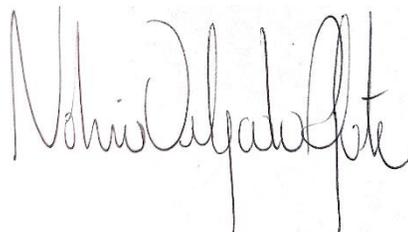


CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez, informando que la presente demanda correspondió por reparto del día veinte (20) de septiembre de dos mil veintiuno (2021). Por lo anterior, mediante auto proferido el día 01 de octubre de la misma anualidad, se ordenó abstenerse de librar mandamiento de pago y frente a dicha decisión la parte ejecutante presentó recurso de apelación, el cual fue decidido por el H. Tribunal Superior de Caldas Sala Civil Familia, mediante proveído del 05 de noviembre de 2021, ordenando revocar la decisión proferida con el fin de estudiar si el título allegado presta merito ejecutivo.

Manizales, seis (06) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nolvía Delgado Alzate', written in a cursive style.

**NOLVIA DELGADO ALZATE
SECRETARIA**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, Caldas enero veintiséis (26) de dos mil veintidós (2022)

Referencia:

Demanda: **EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE HACER**
Demandante: **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** como vocera del
FIDEICOMISO LA CEIBA
Demandada: **GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN**
EMPRESARIAL.
Radicado: 170013103003-2021-00171-00
Interlocutorio No. 026

De conformidad con la constancia secretarial que antecede, y una vez analizada la demanda y sus anexos, se concluye que, es dable para el Juzgado abstenerse de librar orden ejecutiva dentro de este trámite, por las siguientes razones:

El artículo 422 del Código General del Proceso, establece textualmente que “Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Entonces, dentro del presente asunto se logró constatar que la parte ejecutante pretende el cumplimiento de unas obligaciones de hacer contenidas en el contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos, celebrado con la parte demandada, el cual es aportado como el título valor para librar mandamiento de pago.

Ahora bien, del artículo indicado precedentemente se desprende que las obligaciones deben ser expresas, claras y exigibles y al efecto, la H. Corte Constitucional en sentencia T-747 de 2013 dispone que los títulos ejecutivos deben contener unas condiciones formales y sustanciales, respecto a las segundas, refirió que exige 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, expresa y 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 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 ya declarada.

Dentro del presente asunto, la entidad demandante pretende el cumplimiento de las siguientes obligaciones contenidas en el contrato de fiducia:

“PRIMERO. Que se le ordene a GESTORA URBANA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL darle cumplimiento a la obligación clara expresa y exigible descrita en la cláusula 25.18 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y pagos Fideicomiso La Ceiba, en el sentido de remitirle a Fiduciaria Davivienda S.A. los modelos de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para validación y aprobación.

SEGUNDO. Que se le ordene a GESTORA URBANA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL darle cumplimiento a la obligación clara expresa y exigible descrita en la cláusula 25.22 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y pagos Fideicomiso La Ceiba, en el sentido de responderle a los compradores por las obligaciones de “enajenador” de que trata la Ley 1796 de 2016.

TERCERO. Que se le ordene a GESTORA URBANA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL darle cumplimiento a la obligación clara expresa y exigible descrita en la cláusula 25.46 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y pagos Fideicomiso La Ceiba, en el sentido de comparecer como constructor responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las unidades privadas a los compradores, declarando que la construcción de las mismas fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como Fideicomitente y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas unidades.

CUARTO. Que se le ordene a GESTORA URBANA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL darle cumplimiento a la obligación clara expresa y exigible descrita en la cláusula 25.51 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y pagos Fideicomiso La Ceiba, en el sentido de realizar la entrega material de las unidades privadas construidas.

(...)”

No obstante, al analizar el clausulado de dicho contrato y verificarlas con las pretensiones de la parte demandante, se encuentra que las mismas no cumplen con

los requisitos sustanciales del título ejecutivo, en cuanto a que no indica de manera expresa las obligaciones de enajenador que debe cumplir la parte ejecutada, pues únicamente enuncia la ley que debe tenerse en cuenta para tal efecto, así mismo, no se indica de manera clara y expresa el día y la hora pactada por el fiduciario y el fideicomitente para la firma de las escrituras públicas que pretende, lo anterior con el fin de determinar desde cuando el demandado se encuentra en mora o cuando debía ejecutar dicha obligación para que el juez ordene su cumplimiento. Por otro lado, pretende la entrega material de las unidades privadas construidas, sin embargo, dicha obligación no es clara, por el contrario es abstracta pues no se logra determinar si se trata de una entrega genérica o únicamente de algunas viviendas en particular, pues no brinda una identificación de los inmuebles que pretende sean entregados, para que se pueda dar una orden al respecto.

Delimitados los anteriores argumentos, se tiene que el H. Tribunal Superior de Caldas, ordenó a esta judicatura estudiar los requisitos del título aportado con el fin de determinar si prestan mérito ejecutivo y una vez efectuado dicho requerimiento, se colige que las obligaciones que aparecen en el título no son claras, expresas, ni exigibles y las mismas no se pueden deducir, por esto es que esta judicatura se abstiene nuevamente de librar orden ejecutiva

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE de librar orden ejecutiva de pago dentro de la presente demanda ejecutiva promovida **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** como vocera del **FIDEICOMISO LA CEIBA** en contra de **GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL.**

SEGUNDO: Se ordena la devolución de la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose.

TERCERO: A la ejecutoria de esta providencia, **ARCHÍVENSE** las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GEOVANNY PAZ MEZA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en
el Estado No. 010 del 27/01/2022

**NOLVIA DELGADO ALZATE
SECRETARIA**