo que se configuran en ella los dos elementos necesarios como es *animus* y *corpus*. Que dentro del contrato se pactó como fecha de entrega para la suscripción de escritura pública el día 20 de junio de 2017 y posteriormente se suscribió otro sí entre las partes para que la misma se aplazara para el 12 de diciembre de 2018 y que valor pactado de acuerdo a la voluntad de las partes había sido cancelado al promitente vendedor. Al plenario arrimó el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 02 de febrero de 2015, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 01N-5109331, en el que constan las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas y a cargo del promitente vendedor, transferir el dominio del inmueble libre de todo gravamen y limitación, así como a hacer entrega material del mismo.

El Contrato de Promesa de Compraventa arrojado al plenario da cuenta de la existencia de una relación contractual para la adquisición del apartamento 201 en obra gris, en cuya virtud se contrajo una serie de obligaciones por cada una de las partes, siendo entonces ese el origen o fuente jurídica de la tenencia del inmueble por parte del señor GIRALDO VÁSQUEZ. Permite inferir lo anterior, que la calidad del referido señor fue de tenedor, como contratante que está a la expectativa del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a instancia del promitente vendedor; incumplimiento frente al cual se estableció como cláusula penal la suma de \$5.000.000

Si se está a la cláusula primera del contrato de promesa venta, el señor JHON FREDY GIRALDO se comprometió a adquirir posteriormente a la fecha del contrato el derecho real de dominio y **posesión material** del bien, habiéndosele entregado la tenencia material del mismo el 2 de diciembre de 2014, cláusula 6, fecha en la que se comprometió a asumir los gastos del mismo, pero de modo alguno como poseedor, pues no se indicó en ningún aparte del contrato que se le entregaba adelantadamente la posesión del bien. En ese orden ideas, lo cierto es que la tenencia del bien por parte del señor JHON FREDY GIRALDO, se deriva del contrato de promesa de compraventa del inmueble.

En el interrogatorio de parte rendido ante este Despacho por el señor JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ, manifestó que Farley empezó a construir cuando le fueron pagando los apartamentos. Que no preguntó por el estado legal del inmueble ni sacó certificado de libertad del mismo y la compra del inmueble fue en el 2014. Aunque dijo ser dueño del apartamento así no tenga escrituras, habla con soltura del negocio de la promesa de venta, lo reconoce, así como las obligaciones allí contraídas, de hecho Informó que no fue a la notaría para la firma de la escritura porque Farley siempre le decía que los papeles estaban en trámite, pero después les dijo que la persona que les iba a hacer la escritura lo había “tumbado”, les hacía reuniones que terminaron siendo una farsa, que incluso llevaba a la protocolista de la notaria a decirles que no les “daban papeles” porque habían

construido más de lo que habían construido. Dijo que se endeudó esperando las escrituras y que todo el tiempo trataron de solucionar el problema y no fue posible.

El señor JHON FEDY GIRALDO, al igual que sus antecesores en esta providencia es un contratante más que se siente defraudado por parte de los promitentes vendedores y si bien dice sentirse dueño del bien, es claro que el hecho de reconocer que sigue expectante de cara a la formalización o cumplimiento de las obligaciones relativas al contrato, descarta la posibilidad de que se trate de un poseedor.

En su caso particular, fungieron como testigos otros solicitantes de levantamiento de secuestro en circunstancias similares a las suyas (LUIS ENRIQUE ESPITIA y EMILSE VÉLEZ), respecto de quienes prosperó tacha de sospecha por imparcialidad, siendo así estricta su valoración, de la que, en todo caso, no se desprende ni por asomo que se haya probado la interversión del título, pues no tienen conocimiento de fechas específicas y solo tienen información muy general, en parte de oídas. Por el contrario, tales declaraciones tienen la virtud de confirmar la calidad de contratante del solicitante, pues no de otro modo puede interpretarse que asistiera reuniones y estuviera a la expectativa de propuestas de solucionar la situación suscitada, como de manea general lo expusieron todos los deponentes que tienen interés en las resultas del incidente.

Lo expuesto es suficiente para que la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por el incidentista en estudio, sea denegada.

**6.-**La señora **RUBIELA DEL SOCORRO NOREÑA MUÑOZ**, indicó que el día 13 de noviembre de 2015, celebró en calidad de promitente compradora, contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 401 ubicado en la carrera 40 nomenclatura 66C-52, momento desde cual ha venido ejerciendo actos sobre la unidad material del inmueble que le corresponde y que se ajusta a los de un propietario del derecho real de dominio, con intención de someterlo al

ejercicio de su derecho de propiedad (posesión de buena fe), sin vulnerar derechos de terceros de manera exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos de cuidado, conservación, mejoras, además de actos inmateriales como el de correr con las cargas impositivas que pesan sobre el inmueble, pago de servicios públicos, etc., teniendo que se configuran en ella los dos elementos necesarios como es *animus* y *corpus*. Que dentro del contrato se pactó como fecha de entrega para la suscripción de escritura pública el día 13 de noviembre de 2017 y posteriormente se suscribió otro sí entre las partes para que la misma se aplazara para el 13 de julio de 2018 y que valor pactado de acuerdo a la voluntad de las partes había sido cancelado al promitente vendedor. Al plenario arrió el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 13 de noviembre de 2015, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 01N-5109331, en el que constan las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas, y a cargo del promitente vendedor, la de transferir el dominio del inmueble libre de todo gravamen y limitación, así como a hacer entrega material del mismo (fl. 408-413).

Pues bien, sea lo primero indicar que el ingreso al inmueble por parte de la solicitante se dio en virtud de un contrato de promesa de venta (fl 408-411) en el que de modo alguno se especificó que se concediera u otorgara la posesión del mismo, así, en la cláusula sexta del documento en mención se estipuló: *"La entrega material del bien prometido en venta se hará el día 13 de noviembre de 2015, a partir de esa fecha el promitente comprador se hace cargo de todos los gastos que genere el inmueble, y hará las obras blancas necesarias que dicho apartamento requiera para ser habitado, así como las instalaciones de contadores y servicios públicos domiciliarios respectivos, bajo cuenta y responsabilidad."*

Por demás, lejos de otorgar en el instrumento de promesa la posesión del bien a entregar, se dijo expresamente en la cláusula primera que *"la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa al PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga*

*adquirir al mismo título y de acuerdo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, **el derecho de dominio y la posesión real y material** que son titulares sobre el siguiente inmueble (...)*”

El soporte documental lo que a todas luces evidencia es que se entregó la mera tenencia del bien al promitente comprador, a quien por demás se le dejó estipulado en la cláusula 5 de contrato que sobre el inmueble pesaba una hipoteca que quedaría inscrita posteriormente sobre el bien del primer piso únicamente y que cuando se hiciera el reglamento y venta de los bienes de dominio particular se desafectaría la hipoteca del bien de mayor extensión, encontrándose pendiente el trámite ante la curaduría urbana y en la notaria el reglamento de propiedad horizontal, lo que era de conocimiento del promitente comprador.

Lo hasta aquí expuesto imponía entonces la carga de probar a la incidentista, que operó la interversión del título y que pasó de ser una mera tenedora – contratante, a ser una verdadera poseedora, desconociendo cualquier dominio ajeno, sin embargo, en su interrogatorio manifestó que fueron a la notaria a hacer “la vuelta para renovar la compraventa” y a la Fiscalía a poner un denuncia, pero al final no lo presentó. Que Farley le ha dicho que un ingeniero que le iba a hacer el desenglobe le robó la plata y que no ha podido hacer las escrituras y que igualmente le ha dicho que se debe esperar para ver como solucionan el problema del secuestro y como pagan “esa plata”.

Al igual que todos los deponentes, se refirió a las reuniones sostenidas con los promitentes vendedores, especificando esta vez que en el marco de las mismas se había indicado que debía esperar una audiencia para ver como se pagaban esos dineros.

Confiesa entonces la solicitante su calidad de contratante, más que de poseedora, pues no de modo diferente puede interpretarse que siga a la expectativa de que se cumplan las obligaciones del contrato, a lo que se suma el hecho que haya firmado un otrosí para la suscripción de la escritura en fecha posterior a la inicialmente acordada. Lo

anterior, no fue contrarrestado por la prueba testimonial, la que como se dijera ya, resulta limitada en su valoración, dado el interés de los deponentes en la decisión que a la postre se adopte, específicamente los señores EMILSE VELEZ y JORGE IVÁN CORREA, quienes lo que sí constataron es que efectivamente se sostenían hasta hace poco reuniones y se estaba a la expectativa de solucionar el conflicto suscitado por la venta y desenglobe de los predios que son objeto de medidas cautelares en el marco procesal.

Así las cosas, no está llamada a prosperar la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por la señora RUBIELA NOREÑA

**7.-** El señor **LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA**, indicó que el día 06 de diciembre de 2017, celebró en calidad de promitente comprador, contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 501 ubicado en la carrera 40 nomenclatura 66C-46, momento desde cual ha venido ejerciendo actos sobre la unidad material del inmueble que le corresponde y que se ajusta a los de un propietario del derecho real de dominio, con intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad (posesión de buena fe), sin vulnerar derechos de terceros de manera exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos de cuidado, conservación, mejoras, además de actos inmateriales como el de correr con las cargas impositivas que pesan sobre el inmueble, pago de servicios públicos, etc., teniendo que se configuran en ella los dos elementos necesarios como es *animus* y *corpus*. Que dentro del contrato se pactó como fecha de entrega para la suscripción de escritura pública el día 06 de diciembre de 2018 y que el valor pactado de acuerdo a la voluntad de las partes había sido cancelado al promitente vendedor. Al plenario arrió el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 06 de diciembre de 2017, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 01N-69966, en el que constan las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas, y a cargo del promitente vendedor, la de transferir el dominio del inmueble libre de todo gravamen y limitación, así como a hacer entrega material del mismo (fl. 420-423).

En el presente caso se mantiene la constante de incumplimiento contractual originado en un Contrato de Promesa de Compraventa, consistente en el apartamento 501, en cuya virtud se contrajeron varias obligaciones por cada una de las partes, siendo entonces ese el origen o fuente jurídica de la tenencia del inmueble por parte del señor ESPITIA MAESTRA. Permite inferir lo anterior, que la calidad del referido señor fue de tenedor, como contratante que está a la expectativa del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a instancia del promitente vendedor; incumplimiento frente al cual se estableció como cláusula penal la suma de \$10.000.000 en pago de los perjuicios que dicho incumplimiento pudiera causar y que puede exigir ante un Juez Civil y aunque se aceptara que los actos que dice el incidentista ejerce sobre el citado se traducen en prueba de la calidad de poseedor del mencionado inmueble, en gracia de discusión, no acredita la fecha exacta en que operó la interversión del título y mutó la calidad de contratante (promitente comprador) a poseedor, como lo reclama la jurisprudencia ya citada en esta providencia. En esa medida el documento tendiente a acreditar actos de posesión como lo es el Contrato de Promesa de Compraventa, excluye la posibilidad de ser poseedor y se torna en razón elemental para desestimar la oposición formulada.

Es que en efecto, el objeto del contrato, según se infiere de su cláusula primera, era prometer vender a favor del promitente comprador "el derecho real de propiedad y dominio **y posesión material**", sobre el inmueble que en esa misma cláusula se describe, mientras que en la cláusula sexta se dice que la entrega materialmente el inmueble ya había tenido lugar a la fecha y a partir de entonces el comprador asumiría los gastos del mismo, pero sin significar de manera alguna que se transfirió anticipadamente la posesión que se **prometió** entregar en la cláusula primera, ya enunciada.

Igualmente, la cláusula tercera del contrato estipula que sobre el inmueble pesaba una hipoteca que quedaría inscrita posteriormente sobre el bien del primer piso únicamente y que cuando se hiciera el

reglamento y venta de los bienes de dominio particular se desafectaría la hipoteca del bien de mayor extensión, encontrándose pendiente el trámite ante la curaduría urbana y en la notaria el reglamento de propiedad horizontal, lo que era de conocimiento del promitente comprador.

En el interrogatorio de parte rendido ante este Despacho por el incidentista LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA, manifestó que indagó sobre el reglamento de propiedad horizontal del bien porque el señor Farley prometió que a los tres meses le entregaba “los papeles del inmueble” y por eso hizo una promesa de compraventa en el momento, pero el compromiso era que iba a entregar los papeles del inmueble. Dijo que no compareció a la Notaria para la firma de la escritura porque “siempre ha tenido la buena fe y siempre le ha dado la prórroga a Farley, el término sobre la promesa”. Señaló que ha asistido a las reuniones que ha hecho Farley, quien puntualmente le ha propuesto dos alternativas, la primera, vender el edificio en general y devolverle el dinero a cada quien y la segunda, hacer un cambio por otra obra que estaba haciendo pero no se pudo en el momento porque esa obra estaba paralizada y no han hablado más del tema. Expuso que siempre ha tenido buena relación con el señor Farley y por eso le ha postergado en el tiempo la cláusula de culminación del contrato por el incumplimiento, entonces siempre ha tenido una renovación de su lado.

Lo que viene de expresarse es prueba inequívoca del reconocimiento de dominio ajeno y de su calidad de contratante, más que de poseedor. Como ocurre en los demás casos analizados hasta aquí, el señor LUIS ENRIQUE ESPITIA es una persona más que acudió a contratar con la pareja MUÑOZ ZAPATA en busca de adquirir un bien inmueble, pero que se vio defraudada en sus intereses, dada la imposibilidad jurídica de otorgar el reglamento de propiedad horizontal y de suscribir las correspondientes escrituras públicas, quien incluso al parecer continúa a la espera de solucionar tal situación.

En su caso particular, fungieron como testigos otros solicitantes de levantamiento de secuestro en circunstancias similares a las suyas (JHON FREDY GIRALDO y EMILSE VÉLEZ ), respecto de quienes prosperó tacha de sospecha por imparcialidad, limitándose entonces su valoración; tales declaraciones tienen la virtud de confirmar la calidad de contratante del solicitante, pues no de otro modo puede interpretarse que asistiera reuniones y estuviera a la expectativa de propuestas de solucionar la situación suscitada, como de manea general lo expusieron todos los deponentes que tienen interés en las resultas del incidente.

Basta lo analizado para desestimar la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por el señor ESPITIA MAESTRA.

**8.-**El señor **JORGE IVAN CORREA LONDOÑO**, indicó que el día 29 de julio de 2016, celebró en calidad de promitente comprador, contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 401 ubicado en la carrera 40 nomenclatura 66C-48, momento desde cual ha venido ejerciendo actos sobre la unidad material del inmueble que le corresponde y que se ajusta a los de un propietario del derecho real de dominio, con intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad (posesión de buena fe), sin vulnerar derechos de terceros de manera exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos de cuidado, conservación, mejoras, además de actos inmateriales como el de correr con las cargas impositivas que pesan sobre el inmueble, pago de servicios públicos, etc., teniendo que se configuran en ella los dos elementos necesarios como es *animus y corpus*. Que dentro del contrato se pactó como fecha de entrega para la suscripción de escritura pública el día 25 de noviembre de 2016, posteriormente se suscribió otro sí entre las partes para que la misma se aplazara hasta el 06 de diciembre de 2018 y que el valor pactado de acuerdo a la voluntad de las partes había sido cancelado al promitente vendedor. Al plenario arrió el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 29 de julio de 2016, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 01N-69966, en el que constan

las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas, y a cargo del promitente vendedor, la de transferir el dominio del inmueble libre de todo gravamen y limitación, así como a hacer entrega material del mismo (fl. 430-431).

El Contrato de Promesa de Compraventa arrojado al plenario da cuenta de la existencia de una relación contractual para la adquisición del apartamento 401, con la advertencia de que se encontraba en trámite el reglamento de propiedad horizontal en cuya virtud se contrajo una serie de obligaciones por cada una de las partes, siendo entonces ese el origen o fuente jurídica de la tenencia del inmueble por parte del señor CORREA LONDOÑO.

Si se está a la cláusula primera del contrato de promesa venta, el señor JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO se comprometió a adquirir posteriormente a la fecha del contrato el derecho real de dominio y **posesión material** del bien, habiéndosele entregado la tenencia material del mismo el 25 de octubre de 2016, cláusula 6, fecha en la que se comprometió a asumir los gastos del mismo, pero de modo alguno como poseedor, pues no se indicó en ningún aparte del contrato que se le entregaba anteladamente la posesión del bien. En ese orden ideas, lo cierto es que la tenencia del bien por parte del señor JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO, se deriva del contrato de promesa de compraventa del inmueble.

Permite inferir lo anterior, se insiste, que la calidad del referido señor fue de tenedor, como contratante que está a la expectativa del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a instancia del promitente vendedor; incumplimiento frente al cual se estableció como cláusula penal la suma de \$5.000.000 en caso de incumplimiento pudiera causar y aunque se aceptara que los actos que dice el incidentista ejerce sobre el citado se traducen en prueba de la calidad de poseedor del mencionado inmueble, en gracia de discusión, no acredita la fecha exacta en que operó la interversión del título y mutó

la calidad de contratante (promitente comprador) a poseedor, como lo reclama la jurisprudencia ya citada en esta providencia.

Sumado a ello en su interrogatorio manifestó que no preguntó por estado jurídico en que se encontraban ese inmueble. Dijo que intentó demandar a Farley y Leidy en el 2019 por el incumplimiento del contrato, pero no le recibieron la demanda. Señaló además que la compraventa se realizó el 29 de junio de 2016 y la escritura era para realizarla a los seis (6) meses por lo que compareció a la Notaría, pero Farley y Leidy no se hicieron presentes. Dijo que habló personalmente con el señor Farley y le pidió una espera más porque por inconvenientes no había podido hacerse presente a la Notaría. Que todos tenían conocimiento del embargo y de los inconvenientes que Farley tenía para el cumplimiento. Que en el año de 2019, él le propuso a Farley que si el problema continuaba y no le iba a firmar las escrituras, entonces que le solucionara lo de “la plata”.

Al igual que los anteriores casos, confiesa el incidentista que lo que ostenta es calidad de contratante que está a la expectativa del cumplimiento de las obligaciones derivadas de contrato de venta, lo que pugna con la calidad jurídica de poseedor y da al traste con la posibilidad de prosperidad de la solicitud como que es requisito indefectible de la misma, ser poseedor.

Se remite el Despacho a lo mencionado ya en otros casos similares a este de cara a la valoración de la prueba testimonial, como que fungieron como testigos para el caso las señoras EMILSE VELEZ y RUBIELA NOREÑA, quienes solo pueden dar cuenta de que en efecto el interesado participaba de las mentadas reuniones realizadas con el señor Farley Muñoz de cara a buscar posibles soluciones a la situación jurídica suscitada frente a los bienes objeto de medidas cautelares en este proceso presentando incluso propuestas para superarla.

Así las cosas, no está llamada a prosperar la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por el señor JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO

9.-La señora **EMILSE DE LA MISERICORDIA VÉLEZ MADRIGAL**, aseguró poseer materialmente el apartamento 502, ubicado en la carrera 40 No. 66C-48, en virtud del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el día 09 de julio de 2016, en calidad de promitente compradora, momento desde cual ha venido ejerciendo actos sobre la unidad material del inmueble que le corresponde y que se ajusta a los de un propietario del derecho real de dominio, con intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad (posesión de buena fe), sin vulnerar derechos de terceros de manera exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos de cuidado, conservación, mejoras, además de actos inmateriales como el de correr con las cargas impositivas que pesan sobre el inmueble, pago de servicios públicos, etc., teniendo que se configuran en ella los dos elementos necesarios como es *animus y corpus*. Que dentro del contrato se pactó como fecha de entrega para la suscripción de escritura pública el día 25 de enero de 2017, posteriormente se suscribió otro sí entre las partes para que la misma se aplazara hasta el 12 de diciembre de 2018 y que el valor pactado de acuerdo a la voluntad de las partes había sido cancelado al promitente vendedor. Al plenario arrió el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 09 de diciembre de 2016, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 01N-69966, en el que constan las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas, y a cargo del promitente vendedor, la de transferir el dominio del inmueble libre de todo gravamen y limitación, así como a hacer entrega material del mismo (fl. 436-443).

En el presente caso se mantiene la constante de incumplimiento contractual originado en un Contrato de Promesa de Compraventa sobre un inmueble “que hace parte de un edificio de propiedad horizontal cuyo reglamento está en trámite de registro en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente”, en cuya virtud se contrajeron varias obligaciones por cada una de las partes, siendo entonces ese el origen o fuente jurídica de la tenencia del inmueble por parte de la señora VÉLEZ MADRIGAL.

Permite inferir lo anterior, se insiste, que la calidad del referido señor fue de tenedor, como contratante que está a la expectativa del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a instancia del promitente vendedor; incumplimiento frente al cual se estableció como cláusula penal la suma de \$10.000.000 en caso de incumplimiento pudiera causar y aunque se aceptara que los actos que dice el incidentista ejerce sobre el citado se traducen en prueba de la calidad de poseedor del mencionado inmueble, en gracia de discusión, no acredita la fecha exacta en que operó la interversión del título y mutó la calidad de contratante (promitente comprador) a poseedor, como lo reclama la jurisprudencia ya citada en esta providencia. En esa medida el documento tendiente a acreditar actos de posesión como lo es el Contrato de Promesa de Compraventa, excluye la posibilidad de ser poseedor y se torna en razón elemental para desestimar la oposición formulada.

Es que en efecto, el objeto del contrato, según se infiere de su cláusula primera, era prometer vender a favor del promitente comprador "el derecho real de propiedad y dominio **y posesión material**", sobre el inmueble que en esa misma cláusula se describe, mientras que en la cláusula sexta se dice que la entrega materialmente el inmueble sería el 30 de diciembre de 2016 y a partir de entonces la compradora asumiría los gastos del mismo, pero sin significar de manera alguna que se transfirió anticipadamente la posesión que se **prometió** entregar en la cláusula primera, ya enunciada.

En el interrogatorio de parte rendido ante este Despacho, la incidentista señaló que antes de firmar la promesa de compraventa no sacó el certificado de libertad del inmueble que le compró a Farley porque le dijo que no tenía necesidad porque el 30 de diciembre de ese año le hacía las escrituras y no se las entregó, le fijó otro plazo para enero de 2017. Que el negocio lo hizo el 9 de diciembre de 2016 y le pagó el apartamento en tres contados. Que no se enteró que el inmueble tenía una hipoteca porque en la compraventa de ella no dice. Que Farley les hizo una reunión con los abogados John Jairo Pérez

Arango y Luis Fernando Restrepo, les hablaron de otra construcción que tiene en Villa Hermosa y que estaban a punto de perder la casa y se iba para remate. Que lo demandó en Fiscalía porque se sentía robada y estafada. Que se presentó para la firma de la escritura pero le mintió diciendo que le habían robado el dinero para sacar el desenglobe y debían darle una espera. Que Farley le prometió devolver el dinero en las reuniones que hacía pero no le pagó a ninguno, todos siguen esperando. Que la última reunión fue el 14 de julio de 2019 y ese día contó Farley que el proceso estaba en el Juzgado Segundo de Ejecución de Sentencias, que si se llegaba a rematar el apartamento se pagarían las deudas y lo que quedara se compartiría entre todos.

Con lo expresado, confesó la deponente reconocimiento de dominio, ajeno, pues no se explica como un poseedor, quien se supone, desconoce todo dominio proveniente de un tercero, está a la espera de soluciones provenientes de otra persona para el perfeccionamiento de un contrato, e incluso acude a presentar denuncia ante la Fiscalía, tal actitud, es propia más bien de un contratante, que se siente perjudicado por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y que está a la expectativa de ponerle fin al embrollo jurídico en el que se encuentra inmerso, como sin duda ocurre en cada uno de los demás casos analizados por el Despacho hasta el momento.

En este caso particular, fungieron como testigos otros solicitantes de levantamiento de secuestro en circunstancias similares a las de la señora LUIS ENRIQUE ESPITIA y JORGE IVÁN CORREA), respecto de quienes prosperó tacha de sospecha por imparcialidad, limitándose entonces su valoración; tales declaraciones tienen la virtud de confirmar la calidad de contratante del solicitante, pues no de otro modo puede interpretarse que asistiera reuniones y estuviera a la expectativa de propuestas de solucionar la situación suscitada, como de manea general lo expusieron todos los deponentes que tienen interés en las resultas del incidente.

Basta lo analizado para desestimar la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por EMILSE VÉLEZ MADRIGAL.

**10.-**Actuando a través de apoderado, el señor **WILSON DE JESÚS LONDOÑO OSPINA**, indicó que el día 29 de julio de 2017, celebró en calidad de promitente comprador, contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 402 ubicado en la carrera 40 nomenclatura 66C-46, momento desde cual ha venido ejerciendo actos sobre la unidad material del inmueble que le corresponde y que se ajusta a los de un propietario del derecho real de dominio, con intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad (posesión de buena fe), sin vulnerar derechos de terceros de manera exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos de cuidado, conservación, mejoras, además de actos inmateriales como el de correr con las cargas impositivas que pesan sobre el inmueble, pago de servicios públicos, etc., teniendo que se configuran en ella los dos elementos necesarios como es *animus* y *corpus*. Que dentro del contrato se pactó como fecha de entrega para la suscripción de escritura pública el día 20 de diciembre de 2017, posteriormente se suscribió otro sí entre las partes para que la misma se aplazara hasta el 20 de diciembre de 2021 y que el valor pactado de acuerdo a la voluntad de las partes había sido cancelado al promitente vendedor. Al plenario arrió el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 29 de julio de 2017, en relación con el inmueble de matrícula inmobiliaria 01N-69966, en el que constan las obligaciones a cargo de los contratantes, entre ellas, y a cargo del promitente vendedor, la de transferir el dominio del inmueble libre de todo gravamen y limitación, así como a hacer entrega material del mismo (fl. 453-463).

Pues bien, sea lo primero indicar que el ingreso al inmueble por parte del solicitante se dio en virtud de un contrato de promesa de venta (fl 453-456) en el que de modo alguno se especificó que se concediera u otorgara la posesión del mismo, así, en la cláusula sexta del documento en mención se estipuló: *“La entrega material del bien prometido en*

*venta ya se hizo con anterioridad a la firma de este contrato, a partir de esa fecha el promitente comprador se hace cargo de todos los gastos que genere el inmueble."*

Por demás, lejos de otorgar en el instrumento de promesa la posesión del bien a entregar, se dijo expresamente en la cláusula primera que *"la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa al PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga adquirir al mismo título y de acuerdo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, **el derecho de dominio y la posesión real y material** que son titulares sobre el siguiente inmueble (...)"*

El soporte documental lo que a todas luces evidencia es que se entregó la mera tenencia del bien al promitente comprador, a quien por demás se le dejó estipulado en la cláusula 1 que el inmueble prometido hacía parte de un edificio de propiedad horizontal cuyo reglamento está en trámite de registro en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente"

Lo hasta aquí expuesto imponía entonces la carga de probar al incidentista, que operó la interversión del título y que pasó de ser un mero tenedor – contratante, a ser un verdadero poseedor, desconociendo cualquier dominio ajeno, sin embargo, en su interrogatorio manifestó que no sacó certificado de libertad del inmueble, no conoció el estado jurídico del inmueble, no se enteró de que el bien se encontraba embargado, no ha demandado a los vendedores, no paga impuesto predial, no tuvo conocimiento del por qué no se firmó la escritura, simplemente hizo la promesa de compraventa y está a la espera de que se firme la misma, no sabe si el inmueble tiene reglamento de propiedad personal, no ha asistido a ninguna reunión para saber de la situación del inmueble y no ha negociado con los demandados

Si bien afirmó el solicitante no participar de reuniones tendientes a explorar propuestas que permitieran superar el inconveniente suscitado

en relación con el otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal y consecuente escrituración de los bienes, lo que de una vez sea dicho, se contradice con lo que al unísono dijeron los demás deponentes, de cara a la participación en las mismas por parte todos los interesados, sin ningún tipo de distinción, el hecho de que el señor LONDOÑO indique que continúe a la espera de que se firme la escritura, se traduce en el reconocimiento de dominio ajeno y ratifica su calidad de contratante, más que de poseedor-

Sumado a lo expuesto resta remitirse de nuevo a lo mencionado ya en otros casos similares a este de cara a la valoración de la prueba testimonial, como que fungieron como testigos para el caso, los señores JORGE IVAN CORREA Y LUIS ENRIQUE ESPITIA, quienes no pasaron de reconocer como vecino al señor Wilson, en tanto adquirió uno de los apartamentos y advierten que se encuentra en la misma situación de ellos de cara al incumplimiento. Ambos hicieron alusión a las tantas reuniones sostenidas con el señor FARLEY MUÑOZ, sin que especificaran que el señor WILSON LONDOÑO no participara de las mismas.

Cumple entonces concluir que no tiene mérito de prosperidad la solicitud de levantamiento de secuestro elevada por el señor WILSON LONDOÑO

Efectuado el análisis de cada uno de los casos sometidos a consideración del Despacho debe decirse a título general y a modo de conclusión, que en cada uno de ellos se acreditó la existencia de relaciones jurídicas sustanciales, que con independencia de su validez, asunto que escapa a la competencia de este Juzgado y por tanto ha de ventilarse ante el ejercicio de la correspondiente pretensión ante el competente, no transmitieron de manera expresa, como es exigido jurisprudencialmente, posesión, lo que reclamaba la prueba puntual de la interversión del título de mero tenedor a poseedor, y la fecha en que tuvo lugar, sin que ninguno de los opositores lograra acreditarlo, quienes en su integridad, y por el contrario, de una u otra manera

confesaron su calidad de meros tenedores, al reconocer dominio ajeno en tanto estar a la expectativa de una solución jurídica o incluso de hecho, de cara a las obligaciones contraídas en sendos contratos de promesa de compraventa.

Así las cosas, resulta claro para esta Judicatura que para el momento de realizarse la diligencia de secuestro sobre los bienes inmuebles distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias números 01N-5109331 y 01N-69966 de propiedad de los demandados, ubicados en la carrera 40 No. 66C-52 y 66C-48, de Medellín, respectivamente, los señores DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ, OLBER ANTONIO MOSQUERA SÁNCHEZ, SANDRA MILENA IDARRAGA GIRALDO, FERNEY GÓMEZ CALDERON, DIANA CAROLINA IDARRAGA GIRALDO, JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ, RUBIELA DEL SOCORRO NOREÑA MUÑOZ, LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA, JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO, EMILSE DE LA MISERICORDIA VÉLEZ MADRIGAL, WILSON DE JESÚS LONDOÑO HINCAPIÉ, no tenían la posesión de los bienes objeto del mismo, y por lo tanto se DECLARARÁ IMPROSPERAS las solicitudes de levantamiento de secuestro presentadas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN,**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DESESTIMAR** las solicitudes de levantamiento de secuestro presentada por los señores DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ, OLBER ANTONIO MOSQUERA SÁNCHEZ, SANDRA MILENA IDARRAGA GIRALDO, FERNEY GÓMEZ CALDERON, DIANA CAROLINA IDARRAGA GIRALDO, JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ, RUBIELA DEL SOCORRO NOREÑA MUÑOZ, LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA, JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO, EMILSE DE LA MISERICORDIA VÉLEZ MADRIGAL, WILSON DE JESÚS LONDOÑO HINCAPIÉ, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

En consecuencia, se entienden legalmente secuestrados los bienes inmuebles distinguidos con folios de matrículas inmobiliarias números 01N-5109331 y 01N-69966, ubicados en la 40 No. 66C-52 y 66C-48, de Medellín, respectivamente.

**SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS** a los incidentistas, a favor de los demandantes, en proporciones iguales entre ellos.

Como agencias en derecho se señala la suma de \$4.000.000, los que se dividirán entre cada opositor así:

1) DEISON ALEJANDRO GIRALDO VÁSQUEZ, \$400.000; 2) OLBER ANTONIO MOSQUERA SÁNCHEZ, \$400.000; 3) SANDRA MILENA IDARRAGA GIRALDO, \$400.000; 4) FERNEY GÓMEZ CALDERON y, DIANA CAROLINA IDARRAGA GIRALDO, \$400.000; 5) JOHN FREDY GIRALDO VÁSQUEZ, \$400.000; 6) RUBIELA DEL SOCORRO NOREÑA MUÑOZ, \$400.000; 7) LUIS ENRIQUE ESPITIA MAESTRA, \$400.000; 8) JORGE IVÁN CORREA LONDOÑO, \$400.000; 9) EMILSE DE LA MISERICORDIA VÉLEZ MADRIGAL, \$400.000 y 10) WILSON DE JESÚS LONDOÑO HINCAPIÉ, \$400.000

**NOTIFIQUESE**

**BEATRIZ EUGENIA URIBE GARCÍA  
JUEZ.**

**Firmado Por:**

**BEATRIZ EUGENIA URIBE GARCIA**

**JUEZ CIRCUITO**

**Juzgado 03 De Ejecución Civil Circuito De Medellín**

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:

**6747095e1a012afc3cca8e978cd75487eaa2f479b3ee37093ceba784e07  
8868a**

Documento generado en 08/07/2021 01:37:01 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**