



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
*Expediente: 11001-31-03-002-2017-00654-00*

Bogotá D.C., 7 JUL 2023

**-RADICACIÓN:** 2017-00654  
**PROCESO:** Ejecutivo por Obligación de Suscribir documentos  
**ACCIONANTE:** María del Carmen Bernal Piñeros y otra  
**ACCIONADO:** Fabio Castellanos Rojas y Otros

**Cuestión Previa**

Advierte este Despacho que la sentencia proferida en el asunto fue declara nula mediante providencia del 29 de marzo de 2023, al considerar que en tratándose de las ejecuciones por obligación de suscribir documentos, se hacía necesario la verificación del requisito contemplado en el inciso 2 del artículo 434 del C.G del P., esto es, que se acredite, el embargo de los inmuebles objeto de escritura, (50N-20692039, 20693154, 20692033 y 20692156).

No obstante, lo anterior y de la lectura detallada del expediente y de los folios de matrícula inmobiliaria de los referidos inmuebles se advierte que:

Mediante providencia del 9 de marzo de 2021, este Despacho decretó el embargo los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-20692039, 50N-20693154, 50N- 20692033 y 50N-20692156<sup>1</sup>, cautelar que fue comunicada a la Oficina de Registro mediante los oficios No. 0160 del 26 de abril de 2021 y 262 del 14 de mayo de 2021; medida que sigue vigente a la fecha, habida cuenta no existe providencia judicial que haya decretado su levantamiento.

**No. 50N-20692039, registrada en anotación No. 006**

<b>SNR</b> <small>SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL PODER JUDICIAL</small>	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE</b>
<b>CERTIFICADO DE TRADICION</b>	
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
Certificado generado con el Pin No: 230515195376719597 <span style="float: right;">Nro Matrícula: 50N-20692039</span>	
Pagina 3 TURNO: 2023-247468	
Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 11:17:49 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
<b>ANOTACION:</b> Nro 005 Fecha: 19-03-2021 Radicación: 2021-18479	
Doc: OFICIO 60440401 del 18-03-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.	
VALOR ACTO: S	
ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.	NIT# 8999990816
<b>ANOTACION:</b> Nro 006 Fecha: 19-05-2021 Radicación: 2021-30936	
Doc: OFICIO 0160 del 26-04-2021 JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.	
VALOR ACTO: S	
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2017-654	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: BERNAL PIÑEROS MARIA DEL CARMEN	NIT# 51692069
A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.	NIT# 9001893176

<sup>1</sup> Certificados de Tradición – Matrícula inmolaría con fecha de expedición 15 de mayo de 2023

**50N-20693154, registrada en anotación No. 003**

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
<b>Certificado generado con el Pin No: 230515332076716860</b>	
<b>Nro Matricula: 50N-20692154</b>	
Pagina 2 TURNO: 2023-247371	
Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 10:58:03 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
<b>DETERMINACION DEL INMUEBLE:</b> <b>DESTINACION ECONOMICA:</b>	
<b>MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)</b> 50N - 20679633	
<b>ANOTACION: Nro 001</b> Fecha: 19-12-2012 Radicación: 2012-96363 Doc: ESCRITURA 2563 del 24-10-2012 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALBORADA 140 P.H. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) <b>A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.</b> NIT# 9001893176 X	
<b>ANOTACION: Nro 002</b> Fecha: 13-03-2014 Radicación: 2014-17909 Doc: ESCRITURA 523 del 11-03-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA ESC. 2663 DEL 24-10-2012 DE LA NOT. 67 DE BTA, EN CUANTO ACLARA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD A CADA UNIDAD, DE IGUAL MANERA ACLARA LOS LINDEROS DE ALGUNAS UNIDADES PRIVADAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) <b>A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.</b> NIT# 9001893176 X	
<b>ANOTACION: Nro 003</b> Fecha: 18-05-2021 Radicación: 2021-30938 Doc: OFICIO 0160 del 28-04-2021 JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2017-654 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BERNAL PIEROS MARIA, DEL CARMEN CC# 51682869 <b>A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.</b> NIT# 9001893176	

**50N- 20692033, registrada en anotación No. 004**

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
<b>Certificado generado con el Pin No: 230515845676715886</b>	
<b>Nro Matricula: 50N-20692033</b>	
Pagina 2 TURNO: 2023-247327	
Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 10:50:02 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
<b>DETERMINACION DEL INMUEBLE:</b> <b>DESTINACION ECONOMICA:</b>	
<b>MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)</b> 50N - 20679633	
<b>ANOTACION: Nro 001</b> Fecha: 19-12-2012 Radicación: 2012-96363 Doc: ESCRITURA 2563 del 24-10-2012 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALBORADA 140 P.H. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) <b>A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.</b> NIT# 9001893176 X	
<b>ANOTACION: Nro 002</b> Fecha: 13-03-2014 Radicación: 2014-17909 Doc: ESCRITURA 523 del 11-03-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA ESC. 2563 DEL 24-10-2012 DE LA NOT. 67 DE BTA, EN CUANTO ACLARA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD A CADA UNIDAD, DE IGUAL MANERA ACLARA LOS LINDEROS DE ALGUNAS UNIDADES PRIVADAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) <b>A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.</b> NIT# 9001893176 X	
<b>ANOTACION: Nro 003</b> Fecha: 19-03-2021 Radicación: 2021-18479 Doc: OFICIO 60440401 del 16-03-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. NIT# 9999990016	
<b>ANOTACION: Nro 004</b> Fecha: 19-05-2021 Radicación: 2021-30935 Doc: OFICIO 0282 del 14-05-2021 JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2017-654 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BERNAL PIEROS LUZ MARINA CC# 41874371 <b>A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.</b> NIT# 9001893176	

50N-20692156, registrada en anotación No. 003

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
<b>Certificado generado con el Pin No: 230515239876716224</b>	
<b>Nro Matrícula: 50N-20692156</b>	
Pagina 2 TURNO: 2023-247345	
Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 10:52:57 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:	
<b>MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)</b> 50N - 20879633	
<b>ANOTACION: Nro 001</b> Fecha: 19-12-2012 Radicación: 2012-98383 Doc: ESCRITURA 2563 del 24-10-2012 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALBORADA 140 P.H. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA. NIT# 9001893178X	
<b>ANOTACION: Nro 002</b> Fecha: 13-03-2014 Radicación: 2014-17909 Doc: ESCRITURA 523 del 11-02-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA ESC. 2583 DEL 24-10-2012 DE LA NOT. 67 DE BTA, EN CUANTO ACLARA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD A CADA UNIDAD, DE IGUAL MANERA ACLARA LOS LINDEROS DE ALGUNAS UNIDADES PRIVADAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA. NIT# 9001893178X	
<b>ANOTACION: Nro 003</b> Fecha: 18-05-2021 Radicación: 2021-30936 Doc: OFICIO 0282 del 14-05-2021 JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2017-654 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BERNAL PIÑEROS LUZ MARINA CC# 41874371 A: L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA. NIT# 9001893178X	
<b>NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"</b>	

Así las cosas, puede determinarse que, dentro del presente asunto, se tomaron las cautelares previstas para el este tipo de litigio, concorde a lo dispuesto en el artículo 434 del C.G del P., por lo que, si la nulidad de la sentencia emitida por este Despacho recaía en el incumplimiento de dicho requisito, considera este Despacho que, al determinarse la cautelar exigida, previo a proferir la mentada decisión, conduce a reafirmar las razones de hecho y derecho de tal pronunciamiento.

Así, las cosas, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del trámite de la referencia, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

## ANTECEDENTES

### 1. Del Escrito de la acción y sus pretensiones

Esgrime como principales pretensiones las siguientes:

#### - Demanda Principal

La señora **MARÍA DEL CARMEN BERNAL PIÑEROS**, a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva por obligación de hacer en contra de las sociedades **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.**, y **MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S.**, a fin de obtener la elaboración y suscripción de la escritura pública del apartamento . 404 con el depósito y garaje doble número 59, ubicados en la carrera 12B número 140-61/67 del Edificio Alborada 140 de esta ciudad.

Afirmó que las compañías demandadas, a través de sus representantes legales, suscribieron la promesa de compraventa objeto de esta contienda, el 6 de septiembre de

2013, por la suma total de doscientos cuarenta millones de pesos .(\$240.000.000.00 m/cte.). Que, en virtud de lo pactado en el mentado documento, las demandadas, sin razón aparente, se sustrajeron de la obligación de firmar la escritura pública correspondiente y entregar el bien inmueble prometido en venta, el 15 de abril de 2014, a las tres de la tarde (03:00 p.m.) en la Notaría Sesenta y Ocho (68) del Círculo de Bogotá, D.C., tal como quedó estipulado.

En consecuencia, solicitó ordenar a las demandadas, suscribir la escritura pública y O hacer entrega del bien inmueble objeto del contrato, acreditando además el pago por concepto de intereses moratorios, clausula penal y costas del proceso-

- **Demanda Acumulada**

La señora LUZ MARINA BERNAL PIÑEROS, a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva por obligación de hacer en contra de las sociedades L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., y MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S., a fin de obtener la elaboración y suscripción de la escritura pública del apartamento 308 con el depósito y garaje número 61, ubicados en la carrera 12B número 140-61/67 del Edificio Alborada 140 de esta ciudad.

Afirmó que las compañías demandadas, a través de sus representantes legales, suscribieron la promesa de compraventa objeto de esta contienda, el 6 de septiembre de 2013, por la suma total de ciento sesenta y nueve millones de pesos (\$169.000.000.00 m/cte.).

Que en virtud de lo pactado en el mentado documento, las demandadas, sin razón aparente, se sustrajeron de la obligación de firmar la escritura pública correspondiente y entregar el bien inmueble prometido en venta, el 15 de abril de 2014, a las tres de la tarde (03:00 p.m.) en la Notaría Sesenta y Ocho (68) del Círculo de Bogotá, D.C., tal como quedó estipulado.

En consecuencia, solicitó ordenar a las demandadas, suscribir la escritura pública y hacer entrega del bien inmueble objeto del contrato, acreditando además el pago por concepto de intereses moratorios, clausula penal y costas del proceso.

**2. Contestación de la demanda inicial y acumulada - excepciones de mérito**

Avocado el conocimiento de la presente demanda, el Despacho, libró mandamiento ejecutivo mediante proveídos del 24 de mayo de 2018, en la demanda principal y 10 de julio de 2019, en la demanda acumulada.

La demandada L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., fue notificada de manera personal en los términos del artículo 290 del Código General del proceso, en la demanda principal y por estado en virtud del artículo 294 del mismo Estatuto Procesal, en la demanda acumulada, según acta de notificación y auto visible a folios 109 de este del término cuaderno legal principal del traslado y 49 y del a cuaderno 3, respectivamente, quien dentro del término legal del traslado y través de apoderado número 3, judicial, respectivamente; ejerció su quien, derecho dentro a la defensa y contradicción, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones de las demandas principal y acumulada y formulando medios exceptivos.

Señaló que la promesa de compraventa objeto de la Litis, estaba supeditada al cumplimiento del contrato de obra civil 01 del 24 de julio de 2013; observancia que no se acreditó por responsabilidad imputable a la compañía MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S., con la que, a la fecha, no sostiene ninguna relación contractual y, por lo tanto, según su saber entender, es la llamada a responder y acreditar el cumplimiento de lo solicitado por las demandantes.

*Alegó condición resolutoria expresa, buena fe de la demandada y mala fe de la demandante, prejudicialidad por denuncia penal, imposibilidad de cumplir con la obligación, falta de requisitos del título ejecutivo, culpa exclusiva de la víctima y O ausencia de responsabilidad por pasiva.*

*En consecuencia, solicitó rechazar la demanda por improcedente, declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa y excluir a la demandada por falta de responsabilidad.*

*Por su parte, la demandada MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S., quedó notificada por aviso en los términos del artículo 292 del Código General del proceso, en la demanda principal y por estado en virtud del artículo 294 del mismo Estatuto Procesal, en la demanda acumulada, según proveídos vistos a folios 163 de este cuaderno principal y 49 del cuaderno número 3, respectivamente; quien, dentro del término del traslado, guardó actitud silente.*

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

*Llevada a cabo las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento, en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, sin verificarse la configuración de un acuerdo conciliatorio que finiquitara el asunto, se procedió de conformidad con el trámite natural del proceso, decretando y recaudando las pruebas solicitadas por los extremos procesales y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para la presentación de las alegaciones finales.*

*Así las cosas, terminada la oportunidad procesal, resulta del caso resolver de fondo el presente asunto, con base en las siguientes,*

#### **- De los Presupuestos procesales**

*Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente asunto se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.*

*Dicho esto, encuentra el Despacho, satisfechos los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la Ley, para la conformación del litigio debido a que existe demanda formal, capacidad jurídica de las partes para su legitimación y esta Dependencia Judicial, es competente para resolver el litigio.*

#### **- De la Acción**

*De antaño se tiene que, el proceso ejecutivo, según la jurisprudencia y la doctrina probable, es el ejercicio jurisdiccional para el cobro coactivo de una obligación, cuya única finalidad, constituye la obtención de la satisfacción o cumplimiento de la obligación perseguida; siempre que esta provenga de un título ejecutivo, que de plena prueba de su existencia.*

*A su paso, las obligaciones perseguidas dentro del cobro ejecutivo, se circunscriben a tres pilares fundamentales, a saber: **(i) de dar, también conocida como prestación positiva, que tiene por objeto transferir la propiedad, (ji) de hacer, entendida como los servicios que se procuran a otros con las cosas, con los derechos que se tienen sobre estas, con los derechos inmateriales o con la simple actividad humana, propia o ajena y (iii) de no hacer, determinada en la simple abstención.***

*Por su parte, según los presupuestos contenidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, el título ejecutivo, además de provenir del deudor o de su causante y constituir plena prueba en su contra, debe contener una obligación clara (que no sea confusa ni oscura), expresa (que su registro sea nítido, claro e inequívoco) y actualmente exigible*

(que pueda demandarse el cumplimiento sin que exista plazo o condición pendiente de acreditar).

Sobre esta temática, la Sala Sexta de Revisión de Tutelas de la Honorable Corte Constitucional, en sentencia T-111 del 2 de abril de 2018. Magistrada Ponente doctora GLORIA STELLA ORTÍZ DELGADO, señaló:

*"El proceso ejecutivo regulado actualmente en el Código General del Proceso y en disposiciones especiales en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que de plena fe de su existencia. Lo anterior, porque el trámite de ejecución parte de una obligación probada y no busca determinar su existencia.*

*En atención a esa finalidad del trámite, el título constituye un presupuesto forzoso para incoar la ejecución. De acuerdo con el artículo 422 del CGP corresponde a una obligación con las características descritas que conste en: (i) documento que provenga del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra el; (ii) sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción; (iii) providencias judiciales o emitidas en procesos de policía que aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia; (iv) confesión que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184 ibídem, y (v) los demás documentos que señale la ley.*

*En conclusión, para el inicio del proceso ejecutivo son necesarios instrumentos que den plena fe de la existencia, claridad y exigibilidad de créditos a favor del demandante. Esta exigencia se justifica por el inusual desequilibrio de las partes en el trámite, el cual se traduce en medidas dirigidas a tornar más célere el proceso y reducir el alcance del debate".*

Ahora bien, por lineamiento jurisprudencial, en tratándose de títulos complejos, la misma Corporación, en sentencia T 474 del 24 de octubre de 2013. Magistrado Ponente doctor JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB, añadió:

*"Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.*

*Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "(i) sean auténticos y (ji) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.*

*Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.*

*Las segundas. exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer de dar o de no hacer que debe ser clara ex resa exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos. en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los O factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple va declarada.*

*De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida. (Subrayas propias).*

*En síntesis, atendiendo la normatividad procesal vigente y la postura de la Honorable Corte Constitucional, resulta acertado concluir que la génesis del proceso ejecutivo, se circunscribe a verificar la existencia de un título, conformado por uno o varios documentos, que preste mérito ejecutivo.*

### **CASO CONCRETO**

*Descendiendo al caso sub judice, se tiene que las señoras **MARÍA DEL CARMEN BERNAL PIÑEROS**, en demanda principal y **LUZ MARINA BERNAL PIÑEROS**, en demanda acumulada, a través de apoderado judicial, instauraron demanda ejecutiva por obligación de hacer, promovida en contra de las sociedades **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.**, y **MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S.**, allegando como base de recaudo, dos contratos de promesa de compraventa suscritos el 6 de septiembre de 2013, por los extremos en litigio, a fin de obtener la elaboración y suscripción de las escrituras públicas de los apartamentos 404 (con el depósito y garaje doble número 59) y 308 (con el depósito y garaje número 61), ubicados en la carrera 12B número 140-61/67 del Edificio Alborada 140 de Bogotá, D.C.*

*Entre tanto, la compañía MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S., vinculada al presente asunto, guardó actitud silente mientras que la ejecutada L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., a través de apoderado judicial, se opuso completamente a la prosperidad de las pretensiones y formuló como excepciones de mérito, las siguientes: "EL CONTRATO DE OBRA CIVIL 01, ES UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA FRENTE A LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y ELLA TAMBIÉN VINCULA A LA DEMANDANTE", BUENA FÉ DEL DEMANDADO, MALA FE DE LA DEMANDANTE Y PREJUDICIALIDAD POR DENUNCIA PENAL", "IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR LA OBLIGACIÓN EN LOS TÉRMINOS ESTIPULADOS POR CAMBIOS DRÁSTICOS Y DESFAVORABLES EN LA SITUACIÓN ECONÓMICA DEL DEMANDADO LEOPOLDO EUGENIO MENDOZA MENDOZA", "FALTA DE REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO", "VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM NON VALET (no se permite ir contra el propio acto)" y "AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR PASIVA".*

*En ese orden de ideas, el Despacho, a fin de resolver los reparos formulados por la demandada L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., abordará de manera agrupada, cada una de las excepciones alegadas, para luego atender lo referente a verificar la falta de los requisitos formales del título ejecutivo, advirtiendo de entrada el fracaso de cada. censura. En primer lugar, en cuanto a que el contrato de obra civil 01 del 17 de julio de 2013, es una condición resolutoria frente a la suscripción de la escritura pública reclamada y que existe prohibición expresa que impide ir en contra de los propios actos, resulta acertado memorar que a todo extremo contratante le asiste una la facultad resolutoria de las obligaciones emanadas de un contrato de tipo bilateral, entendido como derecho subjetivo de extinción que le permite al contratante lesionado, dejar sin efecto la relación jurídica particular.<sup>2</sup>*

*Luego, en principio podría asistirle razón a la demandada, en cuanto a que existe cláusula resolutoria expresa, como se abordará más adelante y, que las demandantes, asumieron un riesgo y en esa medida se atuvieron al cumplimiento de una condición.*

*Sin embargo, las razones expuestas para justificar tal censura resultan infundadas, por cuanto la demandada L.M.M. suscribió cada cartular a título personal, luego no podía*

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia del 23 de marzo de 2012. M.P. RUTH MARINA

*sustraerse del cumplimiento de las obligaciones a ella imputable por el simple hecho que la ejecutada MARBLE SOLUTIONS, faltó a su deber de probidad.*

*Segundo, en lo tocante a la excepción formulada en el numeral 2.2 del escrito militante a folio 156 del cuaderno principal, sea lo primero señalar que la buena fé es lo equivalente a obrar con lealtad, rectitud y honestidad y, en contraposición, la mala fe resulta imputable a quien pretende sacar ventaja o beneficio de una situación, actuando sin probidad o pulcritud o conseguir algo no autorizado por la buena costumbre<sup>3</sup>, luego, según los postulados jurisprudenciales, la primera se presume y la segunda debe ser probada; circunstancia que no se equipara con la realidad del presente asunto, teniendo en cuenta que, del material probatorio incorporado al plenario, ni por asomo quedó probado que las demandadas actuaron de mala fe por ejercitar el aparo jurisdiccional ante la jurisdicción penal.*

*Al punto, resulta oportuno advertir que el hecho que la demandante MARÍA DEL CARMÉN, formulara una denuncia penal, no equivale a predicar que existe prejudicialidad; baste con advertir que la cuestión sustancial no resulta conexa y por tanto no es un requisito sine qua non esperar los resultados de dicho trámite para zanjar definitivamente las controversias esgrimitas en este asunto<sup>4</sup>.*

*Tercero, con relación a las excepciones de ausencia de responsabilidad e imposibilidad para cumplir la obligación, no es de recibo el argumento que el representante legal de la demandada L.M.M., haya sufrido un detrimento patrimonial y, que en esa medida, impute la responsabilidad exclusiva a la ejecutada MARBLE SOLUTIONS de salir al saneamiento y pago de los dineros recibidos; circunstancia que no se acompasa con la realidad de la relación contractual celebrada con las demandantes, pues basta recordar que la quejosa suscribió a título personal cada uno de los cartulares base de la ejecución, se insiste.*

*Cuarto, en relación con la falta de requisitos del título ejecutivo, rememorando lo señalado por la Honorable Corte Constitucional, estos, como función económica, son la prueba de las obligaciones contraídas por las partes y, por tanto, permiten al acreedor accionar directamente a través de un proceso de ejecución, obligando al deudor a pagar, sin necesidad de acudir a la vía judicial por un proceso declarativo; situación que se acompasa con la demanda principal y acumulada del trámite del epígrafe.*

*Entonces, examinado los títulos ejecutivos incorporados como base de recaudo<sup>5</sup>, junto con el documento contentivo de la resolución y liquidación del contrato de obra civil 01 del 17 de julio de 2013 y de su otro sí<sup>6</sup>, se encuentran acreditados, sin lugar a equívocos, el lleno de los requisitos legales contenidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, ante la inminente configuración de un título complejo.*

*Así, resulta necesario señalar que en efecto, la obligación emanada de los contratos de compraventa se predica CLARA, teniendo en cuenta que no existe confusión ni oscuridad en lo tocante al objeto del contrato, su ejecución y terminación, por cuanto se trataba de una compraventa de dos bienes inmuebles debidamente individualizados (404 (con el depósito y garaje doble número 59) y 308 (con el depósito y garaje número 61), ubicados en la carrera 12B número 140-61/67 del Edificio Alborada 140 de Bogotá, D.C.), por los cuales se solicitó una suma de dinero real y establecida (\$240.000.000.00 m/cte. (apartamento 404) y \$169.000.000.00 m/cte. (apartamento 308)) y se condicionó su entrega y tradición al cumplimiento de condición (ejecución del contrato de obra civil 01 de 17 de julio de 2013); sin que dentro del trámite probatorio<sup>6</sup>, alguna de las partes manifestara su desconocimiento total o parcial del negocio celebrado.*

*Ahora bien, la obligación perseguida también se predica EXPRESA, por cuanto, de un lado las demandadas en calidad de vendedoras, según las cláusulas 1° y 2° de cada*

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Gaceta Judicial 2198, página 223.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sala Plena, sentencia SU-478 del 25 de septiembre de 1997. Magistrado Ponente doctor ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO.

<sup>5</sup> Folios 11 y 17 y 3-9 Cuaderno Principal No. 1 y Acumulado No. 3 respetivamente

<sup>6</sup> Folios 67-98 Cuaderno Acumulado No. 3

cartular, prometieron en venta a las demandantes, los apartamentos 404 (con el depósito y garaje doble número 59) y 308 (con el depósito y garaje número 61), ubicados en la carrera 12B número 140-61/67 del Edificio Alborada 140 de Bogotá, D.C. y de otro, las demandantes, en calidad de compradoras, acreditaron el pago total de cada uno de los bienes inmuebles, por la suma de \$240'000.000.00 m/cte. con relación al apartamento 404 y la suma de \$169.000.000.00 m/cte., en lo tocante al apartamento 308, según se desprende de la cláusula tercera de cada promesa de compraventa allegada como base del recaudo.

Al punto, resulta pertinente aclarar que pese a lo afirmado por la demandada L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., con relación al pago real de cada uno de los predios prometidos en venta, queriendo infructuosamente dejar en entredicho la suma real recaudada por la ejecutada MARBLE SOLUTIONS, a través de su representante legal, lo cierto es que del estudio pormenorizado del material probatorio previamente incorporado, ni por asomo pudo refutarse la afirmación contenida en el clausulado tercero de cada título ejecutivo, en cuanto al pago total de la obligación, pues según lo estipulado, cada una de las demandantes "canceló" la suma total acordada (\$240 '000.000.00 m/cte. (apartamento 404) y \$169.000.000.00 m/cte. (apartamento 308)); afirmación respaldada con la suscripción de los mentados títulos, sin reproche alguno de su contenido, en el cuerpo de estos o en escrito separado.

Finalmente, la obligación emanada de los contratos de compraventa también se predica **EXIGIBLE**, por cuanto, al estar condicionada la escrituración de los citados apartamentos, al cumplimiento del contrato de obra civil 01 del 17 de julio de 2013, bastaba con demostrar dicha condición; bien fuera con el acató de este para proceder a la entrega y tradición de cada uno de los predios prometidos en venta ( apartamento 404 (con el depósito y garaje doble número 59) y apartamento 308 (con el depósito y garaje número 61)) o, en su defecto, con el incumplimiento, para entender resuelto el contrato y generar las penalidades establecidas por los contratantes; situación que quedó acreditada con la incorporación de la resolución y liquidación del contrato de obra civil 01 del 17 de julio de 2013 y de su otro si, militante a folios 67 al 98 del cuaderno número 3.

Luego, de la simple lectura del clausulado en comento, pudo colegirse sin lugar a equívocos, que surgió a la vida jurídica, la configuración de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, imputable a las demandadas **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., y MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S.**; si bien, no en lo tocante a la entrega y escrituración de cada uno de los predios prometidos en venta, ante el incumplimiento de la condición pactada, lo cierto es que sí, en cuanto a la devolución de los dineros recaudados con los correspondientes intereses . generados, ante la inminente resolución del negocio celebrado en virtud de expresamente convenido; circunstancia que hace necesario efectuar la modificación del ordinal primero de cada uno de los mandamiento de pago previamente librados. .

Al punto, resulta imperioso señalar que, si bien es cierto, la censura relacionada con la inexistencia del título ejecutivo, debió zanjarse como excepción previa mediante recurso de reposición en los términos del artículo 430 del Código General del Proceso, no lo es menos que, siguiendo la postura de la Honorable Corte Suprema de Justicia, el Juzgado, en la sentencia, aún de manera oficiosa, está autorizado para revisar y verificar el cumplimiento de los requisitos del título allegado como base de recaudo y, en esa medida, procedió<sup>7</sup>.

Bajo este tenor, con sustento en las razones precedentes, el Despacho, declarará imprósperas las excepciones formuladas por la parte demandada y ordenará seguir adelante con la ejecución, con la referida modificación de los mandamientos de pago, en los siguientes términos:

<sup>7</sup>Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC14595-2017 del 14 de septiembre de 2017. Magistrado Ponente, doctor AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO.

Modificar el ordinal primero del mandamiento ejecutivo de la demanda principal, proferido el 24 de mayo de 2018, que quedará así:

**PRIMERO. LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO** a favor de la **señora MARÍA DEL CARMÉN BERNAL PIÑEROS** en contra de las sociedades **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., y MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S.**, para que las demandadas, dentro del término legal de tres (3) días siguientes a la ejecución de la sentencia, procedan a devolver a la demandante, la suma de dinero cancelada, debidamente indexada, de la siguiente manera:

**A. \$240.000.000.00** correspondiente al valor cancelado a la fecha de celebración del contrato de compraventa suscrito el 6 de septiembre de 2013, contenido en el título allegado como base del recaudo.

**B.** Por lo intereses moratorios sobre la cantidad indicada en el literal A, liquidados sin que superen la tasa más alta legal permitida, de acuerdo con las fluctuaciones que mensualmente certifique la Superintendencia Financiera, desde el 24 de enero de 2019 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

Modificar el ordinal primero del mandamiento ejecutivo de la demanda acumulada, proferido el 10 de julio de 2019 que quedará así:

**PRIMERO. LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO** a favor de la **señora LUZ MARINA BERNAL PIÑEROS** en contra de las sociedades **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., y MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S.**, para que las demandadas, dentro del término legal de tres (3) días siguientes a la ejecución de la sentencia, procedan a devolver a la demandante, las sumas de dinero cancelada, debidamente indexada, de la siguiente manera:

**A. \$169.000.000.00** correspondiente al valor cancelado a la fecha de celebración del contrato de compraventa suscrito el 6 de septiembre de 2013, contenido en el título allegado como base del recaudo.

**B.** Por lo intereses moratorios sobre la cantidad indicada en el literal A, liquidados sin que superen la tasa más alta legal permitida, de acuerdo con las fluctuaciones que mensualmente certifique la Superintendencia Financiera, desde el 24 de enero de 2019 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones formuladas por la ejecutada **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante con la ejecución a favor de las demandantes **MARÍA DEL CARMÉN BERNAL PIÑEROS y LUZ MARINA BERNAL PIÑEROS**, en contra de las demandadas **L.M.M. CONSTRUCCIONES LTDA., y MARBLE SOLUTIONS DE COLOMBIA S.A.S.**, conforme el auto que libro mandamiento de pago el 24 de mayo de 2018 y 10 de julio de 2019, con las modificaciones señaladas en la parte motiva de esta sentencia.

**TERCERO: PRACTICAR** la liquidación del crédito conforme al artículo 446 del Código General del Proceso

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaria practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma total de

\$1'000.000.00 m/cte., equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigencia en los términos del numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 5º, numeral 4º, literal c), inciso final del Acuerdo PSAA 1610554 del 5 de agosto de 2016, en concordancia con el párrafo 5º artículo 3º *Ibíd.*

**QUINTO:** En firme el auto que apruebe la liquidación de costas, por secretaria remítase el expediente a la oficina de ejecución civil para los juzgados Civiles del Circuito de Bogotá, D.C. en los términos del Acuerdo PSAA 13-9984 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, para lo de su cargo. Oficiese.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR GABRIEL CÉLY FONSECA**  
**JUEZ**



República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
 DE BOGOTÁ, D.C.**

**ESTADO**

El auto anterior se notificó por Estado No. 074

de hoy 10 JUL. 2023

En (la) Secretario(a), 