

TEMA: EMBARGO DE LA POSESIÓN EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL-El embargo de la posesión exige acreditar que el ejecutado ejerce sobre el bien una tenencia autónoma con ánimo de señor y dueño. En la propiedad horizontal, la administración, custodia o destinación exclusiva de un bien común no demuestra una posesión propia de la persona jurídica, y la inspección judicial dirigida a individualizarlo físicamente no suple la falta de prueba de ese derecho patrimonial./

HECHOS: NALU promovió proceso ejecutivo contra el Edificio SJB para obtener el pago de acreencias laborales y de seguridad social reconocidas en un proceso ordinario laboral anterior. El 16 de enero de 2025 se aprobó la liquidación del crédito y en esa misma providencia se negó la inscripción de medidas cautelares sobre las cuotas de administración en los certificados de tradición de las unidades privadas, debido a que esos inmuebles pertenecían a los copropietarios y no a la persona jurídica ejecutada. El 1 de mayo de 2026, el ejecutante solicitó el embargo, secuestro y posterior remate de la posesión presuntamente ejercida por la propiedad horizontal sobre una habitación localizada en el primer nivel del edificio, al fondo de los parqueaderos y cerca del apartamento 102. Mediante auto del 14 de mayo de 2026, el Juzgado Diecinueve Laboral del Circuito de Medellín negó la medida cautelar. Consideró que el bien no estaba plenamente individualizado, que podía tratarse de un área común y que debía acreditarse siquiera sumariamente la posesión alegada. Corresponde a la sala determinar si la persona jurídica ejecutada ejerce sobre la habitación descrita por el ejecutante una posesión autónoma susceptible de embargo, secuestro y posterior remate y si, para establecerlo, resulta necesaria la inspección judicial con intervención de perito solicitada.

TESIS: Las medidas cautelares constituyen instrumentos procesales destinados a garantizar la eficacia de las decisiones judiciales y, particularmente, dentro de los procesos ejecutivos, a impedir que la satisfacción material del crédito reconocido resulte frustrada por circunstancias ocurridas durante el trámite. En ese sentido, su decreto necesariamente presupone la existencia de un bien, crédito o derecho susceptible de afectación que pertenezca al sujeto contra quien se adelanta la ejecución. (...) el numeral 3 del artículo 593 del Código General del Proceso (CGP) contempla expresamente el embargo de la posesión que se ejerza sobre bienes muebles o inmuebles y establece que la medida se consuma mediante el secuestro de estos. De manera que, en principio, la ausencia de un derecho de dominio inscrito no impide que una situación posesoria pueda constituir objeto de una medida cautelar.(...) Así las cosas, la controversia no puede resolverse simplemente por la circunstancia de que la habitación carezca de matrícula inmobiliaria o nomenclatura propia (...) al describir la planta sótano, el reglamento establece que esta se conforma por 6 garajes dobles en línea, 2 garajes individuales, zona de circulación vehicular, 2 parqueaderos de visitantes, 4 cuartos útiles, un cuarto técnico o disponible en el que se encuentra la subestación eléctrica, el hall de acceso, ascensor, portería y acceso peatonal.(...) Lo anterior resulta particularmente relevante porque demuestra que ni la ausencia de matrícula inmobiliaria independiente ni la destinación exclusiva que materialmente pueda darse a un determinado espacio permiten inferir, por sí solas, que se trata de un bien privado no independizado o que exista sobre este una posesión autónoma de la persona jurídica. Por el contrario, dentro del edificio existen distintos espacios que carecen de matrícula individual precisamente porque tienen la condición de bienes comunes, mientras que aquellos establecidos como bienes de dominio privado fueron taxativamente individualizados en el instrumento constitutivo, con determinación de su ubicación, área, linderos y destinación. (...) la ausencia de matrícula inmobiliaria y la destinación material dada a un determinado espacio no permiten concluir que este constituya, por ese solo hecho, un bien autónomo poseído por la persona jurídica. (...)El artículo 19 de la Ley 675 de 2001 dispone que los bienes, elementos y zonas que permiten o facilitan la existencia, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes particulares pertenecen en común y proindiviso a sus

propietarios, son indivisibles y, mientras conserven su calidad de bienes comunes, son inalienables e inembargables separadamente de los bienes privados. (...) el artículo 6 del reglamento establece que sobre tales bienes se ejerce dominio y goce indivisible por todos los propietarios del edificio, mientras que el artículo 7 individualiza los bienes particulares sobre los cuales cada propietario puede ejercer las facultades propias de su dominio (folio 26, ibidem). Esta distinción adquiere especial relevancia porque la parte obligada dentro de este proceso ejecutivo es la persona jurídica edificio San Juan de Baviera, mas no cada uno de los propietarios de las unidades privadas. Por ello, las medidas cautelares destinadas a garantizar la ejecución deben recaer sobre derechos o bienes patrimoniales atribuibles a aquella y no sobre bienes cuyo dominio corresponda común y proindiviso a terceros. (...) la administración de una zona común por parte de los órganos de la propiedad horizontal no supone que la persona jurídica haya adquirido por ese solo hecho su dominio ni una posesión autónoma sobre aquella.(...) En este punto cobra notoriedad el argumento del ejecutante según el cual en el proceso declarativo quedó evidenciado que la habitación existía y era suministrada por la demandada para su alojamiento, así como que algunos declarantes se habrían referido a dicho espacio. Pues bien, si se tuvieran por acreditadas esas circunstancias ya en esta ejecución, ellas permitirían establecer la existencia material del espacio y su utilización por disposición de la administración, pero no necesariamente que la persona jurídica ejerciera sobre este una posesión con ánimo de señor y dueño en los términos del artículo 762 del Código Civil. Ello se explica porque el reglamento de propiedad horizontal encomienda al administrador la administración inmediata, vigilancia y control de los bienes comunes, en calidad de mandatario de los copropietarios. (...)Por tanto, que la administración permitiera o dispusiera el uso de una habitación del edificio por el trabajador es compatible con sus facultades de administración, custodia y destinación de los espacios comunes. Sin embargo, esa conducta no demuestra, por sí sola, el elemento subjetivo de la posesión, esto es, el ánimo de ejercer señorío en nombre propio sobre un bien ajeno a los copropietarios.(...) el uso exclusivo por una persona determinada tampoco permita inferir que el espacio sea de dominio privado ni, mucho menos, que integre el patrimonio de la persona jurídica ejecutada.(...) el hecho de darle un cierto destino a un bien común no convierte a la persona jurídica en su poseedora autónoma, pues ello significaría confundir las facultades que legal y reglamentariamente le corresponden a su administrador respecto de esos bienes con el ejercicio de una situación posesoria independiente, cuya existencia requiere la concurrencia de la tenencia material y el ánimo de señor y dueño. (...)unque la inspección judicial podría establecer la existencia física, ubicación, dimensiones, distribución, cabida y linderos de la habitación, así como su eventual correspondencia con alguno de los espacios descritos en el reglamento, esas circunstancias no son determinantes para acceder a la solicitud. La diligencia fue solicitada principalmente para individualizar materialmente el espacio, pero no permitiría demostrar que la persona jurídica ejecutada ejerce sobre él una posesión autónoma susceptible de embargo, finalidad que el apelante le atribuyó tanto en la petición inicial como al sustentar el recurso. Aun si mediante dicha diligencia se determinara que la habitación existe, que posee unas dimensiones determinadas, que no corresponde a ninguno de los 4 cuartos útiles y que ha sido utilizada para alojar trabajadores de la copropiedad, seguiría sin acreditarse que el edificio San Juan de Baviera ejerce sobre ella una posesión propia y distinta de las facultades que legal y reglamentariamente le corresponden, a través de su administrador, sobre los bienes comunes.

MP: HUGO JAVIER SALCEDO OVIEDO

FECHA: 09/10/2026

PROVIDENCIA: AUTO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN LABORAL

Lugar y fecha	Medellín, 9 de octubre de 2026
Proceso	Ejecutivo
Radicado	05001310501920200033802
Ejecutante	Néstor Abdón López Úsuga
Ejecutada	Edificio San Juan de Baviera
Providencia	Auto
Tema	El embargo de la posesión exige acreditar que el ejecutado ejerce sobre el bien una tenencia autónoma con ánimo de señor y dueño. En la propiedad horizontal, la administración, custodia o destinación exclusiva de un bien común no demuestra una posesión propia de la persona jurídica, y la inspección judicial dirigida a individualizarlo físicamente no suple la falta de prueba de ese derecho patrimonial.
Decisión	Confirma auto recurrido
Ponente	Hugo Javier Salcedo Oviedo

ANTECEDENTES

Demanda ejecutiva

Néstor Abdón López Úsuga promovió trámite ejecutivo contra el edificio San Juan de Baviera, con el propósito de obtener el cumplimiento de las obligaciones reconocidas a su favor en el proceso ordinario laboral que antecedió al cobro, relacionadas con acreencias laborales y de seguridad social (PDF 002).

Mandamiento de pago

Mediante auto proferido el 20 de abril de 2021, el juzgado libró mandamiento de pago en contra de la propiedad horizontal por las obligaciones derivadas del título judicial que sirve de fundamento a la ejecución (PDF 012).

Orden de seguir adelante con la ejecución

Por auto del 29 de mayo de 2024, el juzgado ordenó seguir adelante con la ejecución y dispuso continuar el trámite hasta obtener el pago de las obligaciones perseguidas, pues la ejecutada no presentó oportunamente excepciones frente al mandamiento de pago (PDF 148).

Liquidación del crédito

La parte ejecutante presentó liquidación del crédito (PDF 192). Mediante auto del 16 de enero de 2025, el juzgado la aprobó por valor de \$97.897.799. También negó la solicitud encaminada a inscribir las medidas cautelares decretadas sobre las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración en los certificados de tradición de las distintas unidades privadas, pues estos inmuebles pertenecían a los copropietarios y no a la propiedad horizontal ejecutada (PDF 200).

Solicitud de embargo, secuestro y remate de la posesión

El 1 de mayo de 2026, el ejecutante solicitó decretar el embargo, secuestro y posterior remate de la posesión que, según afirmó, ejerce el edificio San Juan de Baviera sobre una habitación ubicada en la calle 12A N.º 30 - 86 de Medellín, en el primer nivel, al fondo de los parqueaderos, costado derecho, teniendo como unidad más cercana el apartamento 102 (PDF 210).

Explicó que, durante la relación laboral, ocupó dicho espacio, el cual contaba con baño, zona de cocina y espacio para una cama, un clóset y un televisor. Señaló que la habitación carece de nomenclatura y matrícula inmobiliaria propia, y que no corresponde a ninguno de los cuatro cuartos útiles del edificio, cuyas áreas oscilan entre 1,38 m² y 1,59 m², según los certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias 001-661956, 001-661957, 001-661958 y 001-661959 aportados con la solicitud (PDF 210). Con fundamento en ello, sostuvo que la propiedad horizontal ejerce sobre el espacio posesión material con ánimo de señor y dueño, pues lo administra, dispone de él y lo destina a sus propios fines.

En consecuencia, solicitó el embargo, secuestro y posterior remate de dicha posesión y, adicionalmente, la práctica de una inspección judicial con intervención de perito, con el propósito de determinar la cabida, linderos, características físicas e individualización del espacio dentro de la copropiedad.

Decisión del juzgado sobre la solicitud presentada por el ejecutante

Por auto del 14 de mayo de 2026, el juzgado negó la medida cautelar al considerar que no resultaba posible individualizar el bien cuya afectación se pretendía, pues incluso podía tratarse de un área común. Por ello, indicó que debía identificarse plenamente el inmueble y acreditarse siquiera sumariamente la posesión alegada, para lo cual podían aportarse, entre otros elementos, recibos de servicios públicos, contratos de compraventa, pruebas de mejoras o constancias provenientes de la administración de la propiedad horizontal (PDF 211).

Recursos de reposición y, en subsidio, apelación

Inconforme con la decisión, el ejecutante interpuso los recursos de reposición y, en subsidio, de apelación. Argumentó que la cautela pretendida no recaía sobre el derecho de dominio de un inmueble registrado, sino sobre la posesión real y material que ejerce la propiedad horizontal sobre la habitación descrita. Agregó que proporcionó elementos suficientes para localizarla físicamente y que, ante la ausencia de nomenclatura, matrícula y linderos formales, había solicitado la práctica de una inspección judicial con intervención de perito (PDF 212).

Añadió el actor que dentro del proceso declarativo existen elementos que dan cuenta de la existencia material de la habitación y de que esta la suministraba la parte demandada para su alojamiento. En particular, aludió a lo narrado en el hecho cuarto de la demanda y a las declaraciones rendidas en el interrogatorio de parte y por los testigos, de las que, según sostiene, se desprende la existencia de dicho espacio y su utilización por la propiedad horizontal.

En ese sentido, sostuvo que exigir recibos de servicios públicos, contratos de compraventa o documentos semejantes imponía una carga de difícil cumplimiento, precisamente porque el espacio estaba ubicado dentro de la propiedad horizontal y no contaba con matrícula inmobiliaria o nomenclatura propia. Por ello, solicitó que se revocara la decisión y se practicara primero la inspección judicial con intervención de perito, para posteriormente resolver sobre el embargo, secuestro y remate de la posesión.

Decisión del recurso de reposición

Mediante auto del 22 de mayo de 2026, el juzgado decidió no reponer la providencia, al reiterar que el solicitante debía identificar plenamente el inmueble y acreditar siquiera sumariamente la posesión alegada. Por ende, concedió el recurso de apelación en el efecto devolutivo (PDF 213).

Alegatos de segunda instancia

La parte ejecutante, en sus alegatos de conclusión, reitera los argumentos expuestos en el recurso interpuesto contra el auto del 14 de mayo de 2026, y solicita su revocatoria para que se decrete el embargo de la posesión material que ejerce el edificio San Juan de Baviera sobre la habitación objeto de la solicitud cautelar.

Explica que no puede aportar recibos de servicios públicos, contratos de compraventa ni certificaciones de la administración,

como sugirió el juzgado, porque el espacio carece de matrícula inmobiliaria independiente y no figura a nombre de persona alguna. Sin embargo, sostiene que ello no permite considerarlo un bien común, pues está destinado exclusivamente al alojamiento de quien presta el servicio de portería. Precisa que no corresponde a la portería del edificio, ubicada en la entrada, sino a una habitación situada al fondo de los parqueaderos, cuyo acceso está restringido al trabajador autorizado para ocuparla.

Agrega que el espacio dispone de baño, cocina, cama y clóset, características propias de una vivienda y ajenas, en su criterio, a un área común. Señala, además, que la habitación no está individualizada en el reglamento de propiedad horizontal como zona social, recreativa, de circulación o de servicio general, y que su uso no atiende una necesidad colectiva, sino la decisión administrativa de alojar allí a un trabajador determinado. Por ello, concluye que se trata de un bien privado no independizado, cuya posesión material, ejercida por la propiedad horizontal, es susceptible de embargo, y solicita revocar el auto apelado y acceder a la medida.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con los argumentos formulados en el recurso de apelación, corresponde a la sala determinar si la persona jurídica ejecutada ejerce sobre la habitación descrita por el ejecutante una posesión autónoma susceptible de embargo, secuestro y posterior remate y si, para establecerlo, resulta necesaria la inspección judicial con intervención de perito solicitada.

Medidas cautelares y embargo de la posesión

Las medidas cautelares constituyen instrumentos procesales destinados a garantizar la eficacia de las decisiones judiciales y, particularmente, dentro de los procesos ejecutivos, a impedir que la satisfacción material del crédito reconocido resulte frustrada por circunstancias ocurridas durante el trámite. En ese sentido, su decreto necesariamente presupone la existencia de un bien, crédito o derecho susceptible de afectación que pertenezca al sujeto contra quien se adelanta la ejecución.

Ahora bien, el numeral 3 del artículo 593 del Código General del Proceso (CGP) contempla expresamente el embargo de la posesión que se ejerza sobre bienes muebles o inmuebles y establece que la medida se consuma mediante el secuestro de estos. De manera que, en principio, la ausencia de un derecho de dominio inscrito no impide que una situación posesoria pueda constituir objeto de una medida cautelar.

Por su parte, el artículo 762 del Código Civil define la posesión a partir de la concurrencia de dos elementos: la tenencia de una cosa determinada y el ánimo de señor o dueño. De allí que la circunstancia de ejercer materialmente actos respecto de un bien no permita, por sí sola, concluir que existe posesión, pues esos actos deben exteriorizar un señorío ejercido en nombre propio.

Así las cosas, la controversia no puede resolverse simplemente por la circunstancia de que la habitación carezca de matrícula inmobiliaria o nomenclatura propia, pues el numeral 3 del artículo 593 del CGP admite expresamente el embargo de la

posesión. Lo relevante para el presente asunto consiste en establecer si los elementos aportados permiten sostener, siquiera sumariamente, que la posesión cuya afectación se pretende corresponde realmente a la persona jurídica ejecutada y constituye, por ende, un derecho patrimonial suyo susceptible de persecución dentro de este proceso.

Es precisamente en este aspecto donde la sala observa que la medida cautelar solicitada no es procedente, aunque por razones distintas a las expuestas por el juez de primera instancia.

Naturaleza jurídica del espacio sobre el cual se solicita la cautela

El ejecutante afirma que la habitación que ocupaba durante la relación laboral no corresponde a ninguno de los cuatro cuartos útiles registrados y, a partir de allí, deduce que se trataría de un espacio carente de individualización registral sobre el cual el edificio San Juan de Baviera ejerce posesión material con ánimo de señor y dueño.

Sin embargo, el Reglamento de Copropiedad del Edificio San Juan de Baviera, contenido en la escritura pública N.º 1943 del 15 de mayo de 1995, de la Notaría Veinte del Círculo de Medellín (PDF 056), conduce a una conclusión diferente. Allí se individualizaron como bienes de dominio particular o exclusivo los 7 apartamentos, los 8 garajes y los 4 cuartos útiles, al tiempo que se determinaron las áreas destinadas al uso común de los copropietarios.

En particular, al describir la planta sótano, el reglamento establece que esta se conforma por 6 garajes dobles en línea, 2 garajes individuales, zona de circulación vehicular, 2 parqueaderos de visitantes, 4 cuartos útiles, un cuarto técnico o disponible en el que se encuentra la subestación eléctrica, el *hall* de acceso, ascensor, portería y acceso peatonal. Posteriormente, la memoria descriptiva (folio 11 a 16, *ibidem*) distingue entre los parqueaderos y cuartos útiles privados y las áreas comunes, dentro de las cuales comprende expresamente la circulación vehicular, parqueaderos de visitantes, portería con baño, cuarto de subestación o disponible, cuarto de basuras, hall de entrada, escaleras, ascensor, muros, columnas, buitrones y acceso peatonal.

Lo anterior resulta particularmente relevante porque demuestra que ni la ausencia de matrícula inmobiliaria independiente ni la destinación exclusiva que materialmente pueda darse a un determinado espacio permiten inferir, por sí solas, que se trata de un bien privado no independizado o que exista sobre este una posesión autónoma de la persona jurídica. Por el contrario, dentro del edificio existen distintos espacios que carecen de matrícula individual precisamente porque tienen la condición de bienes comunes, mientras que aquellos establecidos como bienes de dominio privado fueron taxativamente individualizados en el instrumento constitutivo, con determinación de su ubicación, área, linderos y destinación.

Así ocurre, por ejemplo, con el denominado «cuarto técnico, subestación o disponible», ubicado en la planta sótano, que el artículo 9, literal F, del reglamento incluye expresamente dentro

de los bienes de dominio común. Esto no significa que pueda afirmarse que dicho espacio sea precisamente la habitación a la cual se refiere el ejecutante, pues no existe prueba que permita establecer esa identidad. Sin embargo, sí demuestra que la ausencia de matrícula inmobiliaria y la destinación material dada a un determinado espacio no permiten concluir que este constituya, por ese solo hecho, un bien autónomo poseído por la persona jurídica (folios 46 a 48, PDF 056).

Bienes comunes y patrimonio de la persona jurídica ejecutada

El artículo 19 de la Ley 675 de 2001 dispone que los bienes, elementos y zonas que permiten o facilitan la existencia, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes particulares pertenecen en común y proindiviso a sus propietarios, son indivisibles y, mientras conserven su calidad de bienes comunes, son inalienables e inembargables separadamente de los bienes privados. El párrafo primero agrega que tienen esa calidad no solamente los expresamente indicados en el reglamento, sino también aquellos identificados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción.

Ese régimen coincide plenamente con el reglamento particular del edificio San Juan de Baviera. En efecto, su capítulo IV, artículo 8, define los bienes comunes como aquellos de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de los copropietarios, y establece que no pueden ser objeto de transferencia, gravamen o embargo separadamente del bien de

dominio exclusivo al que acceden o pertenecen (folio 46, PDF 056).

A su vez, el artículo 6 del reglamento establece que sobre tales bienes se ejerce dominio y goce indivisible por todos los propietarios del edificio, mientras que el artículo 7 individualiza los bienes particulares sobre los cuales cada propietario puede ejercer las facultades propias de su dominio (folio 26, *ibidem*).

Esta distinción adquiere especial relevancia porque la parte obligada dentro de este proceso ejecutivo es la persona jurídica edificio San Juan de Baviera, mas no cada uno de los propietarios de las unidades privadas. Por ello, las medidas cautelares destinadas a garantizar la ejecución deben recaer sobre derechos o bienes patrimoniales atribuibles a aquella y no sobre bienes cuyo dominio corresponda común y proindiviso a terceros.

El artículo 32 de la Ley 675 de 2001 dispone que la persona jurídica surgida de la constitución de la propiedad horizontal está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular y tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento. Por consiguiente, la administración de una zona común por parte de los órganos de la propiedad horizontal no supone que la persona jurídica haya adquirido por ese solo hecho su dominio ni una posesión autónoma sobre aquella.

De la administración y destinación de la habitación

En este punto cobra notoriedad el argumento del ejecutante según el cual en el proceso declarativo quedó evidenciado que la habitación existía y era suministrada por la demandada para su alojamiento, así como que algunos declarantes se habrían referido a dicho espacio. Pues bien, si se tuvieran por acreditadas esas circunstancias ya en esta ejecución, ellas permitirían establecer la existencia material del espacio y su utilización por disposición de la administración, pero no necesariamente que la persona jurídica ejerciera sobre este una posesión con ánimo de señor y dueño en los términos del artículo 762 del Código Civil.

Ello se explica porque el reglamento de propiedad horizontal encomienda al administrador la administración inmediata, vigilancia y control de los bienes comunes, en calidad de mandatario de los copropietarios. También dispone que recibe por inventario dichos bienes y elementos, y responde por su custodia y conservación (artículos 56 y 58 del Reglamento de Copropiedad, folios 72 a 76 del PDF 056).

Por tanto, que la administración permitiera o dispusiera el uso de una habitación del edificio por el trabajador es compatible con sus facultades de administración, custodia y destinación de los espacios comunes. Sin embargo, esa conducta no demuestra, por sí sola, el elemento subjetivo de la posesión, esto es, el ánimo de ejercer señorío en nombre propio sobre un bien ajeno a los copropietarios.

De otro lado, en los alegatos de conclusión el ejecutante sostiene que la destinación exclusiva de la habitación para el alojamiento del trabajador impediría atribuirle la condición de bien común,

pues no se encontraría destinada al uso o goce general de los copropietarios, además, que sus características físicas, al contar con baño, cocina y espacio para cama y clóset, serían propias de una vivienda, y que el inmueble no aparece individualizado en el reglamento como zona social, recreativa, de circulación o de servicio general, circunstancias de las que infiere que se trata de un bien privado no independizado, cuya posesión ejerce materialmente la propiedad horizontal.

Sin embargo, la destinación exclusiva o restringida que materialmente se otorgue a determinado espacio no constituye, por sí sola, criterio suficiente para conferirle la naturaleza de bien privado, ni permite desconocer la configuración jurídica establecida en el reglamento de propiedad horizontal. En este caso, la escritura pública N.º 1943 del 15 de mayo de 1995 individualizó expresamente los bienes de dominio particular del edificio, comprendiendo únicamente los 7 apartamentos, 8 garajes y 4 cuartos útiles, mientras que también identificó espacios de naturaleza común cuya utilización, por sus propias características, no necesariamente corresponde indistintamente a todos los copropietarios, como ocurre, entre otros, con la portería con baño, el cuarto técnico, subestación o disponible y el cuarto de basuras.

De ahí que el uso exclusivo por una persona determinada tampoco permita inferir que el espacio sea de dominio privado ni, mucho menos, que integre el patrimonio de la persona jurídica ejecutada. En efecto, el reglamento atribuye a la administración, en cabeza del administrador, la vigilancia y control de los bienes comunes; él actúa como mandatario de los copropietarios, de

manera que la decisión de destinar temporalmente uno de esos espacios al alojamiento del trabajador resulta compatible con el ejercicio de tales facultades administrativas.

Aun si se aceptara que la habitación era utilizada exclusivamente por quien prestaba el servicio de portería, tal circunstancia únicamente acreditaría una determinada forma de uso o destinación material, pero no transformaría, por sí misma, la naturaleza jurídica del espacio ni demostraría que la persona jurídica ostenta sobre este una posesión autónoma susceptible de embargo.

En otras palabras, el hecho de darle un cierto destino a un bien común no convierte a la persona jurídica en su poseedora autónoma, pues ello significaría confundir las facultades que legal y reglamentariamente le corresponden a su administrador respecto de esos bienes con el ejercicio de una situación posesoria independiente, cuya existencia requiere la concurrencia de la tenencia material y el ánimo de señor y dueño.

Además, en el Reglamento de Copropiedad, contenido en la escritura pública N.º 1943 del 15 de mayo de 1995, allegado al expediente como anexo de la solicitud presentada el 6 de diciembre de 2022, no se identifica la habitación descrita por el ejecutante como un bien privado autónomo ni aparece acreditado que dicho espacio hubiera sido jurídicamente sustraído del régimen de bienes comunes para incorporarlo al patrimonio de la persona jurídica. Por el contrario, la prueba aportada identifica exhaustivamente los bienes particulares y clasifica los restantes

espacios destinados al funcionamiento y servicio del edificio de acuerdo con su naturaleza común.

Inspección judicial solicitada

Tampoco resulta procedente el argumento según el cual la inspección judicial con intervención de perito permitiría superar las deficiencias advertidas por el juzgado.

Aunque la inspección judicial podría establecer la existencia física, ubicación, dimensiones, distribución, cabida y linderos de la habitación, así como su eventual correspondencia con alguno de los espacios descritos en el reglamento, esas circunstancias no son determinantes para acceder a la solicitud. La diligencia fue solicitada principalmente para individualizar materialmente el espacio, pero no permitiría demostrar que la persona jurídica ejecutada ejerce sobre él una posesión autónoma susceptible de embargo, finalidad que el apelante le atribuyó tanto en la petición inicial como al sustentar el recurso.

Aun si mediante dicha diligencia se determinara que la habitación existe, que posee unas dimensiones determinadas, que no corresponde a ninguno de los 4 cuartos útiles y que ha sido utilizada para alojar trabajadores de la copropiedad, seguiría sin acreditarse que el edificio San Juan de Baviera ejerce sobre ella una posesión propia y distinta de las facultades que legal y reglamentariamente le corresponden, a través de su administrador, sobre los bienes comunes.

En ese orden, la inspección judicial no puede crear o constituir el derecho patrimonial que se pretende con la medida cautelar, ni para transformar la administración de un bien común en una posesión de la persona jurídica, ya que su utilidad probatoria recae sobre las condiciones materiales del espacio, pero no subsana la ausencia de demostración para considerar que ese derecho posesorio integra el patrimonio de la ejecutada.

De esta manera, no se desconoce que el numeral 3 del artículo 593 del CGP permite el embargo de la posesión sobre bienes muebles o inmuebles. Lo que ocurre es que, para acudir a esa modalidad de cautela, debe existir una posesión atribuible al ejecutado, presupuesto que no puede presumirse simplemente porque este administre o destine un espacio que forma parte de una propiedad horizontal.

En esas condiciones, no se puede acceder a la medida cautelar solicitada, pues las pruebas allegadas al proceso no permiten establecer que el edificio San Juan de Baviera, en su condición de persona jurídica ejecutada, ejerza sobre la habitación descrita una posesión autónoma, con ánimo de señor y dueño, que pueda ser objeto de embargo, secuestro y posterior remate.

En consecuencia, aunque la sala no comparte que la sola ausencia de plena individualización física del espacio constituya razón suficiente para negar la cautela, pues la legislación procesal admite expresamente el embargo de la posesión, sí concluye que la decisión de primera instancia debe mantenerse porque no se acreditó la existencia de una posesión autónoma y embargable en cabeza de la persona jurídica ejecutada, y la

inspección judicial solicitada no resulta idónea para suplir ese presupuesto.

Por las razones expuestas en esta providencia, se confirmará el auto del 14 de mayo de 2026.

Sin costas en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Séptima de Decisión Laboral,

RESUELVE:

Primero: Confirmar el auto proferido el 14 de mayo de 2026 por el Juzgado Diecinueve Laboral del Circuito de Medellín, mediante el cual negó la medida cautelar solicitada por la parte ejecutante, por las razones expuestas en esta providencia.

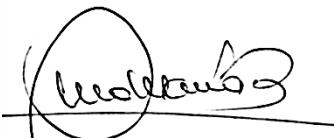
Segundo: Sin costas en esta instancia.

Lo resuelto se notifica por estados.

Los magistrados,


HUGO JAVIER SALCEDO OVIEDO


MARÍA PATRICIA YEPES GARCÍA


ANA MARÍA ZAPATA PÉREZ