

**INFORME SECRETARIAL:** Señor juez le informo que una vez consultados los antecedentes disciplinarios del apoderado demandante no se encontró sanción alguna que impida el ejercicio de la profesión. A su Despacho para resolver.

**Sebastián García Gaviria**  
**Oficial Mayor**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Proceso:</b>     | Ejecutivo Singular              |
| <b>Demandantes:</b> | Fabio Alberto Tobón Quiceno     |
| <b>Demandado:</b>   | Catanzaro S.A.S                 |
| <b>Radicado:</b>    | 05001 31 03 021 2022 000105 -00 |
| <b>Decisión:</b>    | Niega mandamiento de pago       |

Correspondió a este Despacho la presente demanda ejecutiva singular promovida mediante apoderado judicial, encontrando acreditados los presupuestos de jurisdicción y competencia por lo cual se procede a impartirle trámite siendo necesario rememorar los siguientes,

**ANTECEDENTES.**

En el caso que nos convoca tenemos que la parte demandante pretende hacer exigible un documento el cual se denomina Encargo Fiduciario para Vinculación al Fideicomiso Catanzaro S.A.S, mediante el cual se constituye fiducia a favor de la Sociedad Catanzaro S.A.S como promotora del proyecto Urbanización Catanzaro P.H y en el que se vinculó el demandante como beneficiario del área, en este caso en particular apartamento 207 y parqueadero nro. 7 que fuera posteriormente modificado al 307.

El demandante aduce que conforme a la **cláusula quinta** de este contrato, se reunieron las tres condiciones para que proceda la firma de la escritura pública, esto es, el pago total de los recursos por parte del beneficiario del aérea, la terminación total de la obra con la consecuente la entrega material del apartamento, y el registro del reglamento de propiedad horizontal, para lo cual anexa prueba de la ocurrencia cada una de estas condiciones.

Pese a lo anterior, considera el Despacho que no es expresa ni exigible la obligación que pretende ejecutar el demandante por ello es necesario hacer las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 422 del Código de General del Proceso, prestan mérito ejecutivo las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor y constituyan plena prueba contra él.

Ahora bien, genéricamente hablando, la obligación es clara cuando es indubitable, o sea, que aparezca de tal forma que a la primera lectura del documento se vea nítida, fuera de toda oscuridad o confusión, en este sentido, no podrá decirse que una obligación es clara cuando contiene términos que se prestan a confusión o equivocación, ni cuando aparezca de su contenido contradicciones o ambigüedades.

Que la obligación sea expresa, en este sentido, la obligación tendrá que aparecer delimitada en el documento, pues sólo lo que se expresa en tal instrumento es lo que constituye motivo de obligación, de ejecución; y por último, la obligación es exigible, cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento al deudor.

En el caso de marras tenemos que el actor se ampara en la cláusula quinta del contrato de encargo fiduciario, para pretender conminar al demandado a la suscripción de la escritura pública de venta, la cual la pena traer a colación para mayor ilustración.

**QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública:** La escritura pública de transferencia de los inmuebles, será otorgada por la FIDUCIARIA como vocera del Fideicomiso, por EL BENEFICIARIO y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informe EL BENEFICIARIO o la Gerencia del Proyecto a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por EL BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, EL BENEFICIARIO se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Haya sido terminada la obra por parte de EL BENEFICIARIO.
- c. Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de El proyecto.

Examinado el tenor literal de dicha cláusula se observa que lo que en realidad habilita el cumplimiento de estas tres condiciones es la obligación del Beneficiario de indicar el lugar fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, esto es, la fijación del plazo para llevar a cabo la firma de la escritura.

Lo anterior significa que no existe una condición o plazo estipulado para suscribir el instrumento público reclamado por el actor, ya que la redacción de la cláusula en todo caso condiciona la estipulación de este plazo al arbitrio del demandado mediante una comunicación escrita que determinará el lugar y la fecha del evento, la cual vale decir, se intentó provocar con la petición elevada sin embargo no se obtuvo respuesta concreta, ni se acreditó por otro medio que la sociedad demandada haya especificado tal información.

La parte actora debe comprender que a plurimencionada cláusula da a entender que son dos momentos diferentes los que surgen con posterioridad al cumplimiento de las 3 condiciones allí descritas, el primero de ellos, la oportunidad del Beneficiario de comunicar la fecha y hora de otorgamiento de la escritura, frente a la cual vale decir está supeditada a la voluntad del demandado, ya que tampoco estipula plazo alguno, y la segunda, una vez informado por escrito el día y hora de la cita, el deber de las partes de comparecer a esta con la advertencia que puede acarrear la inasistencia injustificada como se observa en los párrafos subsiguientes del contrato.

Por lo anterior, podemos deducir que frente a la obligación de suscribir documento como lo es la escritura pública de transferencia de dominio, aún no se hace exigible por ende el documento no presta mérito ejecutivo, razón por la cual el despacho negará la orden de apremio solicitada.

En consecuencia, el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** mandamiento de pago en favor de **FABIO ALBERTO TOBON QUICENO** en contra de **CATANZARO S.A.S** por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: ORDENAR** el archivo de las presentes diligencias, previas las anotaciones del caso en el Sistema de Gestión Judicial.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JORGE HUMBERTO IBARRA**  
**JUEZ**

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No.   059   fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy   27   de   05   de 2022 a las 8 A.M.

---

**SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ**  
Secretaria

N