

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, diecisiete de febrero de dos mil veintiuno

Radicado No.	05001 31 03 019 2021 00022
Proceso	Ejecutivo por Obligación de suscribir documentos

Al
laestudiar
demanda

presentada por **Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Fai Promotora Laureles y Promotora Laureles S.A.S. en contra de Jaime Humberto Restrepo Restrepo**, el Despacho negará el mandamiento ejecutivo por las razones que a continuación se exponen.

CONSIDERACIONES

1.- Con relación al tipo de tutelas jurídicas que se pueden pretender mediante el proceso Jurisdiccional, se plantea que el mismo no se encuentra limitado al reconocimiento y declaración de derechos cuya titularidad o existencia es en principio incierta, sino que, además, mediante un trámite expedito se puede garantizar también el cumplimiento y satisfacción de aquellas obligaciones permeadas de las características de expresión, claridad y actual exigibilidad, por cuanto las mismas, de manera correlativa, emanan de unos derechos en principio ciertos.

El legislador previó en consecuencia el trámite ejecutivo para el cumplimiento y satisfacción de las referidas obligaciones, las cuales, encontrándose contenidas en un título ejecutivo, provienen de manera directa e inequívoca de una persona a la cual se le atribuyen, que se conoce como deudor y que, contiene sus elementos de forma clara, expresa, encontrándose además en un estado de exigibilidad dado su incumplimiento.

En consecuencia, para acudir al proceso ejecutivo, es requisito sine qua non, que la obligación que se pretende sea satisfecha reúna inescindiblemente las condiciones de expresión, claridad y actual exigibilidad, que refiere el artículo 422 del Código General del Proceso, con independencia del instrumento o título del cual provienen. Al respecto, refiere el tratadista Hernán Fabio López Blanco que, “(...) *No debe hablarse de que solo ciertas obligaciones pueden ejecutarse, porque toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales del artículo 422, presta merito ejecutivo, por manera que la labor del interprete se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan las exigencias de la norma*”.¹

Que la obligación sea expresa, implica que en el cuerpo del instrumento conste, exprese o se manifieste por escrito, de forma literal la obligación, excluyendo en consecuencia aquellas que se encuentran revestidas con las connotaciones de implícitas o presuntas, que exigen del Juzgador un grado de interpretación y valoración axiológica respecto de su contenido para proceder a la consecuente admisión del libelo ejecutivo.

A su vez, ello implica la claridad que también debe de acompañar al título y a la obligación, que, en palabras del referido tratadista, corresponde a que “(...) *Sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con nítida perfección de la lectura del mismo título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse del deudor*”.²

¹ Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 393.

² Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 404.

En conclusión, la obligación debe ser diáfana y clara, que de la mera lectura del mismo se pueda colegir con la suficiente nitidez cual es el componente objetivo o la prestación debida que se le exige a la persona contra la cual se encuentra dirigida el libelo genitor, por cuanto la duda al respecto, conlleva a que, frente a la carencia de tales elementos esenciales, se deba recurrir al trámite declarativo con el fin de otorgarle la suficiente translucidez a los derechos pretendidos para eventualmente exigir su cumplimiento.

2. Caso concreto.

2.1. En primer lugar, se debe observar que se pretende que *“Se libre mandamiento ejecutivo en contra del señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo, a fin de que suscriba las escrituras públicas en las cuales se protocoliza la transferencia del dominio del 100% del Apartamento 401 (hoy 403), parqueadero No. 99017, cuarto útil No. 1006 y del apartamento 501 (hoy 503), parqueadero No. 2011 y cuarto útil No. 1010 del proyecto “Edificio Laureles 77 (...)” y se condene al pago de la sanción establecida en el contrato.*

Obsérvese entonces que con la demanda fueron aportados copias de dos contratos de vinculación firmados el 18 de noviembre y 26 de diciembre del año 2019 e identificados como encargos No. 919301038717 y No. 19301072390, relativos a los inmuebles descritos como apartamento antes 401 – ahora 403, parqueadero 99017, cuarto 1006 y apartamento antes 501 – ahora 453, parqueadero 2011, cuarto 1010. Los cuales en efecto se encuentran suscritos por las partes que el presente asunto nos convoca: Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Fai Promotora Laureles (Fiduciaria), Promotora Laureles S.A.S. (Fideicomitente desarrollador) y el señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo (Beneficiario de área).

Frente a lo anterior, es del caso recordar que, sobre la posibilidad de ejecutar este tipo de obligaciones se ha señalado que la ejecución tiene asidero cuando quien la reclame **haya cumplido con sus obligaciones**; en este punto se ha esgrimido que el ejecutante **debe probar que cumplió con sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas**.

El tratadista Hernando Devis Echandía ha expuesto que: *“Cuando el documento contenga obligaciones bilaterales, a cargo unas del ejecutante y otras del ejecutado, sólo procederán la ejecución y las medidas cautelares, si en el mismo documento o en otro que reúna iguales requisitos de autenticidad o prueba sumaria y origen aparece que el ejecutante cumplió las suyas o que el demandado debe cumplir primero las que son a cargo de él, o si se acompaña confesión en interrogatorio anticipado o inspección judicial en que conste el cumplimiento del primero. Esto se deduce de los artículos 1602 y 1609 del C.C. y del concepto de exigibilidad”*³.

Sobre este punto el Tribunal Superior de Medellín ha indicado que frente a las obligaciones sometidas a un condicionamiento, la ejecución será posible si se demuestra el cumplimiento de la condición, *“el cual deber estar acreditado, tornándose entonces el título ejecutivo en complejo, pues para que presente tal mérito, debe obrar no sólo el contrato en el que consten las estipulaciones que sobre el particular se pretende hacer valer, sino también la prueba del cumplimiento de sus obligaciones en forma íntegra por parte del ejecutante y el incumplimiento de las suyas por el ejecutado”* (negrillas del Despacho). Y continúa puntualizando *“(…) la afirmación que se hace en cuanto a la necesidad de acompañar con el título no sólo la prueba del incumplimiento por parte del deudor, sino también del cumplimiento o allanamiento a*

³ Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesal, Tomo III, pág. 345 Primera edición ABC 1972, Bogotá.

hacerlo par parte de quien demanda, deviene de la naturaleza misma de los contratos en los que se pacta la cláusula penal, porque cuando ellos son bilaterales, no resultaría explicable que uno de los contratantes pretenda hacer efectiva la sanción pactada por el incumplimiento de su contraparte cuando el mismo tampoco cumplió o no estuvo presto a cumplirlo”⁴.

En esa línea argumentativa, debe indicarse que lo reclamado deviene inviable por tratarse de una obligación surgida de un contrato bilateral. Por lo que le corresponde a la parte actora demostrar que las obligaciones adquiridas fueron satisfechas en su totalidad y que por ello se encontraba habilitada para reclamar ejecutivamente una obligación a quien señala como deudor; sin embargo, al momento de presentar la demanda no se aportaron los documentos necesarios donde se constate el cumplimiento efectivo de las obligaciones adquiridas en el contrato celebrado por los extremos contractuales, ni mucho menos se avista el incumplimiento de las obligaciones por el demandado llamado a resistir la pretensión, situación que resulta necesaria cuando se está frente a un título ejecutivo complejo⁵. Se resalta que la parte demandante no da cuenta del cumplimiento o estado de cada una de las obligaciones adquiridas por cada parte. De ahí que deba acudir a la vía declarativa.

Es más, se destaca la aportación de constancia de haber comparecido el 06 de noviembre de 2020 a la Notaria 15 del Circulo Notarial de Medellín para la firma de las escrituras públicas, esto con las certificaciones de paz y salvo expedidos por el municipio de Medellín por concepto de impuesto predial, de valorización expedido por el Fondo de Valorización del municipio de Medellín y paz y salvo de Administración expedido por la Copropiedad. No obstante, en apartes del contrato se extraen obligaciones sobre las cuales no se allega prueba de su cumplimiento, así, en la cláusula quinta se indica *“VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrá(n) como tal(es) para todo lo efectos respecto del FIDEICOMISO, y en virtud, una vez entregados por el(ellos) la totalidad de los recursos a que se obligan(n) en el cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, mediante la suscripción del presente contrato, y **terminado EL PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, le(s) será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento”*. Fíjese entonces como no se tiene conocimiento de la entrega de la totalidad de los recursos por parte del beneficiario, ni que se hubiera **terminado el proyecto por parte del fideicomitente desarrollador**, esto último a cargo de la demandante **Promotora Laureles S.A.S.**

Inclusive, los contratos aportados dan cuenta de consideraciones relativas a la posibilidad de desistir del contrato sino está conforme el Beneficiario con el área total construida. Al efecto, se cita el inciso segundo de la cláusula sexta *“EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deja expresa constancia que el área total construida señalada en la parte inicial de este documento podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%) con relación al área total construida señalada en el Reglamento de*

⁴Tribunal Superior de Medellín, auto del 23 de junio de 2010. M.P Dora Elena Hernández Giraldo

⁵ **El título ejecutivo complejo.** Puede aducirse como título ejecutivo un documento o un conjunto de ellos que cumpla con las exigencias legales para su cobro ejecutivo. Debe entenderse que con relación a la ejecución de obligaciones con base en varios documentos contentivos en su conjunto de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la doctrina y la jurisprudencia han consentido en establecer que se está en presencia de un **título ejecutivo complejo**, el cual: *“en realidad, no se confunde con el documento, mas sí con el derecho del acreedor. Ese derecho es uno y se compone de varios elementos... esos elementos pueden provenir de varios documentos. En ese caso se habla, por consiguiente, de título complejo”*. Por ello, debe entenderse que su confección real resulta de un conjunto documental con estrecha vinculación entre cada integrante, de tal manera que de ese cuerpo compuesto puedan predicarse los elementos propios de las acreencias ejecutables, traducidas finalmente en concurrencias obligacionales claras, expresas y exigibles. (Parra Benítez, Jorge. Derecho Procesal Civil. Medellín: Sello Editorial. 1ª edición 2010. p. 367)

*Propiedad Horizontal sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. En este evento habrá lugar al aumento o disminución del valor que el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se obligó(obligaron) a entregar al FIDEICOMISO teniendo como base el valor por metro cuadrado asignado a la unidad inmobiliaria, amentando o disminuyendo el precio si el área total construida fuere superior o inferior. Si la diferencia es mayor al cinco por ciento (5%) sin que tampoco se considere incumplimiento para ninguna de las partes, **podrá EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA desistir del presente contrato sino es de su conformidad del área total construida final**, sin embargo, no hay documento adjunto alguno que dé cuenta de la satisfacción por parte del Beneficiario del área construido, conforme lo antes estipulado y dada la situación de incertidumbre sobre el negocio suscitado no puede dar lugar a una ejecución.*

Así las cosas, los actores tenían la carga específica y contundente de demostrar que las obligaciones adquiridas con el contrato aportado fueron satisfechas en su totalidad y que por ello estaban habilitadas para reclamar ejecutivamente una obligación a quien señala como deudor. Sin embargo, como puede observarse dentro de los documentos allegados con la demanda, no se constata prueba del cumplimiento cabal de las obligaciones adquiridas por los ejecutantes, sin que sea suficiente simplemente aportar el acta de comparecencia como lo pretende la parte actora.

Así las cosas, como no se encuentran reunidas las condiciones necesarias para la apertura de la vía ejecutiva en los términos anteriormente descritos, y, por ende, imperioso resultará denegar la orden de suscripción de documento peticionada.

2.2. En segundo lugar, se tiene que de superarse hipotéticamente lo anterior, lo pretendido también deberá ser denegado, dado que la cláusula decimosegunda en la que se estipula la obligación de suscripción de la escritura pública, resulta ser ambigua y contraria a las características propias de un documento que presta mérito ejecutivo. Fíjese que no se estableció un fecha cierta para la suscripción de la escritura pública, sino que la misma se encuentra al arbitrio de la parte demandante, resultando entonces indefinida en el tiempo, por lo que no resulta la obligación contar con un carater claro y diáfano, del que se pueda predicar certeza de su exigibilidad. Es mas, se introduce en la mencionada cláusula la posibilidad de aplazarse o adelantarse la fecha de la suscripción de la escritura “*No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA*”. Estos aspectos derruyen la viabilidad de una ejecución en los términos planteados por la parte actora.

2.3. En tercer lugar, se suma a todo lo anterior que, inclusive, en el evento de considerar la viabilidad de la ejecución de este contrato bilateral, se pone de presente que los documentos aportados tampoco cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Obsérvese de la lectura de los mentados contratos, se extrae “*La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIARIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del inmueble serán notificados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA mediante comunicación escrita*”. Por su parte, en la cláusula decimosegunda se encuentra plasmado lo concerniente al otorgamiento de la escritura pública

en la cual se indica “*La escritura pública mediante la cual se transfiere el derecho de dominio y posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye(n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como responsable de la construcción y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, **en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos (3) días calendario de anticipación a la fecha prevista para la firma de la escritura (...)**”*

Al efecto, y conforme lo estipulado en los mencionados contratos, la parte demandante presentó escrito fechado el 26 de octubre de 2020 y dirigido al señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo mediante el cual se indica “*se le cita el 6 de noviembre de 2020 a las 4:00 pm en la notaría 15 del cirulo de Medellín, con dirección Cra 43A N° 19 -144 Avenida El Poblado, diagonal al C.C Automotriz*”, esto, firmado por Natalia Vásquez B. Representante Legal Promotora Laureles. Adicionalmente, como prueba de su remisión fueron aportadas la guías de correo certificado RA285172517CO, RA285172525CO y RA285172534CO enviadas a las direcciones Calle 27 A 47 50 apartamento 502 de Envigado, la Calle 2 17 49 de Medellín y Calle 42 52 B 09 de Rionegro, las primeras dos con constancia de entrega y la ultima devuelta.

No obstante lo anterior, fíjese que en ambos contratos en el acapite de notificaciones se señala “*FIDUCIARIA Calle 34 No. 6-61 Piso 2, Bogotá D.C. - Carrera 43 A No. 1 Sur 100, Piso 12, Medellín / FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Transversal 19 A No. 98 – 28 Oficina 703 Bogotá D.C. – Carrera 43 a no. 19 – 17 of 607 Medellín / **BENEFICIARIO(S) DE AREA Las señaladas en la parte inicial de este documento**”.* Pese a lo referido, se evidencia que el espacio inicial del contrato que los datos de dirección, telefono de residencia, oficina, e-mail, fueron dejados en blanco, es decir que no se tiene una dirección plasmada en este que corresponda a la del señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo, sumándose a esto lo señalado en la clausula vigésima tercera “***NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la coiudad de Medellín y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. (...)**”*

Puestas las cosas de este modo, encuentra el Juzgado que los documentos aportados, esto es, los contratos de vinculación No. 919301038717 y No. 19301072390, no prestan mérito ejecutivo, por cuanto su contenido, objeto y forma de cumplimiento, no estan determinados de manera clara e inequívoca en el contrato convenido entre las partes, además que, se reitera no pueden sino demandarse las obligaciones expresas, claras y exigibles, como lo expresa el artículo 422 del Código General del Proceso.

En ese sentido, fíjese que no haberse establecido el lugar de notificaciones del señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo no es un asunto menor, toda vez que conforme al clausulado, la fecha de la firma de la escritura pública objeto del proceso debe ser notificada por el fideicomitente desarrollador, en este caso Promotora Laureles S.A.S. al beneficiario de área el señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo de manera escrita y con al menos (3) días calendario de anticipación a la fecha prevista para la firma de la escritura. Lo anterior y tal como lo dice el contrato suscrito por las partes respecto de las notificaciones: “*recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato*”, se reitera sin que en el contrato se hayan especificado direcciones de notificación para el Beneficiario.

En ese sentido, véase cómo se presenta constancia de remisión de “REQUERIMIENTO FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA – NOTIFICACIÓN INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO Y SANCIONES”, esto a tres direcciones distintas en los municipios de Envigado, Medellín y Rionegro, de las que se advierte, ninguna de ellas se encuentra plasmada de manera expresa en el contrato, por lo que no resulta ni clara ni inequívoca la forma en que debe hacerse la aludida notificación y el lugar para ello. Así, con lo anterior basta para que de dichos contratos no se pueda predicar su exigibilidad, pues se reitera se encuentra atada la notificación con la firma de la escritura pública.

Conclusión. En el presente caso se solicita por vía equivocada una pretensión que carece de certeza, puesto que en el cuerpo de los contratos aportados y por los cuales se solicita la ejecución, no emerge de forma nítida los alcances de la obligación perseguida. En consecuencia, se reitera, habrá de denegarse la orden de apremio deprecada en el libelo genitor

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado, **RESUELVE:**

Primero: Denegar el mandamiento ejecutivo por las motivaciones aquí consignadas.

Segundo: Ordenar la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

Tercero: Se reconoce personería para actuar a la abogada Laura Robledo Manrique, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.088.279.153 y portadora de la T.P. 213.690 del C.S. de la J., en representación de Promotora Laureles S.A.S., en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ

2

Firmado Por:

ALVARO EDUARDO ORDOÑEZ GUZMAN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 019 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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: **8e99c3417abda229b4d908e8dbb23bca343b8ab98232e66a9cda4c2f0c947ca3**

Documento generado en 17/02/2021 11:01:33 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>