



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dos (02) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS
<b>DEMANDANTE</b>	CONSUELO IBONETH BELTRÁN ORJUELA
<b>DEMANDADOS</b>	PROMOTORA INMOBILIARIA LA CUENCA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 002 <b>2021 00296</b> 00
<b>ASUNTO</b>	NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO EN RELACION CON LA SUSCRIPCION DE DOCUMENTOS

Pretende la demandante CONSUELO IBONETH BELTRAN ORJUELA actuando a través de apoderada judicial, se libre mandamiento de pago en contra de las entidades demandadas, con el fin de que se ordene a aquellas que cumplan con la obligación de suscribir la escritura pública, que perfecciona el negocio jurídico pactado y contenido en el documento que se denomina "CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO ORINOCO", para lo cual allega como documento contentivo de la obligación, no solo dicho contrato, sino los demás anexos que soportan la ejecución pretendida.

Sin embargo, del análisis de la demanda y de los documentos que la acompañan, considera el despacho que no es viable proferir el mandamiento de pago pretendido por lo que pasa a exponerse.

El proceso de ejecución parte de un supuesto indiscutible, lo cual es la preexistencia de un documento en el que se incorpora el contenido de una prestación cierta, bien sea de dar, hacer o no hacer, que se le imputa a un deudor en beneficio de un sujeto acreedor. Es por lo anterior, que el artículo 422 del CGP preceptúa que se entiende por título ejecutivo, todos aquellos instrumentos públicos y privados contentivos de obligaciones claras, expresas y exigibles, que provengan del deudor o de su causante.

La obligación es *clara* cuando los sujetos activo y pasivo están debidamente determinados; es *expresa* cuando la prestación es debida y perfectamente determinada o determinable y finalmente, es *exigible*, cuando la obligación está sometida a plazo o condición y esta se ha cumplido, es decir, que se ha vencido el termino estipulado para el pago.

En el caso de la obligación de suscribir documentos, el artículo 434 del CGP señala que cuando el hecho consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento de pago además de los perjuicios moratorios, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura pública o el documento en el término de tres días contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez podrá hacerlo a su nombre como lo dispone el artículo 436 ídem, esto es, una vez ejecutoriada la providencia que ordena seguir adelante la ejecución.

En los hechos de la demanda, se resalta el desequilibrio contractual que existe en el contrato de encargo fiduciario que suscribieran las partes, señalando que si la beneficiaria de área se negare a firmar la escritura pública, aquella debía pagar a título de sanción a ALIANZA, una comisión equivalente a un (1) SMLMV por cada mes de retardo en el pago.

Y solicita en la pretensión segunda que se aplique dicha sanción, pero, a las aquí demandadas, por no haber suscrito dicho documento público; aun cuando esto no se pactó en esos términos en el contrato, y tampoco aquella cláusula ha sido declarada como parte de un desequilibrio contractual, que permita la aplicación de la misma a ambos extremos contractuales.

Esto a todas luces no podría ser objeto de orden de apremio por parte de este despacho judicial en este tipo de procesos como es el ejecutivo por obligación de hacer en la modalidad de suscribir documentos.

Solicita de la misma manera en las pretensiones segunda subsidiaria y tercera, se condene a las demandadas a pagar; en la primera de ellas, la cláusula penal pactada, y en la segunda, los intereses moratorios sobre dicha cláusula hasta que sea pagada en su totalidad aquella suma de dinero.

Estas pretensiones cuando se trata de un proceso ejecutivo por obligación de hacer, no puede hacer parte del listado de aquellas, máxime cuando deben estar precedidas de la declaratoria de incumplimiento contractual de quien debe pagar aquella sanción; aun cuando en el contrato se haya pactado lo contrario. Y mas como en este caso, porque según la narración fáctica, en principio se contaba con todos los requisitos cumplidos para llevar a cabo la protocolización del negocio jurídico, tanto así que se realizó con el documento -Escritura Pública-, por parte de la Notaría, la cual, incluso le asignó número de escritura; y que luego por causas ajenas a la formalización del negocio mismo, no pudo perfeccionarse con su firma.

Sumado a lo anterior, según la respuesta que diera la codemandada ALIANZA FIDUCIARIA SA a la solicitud elevada por la demandante, a través de la Superintendencia, se indica que existe un documento privado, -el cual se echa de menos en los anexos de la demanda-, mediante el cual se hizo una modificación al contrato de administración inmobiliaria, que entre otras, le asigna a la sociedad ACIERTO INMOBILIARIO, la obligación de realizar las gestiones para liberar el inmueble de mayor extensión de la hipoteca que pesa sobre aquel, y que por cuenta de aquella obligación, es dicha sociedad la que debe responder ante los beneficiarios de área por cualquier inconveniente que se presente.

Lo anterior para indicar que la obligación no resulta ser tan clara como lo exige el artículo 422 del CGP, porque no se determina a ciencia cierta quien sería el sujeto pasivo de la obligación de suscribir el documento, porque si bien se señaló en el contrato de marras que serían las demandadas las que debían suscribir la escritura pública, de aquella información dada por la demandada, no se deduce lo mismo, existiendo unas obligaciones previas asignadas a otras entidades, que deben ser cumplidas para que aquel negocio pueda perfeccionarse.

Esto también impediría o no haría viable que si la parte demandada no cumple con la obligación de suscribir el documento, proceda la titular del despacho con la firma de dicha escritura pública, como lo prevé el artículo 434, puesto que las obligaciones contenidas en el contrato que dan lugar a la suscripción de la escritura pública, no solo están a cargo de las aquí demandadas, sino también de otras entidades vinculadas con el contrato de encargo fiduciario, obligaciones que al parecer no han sido cumplidas, y que por tanto, no permitirían que se finiquitara el

negocio jurídico con la firma de la escritura pública; lo que soporta incluso el criterio de este despacho que estamos ante un proceso de naturaleza diferente al ejecutivo que aquí se plantea.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, y ante la falta de claridad de la obligación a cargo de las demandadas, esta judicatura NEGARÁ el mandamiento de pago.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

### RESUELVE

**PRIMERO. DENEGAR EL MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO** solicitado por **CONSUELO IBONETH BELTRÁN ORJUELA**, actuando a través de apoderada judicial, y en contra de **PROMOTORA INMOBILIARIA LA CUENCA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, por las razones expuestas.

**SEGUNDO.** Sin necesidad de ordenar la devolución de documentos o desgloses, puesto que por estar trabajando en virtualidad, la demanda y sus anexos se presentaron en forma digital, estando los documentos originales en poder de la parte ejecutante.

### NOTIFÍQUESE

5.

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA**  
**JUEZ**

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

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 138  
Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>  
Medellín 3 de septiembre de 2021

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA**  
**SECRETARIA**

**Firmado Por:**

**Beatriz Elena Gutierrez Correa**  
**Juez Circuito**

**Civil 002**  
**Juzgado De Circuito**  
**Antioquia - 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:

**6e623dff554fcf51d5ffaf13c562e99be04b8e2d6583e92e227554f8ffa9a384**

Documento generado en 02/09/2021 02:07:34 PM

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