

INFORME SECRETARIAL: Señor juez le informo que una vez consultados los antecedentes disciplinarios de la apoderada 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, quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Ejecutivo Singular
Demandantes:	Javier Alexander Upegui Delgado
Demandado:	3XP Constructores S.A.S y otro
Radicado:	05001 31 03 021 2022 000155 -00
Decisión:	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 recordar los siguientes,

ANTECEDENTES.

En el caso que nos convoca tenemos que la parte demandante pretende hacer exigible un documento el cual se denomina Acuerdo de Inversión para el Desarrollo de Proyecto Riviera de Bulerías, mediante el cual el demandante decidió invertir la suma de \$150.000.000 con el fin de obtener una remuneración total de \$291.000.000.

Aduce el demandante que en total entregó la suma de \$ 145.993.583 a los desarrolladores del proyecto quienes una vez finalizado el mismo, se abstuvieron de cumplir con su obligación de remunerar el valor acordado, tal y como se estipuló en la cláusula quinta del contrato.

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, para pretender el pago de la suma acordada por remuneración., la cual vale la pena traer a colación para mayor ilustración.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - El objeto del presente acuerdo es la participación conjunta que **LAS PARTES** convienen para llevar a cabo un Proyecto inmobiliario, la cual implica la gerencia, construcción y ventas que realizan los **DESARROLLADORES** y el aporte económico que realizará **EL INVERSIONISTA**.

SEGUNDA. - ALCANCE DEL CONTRATO. - El alcance del presente contrato consiste en establecer los términos y condiciones básicas del aporte económico que realizará **EL INVERSIONISTA** en el proyecto inmobiliario Riviera de Bulerías, así como su remuneración y su forma de entrega.

TERCERA. – VALOR DE LA INVERSIÓN. - El valor de la inversión corresponde a la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000)** y las fechas para hacerla son las siguientes

1. **Ochenta millones de pesos m/cte (\$80.000.000)** a la firma del presente acuerdo.
2. **Setenta millones de pesos m/cte (\$70.000.000)** pagaderos en diez cuotas iguales equivalentes a **siete millones de pesos m/cte (\$7.000.000)** cada cuota. A partir del mes de marzo del año 2020 y hasta el mes de diciembre del año 2020.

CUARTA. – REMUNERACIÓN INVERSIONISTA. – Por el aporte que realiza **EL INVERSIONISTA**, **LOS DESARROLLADORES** reconocerán la suma de **Ciento cuarenta y un millones de pesos m/cte (\$ 141.000.000)**. Dicha utilidad corresponde al 22% de la utilidad total del proyecto antes de impuestos.

QUINTA. – FORMA DE PAGO DE LA REMUNERACIÓN AL INVERSIONISTA. – El valor total de la remuneración al inversionista será de **DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$291.000.000)**. **LOS DESARROLLADORES** realizarán el pago de la remuneración del presente acuerdo una vez finalizado el proyecto, estimado para el día Jul 31 de 2021.

Examinado el tenor literal del contrato aportado, encontramos en primer lugar que se trata de un acuerdo bilateral, esto es, con obligaciones recíprocas, dentro de las cuales se encontraba que el demandante debía aportar la suma de \$150.000.000, de los cuales reconoce haber entregado solo \$145.993.583, situación que de entrada diluye cualquier pretensión ejecutiva ya que no se acredita que el actor se hubiere cumplido las condiciones preestablecidas para que surgiera el derecho a la remuneración.

La parte actora debe comprender que para que naciera su derecho a la remuneración pactada no solo debía realizar la totalidad de los aportes acordados, y que con los mismos se llevara a cabo la totalidad de la obra hasta su entrega, para lo cual se indicó una fecha estimada sin que constituyera un término perentorio, condición que tampoco se encuentra acreditada en los documentos aportados.

Es pertinente aclarar que dichas acreditaciones ameritan un debate probatorio mucho más amplio y en un escenario procesal diferente a la acción ejecutiva, resultando inviable la orden de apremio

en los términos solicitados, ya que no surgen con plena claridad los atributos previstos en el art. 422 del C.G.P.

En ese orden de ideas, podemos deducir que, para reconocer la exigibilidad de las obligaciones pactadas, se debe acudir a un procedimiento diferente a través del cual las partes discutan los diferentes aspectos contractuales planteados. En consecuencia, el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR mandamiento de pago en favor de JAVIER ALEXANDER UPEGUI DELGADO en contra de 3XP CONSTRUCTORES S.A.S Y OTROS por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: No se dispone la devolución de anexos por cuanto la demanda fue presentada de manera virtual.

TERCERO: 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. 069 fijado en la página oficial de la Rama Judicial
hoy 16 de 06 de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria