



## **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.**

Medellín, veintiuno de enero de dos mil veintiuno

**Radicado:** 2020-00945

**Decisión:** No repone- concede recurso

Procede el despacho a resolver el **recurso de reposición**, formulado por la parte actora contra la providencia del pasado 18 de diciembre del 2020, por la cual se negó mandamiento ejecutivo por obligación de hacer dentro del presente proceso.

### **1. Antecedentes**

El despacho mediante auto del 18 de diciembre del 2020 denegó mandamiento ejecutivo por obligación de hacer dentro del presente proceso, toda vez que el título ejecutivo aportado para tal efecto no reunía las condiciones de expresión y claridad que necesariamente lo deben acompañar. Lo anterior, toda vez que en él no se señaló de forma literal o diáfana la obligación que se encuentra en cabeza del demandado y cuya satisfacción persigue la ejecutante.

### **2. Argumentos de recurso**

Dentro del término de ejecutoria, el apoderado de la parte actora explicó que contrario a lo manifestado por el Despacho, el acta de conciliación aportada señala en su punto segundo que las partes que integrarán la Litis acordaron que la demandada se obligaba a entregar el bien inmueble objeto del contrato preparatorio en las condiciones que allí se establecen, remitiéndose expresamente a dicho

acuerdo de voluntades. Al respecto, añade entonces que fueron dichas condiciones las que no fueron analizadas por el Despacho al estudiar el líbello, pues a pesar de que se arguyó en la providencia recurrida que las condiciones del bien inmueble cuya ejecución se pretendía no eran claras ni expresas, lo cierto es que el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa indica que *"(...) los anexos 1º y 2º, los cuales contienen especificaciones generales del proyecto y los acabados del inmueble, hacen parte integral del contrato de compraventa."*

Conforme a lo anterior, considera que el Despacho debió revisar acuciosamente los anexos al contrato preparatorio, que especificaban los acabados solicitados que son objeto de ejecución, y que, en todo caso, se aportaron como prueba documental, resaltando que tal situación fue inclusive aclarada en el hecho segundo de la demanda. Finalmente, señala entonces que por cuanto lo que se esta solicitando en la demanda se encuentra expresado de manera clara en los anexos aportados con el líbello, solicita al Despacho reponga su decisión, o en subsidio conceda el recurso de apelación para que sea resuelto por los Jueces Civiles del Circuito.

### **3. Consideraciones**

**1.-** Como problema jurídico le compete al Juzgado determinar si hay lugar a reponer la providencia impugnada, dado que, en sentir de la parte actora, no era procedente negar mandamiento ejecutivo por las razones invocadas por el Despacho, toda vez que se hacía necesario estudiar los elementos esenciales del título ejecutivo desde el conjunto de anexos y pruebas que se aportaron con el escrito de la demanda, y de los cuales, es posible concluir que efectivamente la obligación que se atribuye a la sociedad demandada es clara, expresa, actualmente exigible y constituye plena prueba en su contra.

**2.-** Respecto de los títulos ejecutivos, como documentos contentivos de una obligación clara, expresa, y actualmente exigible que proviene de un deudor en

particular, tanto la Jurisprudencia como la Doctrina han determinado que ellos pueden ser de tipo singular, encontrándose constituidos en un único instrumento; o, contrario sensu, de tipo complejo, como aquellos que se componen de múltiples documentos o instrumentos, comprendidos como una unidad jurídica que deben ser sometidos a interpretación en conjunto.

En tal sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que *"hoy es comúnmente admitido que la unidad del título complejo no consiste en que la obligación clara, expresa y exigible conste en un único documento, sino que se acepta que dicho título puede estar constituido por varios que en conjunto demuestren la existencia de una obligación que se reviste de esas características. Así pues, la unidad del referido título es jurídica, mas no física. También se colige, del precedente transcrito, que en estos casos, al configurarse la existencia de un título de carácter complejo, será imprescindible aportar con la demanda, la totalidad de los documentos que lo componen, de cuyo conjunto, no sobra insistir, se desprenda una obligación clara, expresa y exigible, en las voces del artículo 422 del Código General del Proceso, citado."*<sup>1</sup>

Ahora, como se puede extraer del aparte jurisprudencial citado, sin importar el tipo de título cuya ejecución se persiga, el documento o documentos que los constituyan deben reunir necesariamente tanto las condiciones formales como sustanciales que exige el artículo 422 del Código General del Proceso. Las formales, se definen como aquellos que *"(i) sean auténticos y (ii) 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"*.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia del 2 de febrero de 2014 exp. 00181-02

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia T-747 del 2013

Por su parte, los sustanciales conciernen a la prestación de dar, hacer o no hacer, que se encuentra en cabeza directa del ejecutado y en favor de su acreedor, la cual, además, debe de reunir las condiciones de expresión, claridad y exigibilidad para deprecar su satisfacción mediante el trámite ejecutivo. La expresión de la obligación implica que en el documento conste, exprese o manifieste por escrito de forma literal la misma, identificándose tanto el deudor como su acreedor, naturaleza y demás factores determinantes, sin dejar algún atisbo al raciocinio o libre interpretación del juzgador.

Frente a la claridad que también debe acompañar a los títulos ejecutivos, se encuentra sentado que 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 esfuerzo de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse del deudor*"<sup>3</sup>. Finalmente, la exigibilidad de esta dependerá de si su cumplimiento se encuentra sujeto o no a un plazo o condición, es decir, que se trate concretamente de una obligación pura y simple ya declarada.

#### **4. Caso Concreto**

Ahora, descendiendo al caso en concreto, el Despacho de entrada debe manifestar que no le asiste razón al demandante al argüir que (I) del acta de conciliación N° 02306 del 17 de diciembre del 2019; (II) el contrato de promesa de compraventa Sacramento celebrado el 1º de agosto del 2017 y (III) la relación de acabados del apartamento 1302, se desprenda la obligación clara, expresa y actualmente exigible que le atribuye a IP Inmobiliaria S.A.S.

---

<sup>3</sup> Hernán Fabio López Blanco, Código General del Proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 393

En consecuencia, de esta afirmación, se debe resaltar que en el presente caso nos encontramos ante la existencia de un título ejecutivo de carácter complejo, por cuanto el acta de conciliación en comento expresamente señala en su numeral 2º que el apartamento objeto de la promesa de compraventa se debe entregar en las condiciones que se establecieron en dicho acuerdo de voluntades. Esto significa que, en todo caso, la satisfacción de dicha obligación se encontrara determinada por el contenido de las condiciones modales que en dicho contrato preparatorio se establecieron, siendo imposible para el Despacho deprecar algún incumplimiento contractual partiendo únicamente del contenido del acta de conciliación aportado.

Sin embargo, se debe advertir que, no porque entre ambos instrumentos exista una conexidad jurídica, ella también se extienda al listado de acabados definitivos que se aduce corresponde al apartamento 1302. Y es que, por un lado, el Despacho no puede olvidar que efectivamente como la parte actora aduce, el contrato de promesa de compraventa indica en el párrafo 1º de su cláusula 4º que *"Por lo tanto, los anexos N° 1º y 2º, los cuales contienen las especificaciones generales del proyecto y los acabados del inmueble, hacen parte integral de la presente promesa de compraventa"*; pero por el otro, no solo dicha cláusula es vaga con relación a la obligación que de ella deben desprender, sino que, además, también lo es el documento que la parte actora afirma corresponde a los anexos referidos y que señala compone el título objeto de ejecución.

Es que, en todo caso, se debe recordar que los diferentes instrumentos que componen el título ejecutivo deben reunir las condiciones de claridad, expresión, y tanto provenir como constituir plena prueba en contra de su deudor, no obstante, se itera que, aunque podría afirmarse que tanto el acta de conciliación como la promesa aportada los reúnen, no sucede lo mismo con aquel instrumento en el cual se relacionan los acabados del bien inmueble. Es que adviértase, que dicho documento no se encuentra clasificado como anexo 1º o 2º de la promesa de compraventa, de la forma en la cual se señala en el párrafo 1º de su cláusula 4º;

ni hay prueba alguna de que haya provenido efectivamente de la sociedad demandante o su representante legal; menos aún, es posible comprender sin ejercicio interpretativo o margen de raciocinio alguno, las obligaciones que de ahí derivarían respecto de los acabados elegidos por los demandantes, pues su elaboración es confusa.

Planteado esto, debe aclarar el Despacho que no significa que al negarse mandamiento de pago no se hayan analizado a cabalidad los elementos que se afirma componen el título ejecutivo complejo, al contrario, ellos fueron sometidos a análisis, pero no por ello es dable para el Juzgado darle vida y autonomía ejecutiva a una obligación que no reúne las condiciones previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso; por cuanto se itera, la única mención que realiza la promesa de compraventa respecto de las obligaciones que se atribuyen a los demandados, remiten a un documento confuso, carente de diaphanidad, y que, además, no permite determinar de quién procede, pues la única firma diferente a la de los demandantes corresponde al señor Jorge Iván Ramírez Franco, cuya procedencia y afiliación es completamente desconocida para el Despacho.

Ahora, se debe agregar también que con la mera promesa de compraventa tampoco es posible librar el mandamiento ejecutivo solicitado, pues de conformidad con el artículo 89 de la ley 153 de 1887, para que ella pueda producir obligación alguna es necesario que: (I) la promesa conste por escrito; (II) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; (III) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y (IV) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o formalidades legales.

El último de estos requisitos demanda de los promitentes una alta rigurosidad en la determinación del objeto contractual, a tal punto que, como señala la norma,

únicamente se encuentren pendiente la tradición o ejecución de las formalidades legales. Adviértase, como lo ha señalado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que *"la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad."*<sup>4</sup>

La precisión anterior, para señalar que, ante la imposibilidad del Despacho de concluir que la relación de acabados efectivamente corresponde al bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, la única forma de proceder con la ejecución de la obligación pretendida sería que la misma se hubiere pactado expresa y determinadamente, ya fuere en el contrato preparatorio o en el acta de conciliación. Y por cuanto, en este último documento expresamente remite al primero, pues el Despacho debe reiterar que es evidente que la obligación no surgió en los términos deseados por la parte actora, toda vez que en su cuerpo no especifico ni se singularizó el bien prometido bajo los parámetros expuestos y con los acabados que se reclaman en el líbello; en lo sumo, la obligación clara, expresa y exigible, no surgió en los términos deseados por los acreedores.

Finalmente, se debe advertir que, aún así en gracia de discusión se planteará que los documentos aportados prestan mérito ejecutivo, para el Despacho no sería dable reponer la decisión recurrida, toda vez que no se alcanzan a determinar si los acabados con los cuales se entregó el bien inmueble objeto de promesa de compraventa correspondieron o no a lo que la parte demandante afirma pactó con la demandada. Es que, resáltese nuevamente que en ninguno de los documentos aportados se indica expresa y claramente cuales eran esas condiciones estéticas y

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de junio de 2005, Magistrado Ponente: Manuel Isidro Ardila Velásquez, expediente No. 1999-01213-01

de acabado que se reclaman, de forma que el Despacho únicamente se podría atener para librar mandamiento ejecutivo a la percepción subjetiva que tienen los demandantes respecto del inmobiliario que finalmente les fue entregado.

En consonancia, y toda vez que lo pretendido se circunscribe ante un incumplimiento contractual, respecto de unas cláusulas y acabados que no se encuentran especificados en alguno de los instrumentos que se aportaron con el líbello, es lógico que la discusión planteada escapa al trámite ejecutivo, y necesariamente se debe poner en conocimiento de una autoridad judicial, pero mediante un trámite declarativo, en el cual: (I) se le otorgue no solo claridad, sino también realidad a la obligación que se afirma adoptaron los demandados de entregar el bien inmueble a los demandantes en los términos por ellos solicitados y (II) que la entrega que ya se efectuó del bien inmueble cuenta con unos acabados que no corresponden, realmente, a lo acordado contractualmente con la sociedad demandada.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Despacho reitera su posición de que, si la intención del actor es precisamente otorgarle a las obligaciones contenidas tanto en la promesa de compraventa como en el acta de conciliación aportado, lo pertinente es que acuda a las instancias de un trámite verbal o verbal sumario, pues tanto las obligaciones que se le atribuyen al pasivo, como el incumplimiento en concreto que se aduce, aún se encuentran en una indeterminación e incierto jurídico que imposibilita que se exija su cumplimiento judicial mediante el trámite ejecutivo por obligación de hacer.

Es de anotar, que efectuando una interpretación literal del documento que se aduce presta mérito ejecutivo, no es posible de antemano dar por cierto cómo debían entregarse los acabados del bien y mucho menos que no se entregaron o de qué forma se entregaron, por lo que puede verse que el asunto en litigio, como se indicó, debe analizarse en un proceso declarativo de incumplimiento de contrato y no un

ejecutivo, que parte de la premisa cierta del incumplimiento de una obligación expresa, clara y exigible.

En consecuencia, el Despacho no repondrá el auto impugnado, sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 321 a 323 del Código General del Proceso, se concederá la apelación ante los Jueces Civiles del Circuito.

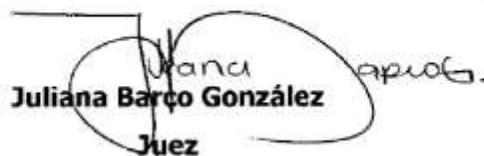
En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

**Resuelve:**

**Primero: No reponer** el auto del notificado por estados del 30 de julio del presente año, por los motivos previamente expuestos.

**Segundo:** Conceder el recurso de apelación en el efecto suspensivo, interpuesto por la parte demandante contra el auto que denegó mandamiento de pago, esto ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín ®. Por Secretaria Remítase el expediente digital por intermedio de la Oficina Judicial para su reparto ante el Superior.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
*Medellín, 22 ene 2021, en la  
fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS fijados a  
las 8:00 a.m.*