



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, ocho de julio de dos mil veintiuno

**Rad: 05001-31-03-003-2021-00186-00**

**Asunto:** Deniega mandamiento ejecutivo

### 1. OBJETO

Revisada la demanda encuentra el despacho que procede negar el mandamiento ejecutivo deprecado por la parte actora por las razones que pasarán a exponerse.

### 2. CONSIDERACIONES

**2.1. Del Título Ejecutivo.** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 84, numeral 5° del C.G.P, precepto que es desarrollado por el Art. 430 ibídem, el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y, en consecuencia, para proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito para la ejecución, esto es, que arroje plena certeza sobre la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a cargo del deudor y a favor del acreedor, en los términos en que así lo establece el art. 422 C. G.P.

**El ser clara** la obligación, implica que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación. Que **sea expresa**, significa que esté debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Una obligación es expresa cuando es manifiesto y totalmente diáfano el contenido de la obligación y su cumplimiento, sin que sea

necesario acudir a elucubraciones o suposiciones. Finalmente, **la exigibilidad de la obligación** refiere a la calidad que la coloca en situación de pago, solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple ya declarada; o cuando estando sometida a plazo o condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta, evento en el cual igualmente aquella pasa a ser exigible.<sup>1</sup>

**2.2. Ejecución de obligaciones bilaterales sometidas a condición.** Sobre la posibilidad de ejecutar este tipo de obligaciones se ha señalado que la ejecución tiene asidero cuando quien la reclame **haya cumplido con sus obligaciones**; en este punto se ha esgrimido que el ejecutante **debe probar que cumplió con sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas.**

El tratadista Hernando Devis Echandía ha expuesto que: “Cuando el documento contenga obligaciones bilaterales, a cargo unas del ejecutante y otras del ejecutado, sólo procederán la ejecución y las medidas cautelares, si en el mismo documento o en otro que reúna iguales requisitos de autenticidad o prueba sumaria y origen **aparece que el ejecutante cumplió las suyas o que el demandado debe cumplir primero las que son a cargo de él, o si se acompaña confesión en interrogatorio anticipado o inspección judicial en que conste el cumplimiento del primero.** Esto se deduce de los artículos 1602 y 1609 del C.C. y del concepto de exigibilidad”<sup>2</sup>.

Sobre este punto el Tribunal Superior de Medellín ha indicado que frente a las obligaciones sometidas a un condicionamiento, la ejecución será posible si se demuestra el cumplimiento de la condición, “el cual deber estar acreditado, **tornándose entonces el título ejecutivo en complejo, pues para que presente tal mérito, debe obrar no sólo el contrato en el que consten las estipulaciones que sobre el particular se pretende hacer valer, sino también la prueba del cumplimiento de sus obligaciones en forma íntegra por parte del ejecutante y el incumplimiento de las suyas**

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 31 de agosto de 1942.

<sup>2</sup> Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesal, Tomo III, pág. 345 Primera edición ABC 1972, Bogotá.

**por el ejecutado”** (negrillas del Despacho). Y continúa puntualizando “(...) la afirmación que se hace en cuanto a la necesidad de acompañar con el título no sólo la prueba del incumplimiento por parte del deudor, sino también del cumplimiento o allanamiento a hacerlo por parte de quien demanda, deviene de la naturaleza misma de los contratos en los que se pacta la cláusula penal, porque cuando ellos son bilaterales, no resultaría explicable que uno de los contratantes pretenda hacer efectiva la sanción pactada por el incumplimiento de su contraparte cuando el mismo tampoco cumplió o no estuvo presto a cumplirlo”<sup>3</sup>.

**2.3. El título ejecutivo complejo.** Puede aducirse como título ejecutivo un documento o un conjunto de ellos que cumpla con las exigencias legales para su cobro ejecutivo. Debe entenderse que con relación a la ejecución de obligaciones con base en varios documentos contentivos en su conjunto de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la doctrina y la jurisprudencia han consentido en establecer que se está en presencia de un **título ejecutivo complejo**, el cual: “en realidad, no se confunde con el documento, mas sí con el derecho del acreedor. Ese derecho es uno y se compone de varios elementos... esos elementos pueden provenir de varios documentos. En ese caso se habla, por consiguiente, de título complejo”<sup>4</sup>.

Por ello, debe entenderse que su confección real resulta de un conjunto documental con estrecha vinculación entre cada integrante, de tal manera que de ese cuerpo compuesto puedan predicarse los elementos propios de las acreencias ejecutables, traducidas finalmente en concurrencias obligacionales claras, expresas y exigibles.<sup>5</sup>

**2.4. Caso concreto.** En el asunto que convoca la atención del despacho la parte demandante, conformada por las sociedades **Compañía Pecuaria Agrícola S.A.S. e Inversiones Capricornio S.A.S.**, pretende que se libre mandamiento de pago en contra de **Promotora Quinta Esencia**

---

<sup>3</sup>Tribunal Superior de Medellín, auto del 23 de junio de 2010. M.P Dora Elena Hernández Giraldo

<sup>4</sup>Parra Benítez, Jorge. Derecho Procesal Civil. Medellín: Sello Editorial. 1ª edición 2010. p. 367.

<sup>5</sup>Ibíd.

**S.A.S., Carlos Manuel Uribe Lalinde y Rafael Ignacio Ramírez Rendón**, en virtud de una obligación dineraria pactada en un contrato de promesa de constitución de fiducia y de cesión de derechos fiduciarios.

El documento que pretende adosar los demandantes como título ejecutivo base de recaudo es un contrato de promesa de constitución de fiducia y cesión de derechos fiduciarios, en el que la parte demandante **Compañía Pecuaria Agrícola S.A.S. e Inversiones Capricornio S.A.S.**, promete: *a)* constituir una fiducia en la que aportarían el inmueble de su propiedad identificado con M.I. Nro. 001-118004 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín-Zona Sur y; *b)* ceder los derechos fiduciarios que ostentarían sobre el mismo a los demandados, quienes fungirían como promitentes cesionarios, quienes destinarían, éste y otros inmuebles, al desarrollo de un proyecto constructivo.

Si se analiza detenidamente el contrato de promesa de constitución de fiducia y cesión de derechos fiduciarios, se constata lo afirmado por la parte ejecutante en su escrito inicial; en efecto, la parte demandada se obligó a pagar como contraprestación de la cesión onerosa de derechos fiduciarios por el inmueble con M.I. Nro. 001-118004 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín-Zona Sur la suma de \$6.642'720.000. Sin embargo, también es evidente del documento adosado que se pactaron una multiplicidad de condiciones suspensivas que desestiman la hipótesis de exigibilidad que sostuvo la parte actora en su libelo inicial, pues no se pactó un simple plazo para el pago como se afirmó en el hecho quinto de la demanda, sino que se supeditó la exigibilidad de dicho pago a una serie de hechos inciertos y futuros que debían verificarse.

En efecto, el contrato de promesa de constitución de fiducia y cesión de derechos fiduciarios aportado con la demanda contiene una serie de obligaciones bilaterales y una multiplicidad de condiciones suspensivas que supeditan la exigibilidad de obligación dineraria que aquí se demanda y, adicionalmente, le otorgan al documento base del proceso la calidad de título ejecutivo complejo, pues, como pasará a explicarse, para dar lugar a la vía

ejecutiva el demandante debió aportar una serie de documentos indispensable que acreditarían, no solo el cumplimiento de obligaciones que estaban a su cargo como presupuesto del pago del precio, sino también el acaecimiento de las condiciones suspensivas varias veces mencionadas.

En primer lugar, la cláusula 2.2. del contrato de promesa de constitución de fiducia y cesión de derechos fiduciarios contiene una obligación bilateral de vital importancia para dar génesis al presente proceso ejecutivo. Las partes pactaron que el 06 de noviembre del año 2015, fecha idéntica a la de la constitución de la fiducia mercantil, los demandantes como promitentes cedentes y los demandados como promitentes cesionarios debían celebrar un acuerdo privado en el que cedieran la totalidad de los derechos fiduciarios; el cumplimiento de esa obligación no está acreditada en este plenario, lo que implica que el título ejecutivo está incompleto. Ese documento que materializa el acuerdo de cesión y la obligación que debía cumplirse primero en el tiempo a cargo del aquí ejecutante con la ejecutada, no fue adosado con la demanda, siendo pieza indispensable del título ejecutivo complejo, **pues resulta imprescindible para evidenciar que el ejecutante cumplió con su obligación principal de ceder sus derechos fiduciarios.**

Lo aportado fue una serie de instrucciones de la parte activa a la vocera del fideicomiso, lo cual no acredita efectivamente que se celebró el acuerdo privado que claramente se pactó en la promesa, a efectos de que se cumpliera la obligación de hacer principal del contrato base de la ejecución, que era ceder los derechos fiduciarios. Si ese acuerdo privado que materializa la obligación principal a cargo de la ejecutante se celebró, ello es completamente incierto para el presente proceso, pues el documento no fue aportado con la demanda y, se itera, es elemento indispensable del título ejecutivo complejo. Sin la certeza de la celebración de ese acuerdo privado antes del pago del precio, tal y como lo pactaron las partes (cláusula 2.2.), no es posible dar inicio al proceso ejecutivo, pues sería partir de la cavilación que se genera al no tenerse la seguridad de que el demandante cumplió con su obligación de hacer.

Adicionalmente, ese acuerdo privado, según la misma autonomía de la voluntad de las partes, debía ser formalizado a través de su registro por parte de la entidad fiduciaria administradora del fideicomiso, según la misma cláusula 2.2. del contrato de promesa de constitución de fiducia y cesión de derechos fiduciarios; sin embargo, ningún documento que de cuenta efectiva de que esa obligación fue procurada por el ejecutante fue adosado. Ello, más la ausencia del acuerdo privado que materializa la obligación fundamental de los ejecutantes, generan una incertidumbre propia de un trámite declarativo e inaceptable en un proceso ejecutivo como el que se pretende iniciar.

En segundo lugar, y no con menos importancia, se tiene la muestra efectiva de que no se pactó un simple plazo para el pago del precio por parte de las demandadas, sino que se estipuló una condición suspensiva que limitaba el referido cumplimiento; se alude puntualmente a la cláusula quinta del contrato de promesa de constitución de fiducia y cesión de derechos fiduciarios en el que las partes indicaron textualmente: “se deja constancia que el pago del precio está ligado al flujo de caja del PROYECTO INMOBILIARIO QUINTA ESENCIA CASAS (Únicamente), según documento que se incorpora al presente contrato como anexo No. 7”.

Esta cláusula, de entrada, cobra una relevancia superlativa que desestima la exigibilidad y certeza de la obligación, pues con los documentos aportados no se tiene conocimiento de cuál es el flujo de caja del aludido proyecto, y lo que es más grave aun, **ni siquiera se aportó el contrato en su integridad**, pues en este punto es una completa incógnita el contenido del anexo no. 7 al que hace referencia la cláusula quinta en cita, cuya medular importancia fue subestimada por la actora quien no la aportó con el documento base del proceso, cuando era la referencia para comprender el flujo de caja al que estaba supeditado el pago por parte de los demandados.

Como si fuera poco lo anterior, las partes establecieron un **hito temporal ineludible** para que se iniciara el pago del precio por parte de las demandadas, abriéndose paso a una condición suspensiva de mayúscula

importancia que no se avizora superada en el *sub examine*, y que, sin dubitaciones, desestima la exigibilidad de la obligación. En la cláusula 5.1 del contrato base de la demanda las partes pactaron lo siguiente:

“El pago se iniciará cuando **LAS PROMITENTES CESIONARIAS** informen por el escrito (sic) a **LOS PROMITENTES CEDENTES** que se ha obtenido las condiciones suspensivas descritas en este contrato, especial (sic) el punto de equilibrio económico en las ventas del proyecto inmobiliario de casas, dicho punto se alcanza cuando se hayan comercializado once (11) casas y se haya recaudado por parte de los beneficiario de área el valor de las cuotas iniciales equivalentes al diez por ciento (10%) del valor de cada casa...”

La lectura de esa estipulación contractual es diáfana y no da lugar a equívocos. El inicio del pago del precio que aquí reclama la parte ejecutante, tenía por lo menos dos condiciones suspensivas: i) la primera, relacionada con la obtención del punto de equilibrio al haberse comercializado once (11) casa y recaudado el 10% de las cuotas iniciales de cada casa y; ii) la segunda, que las promitentes cesionarias, estos es, las demandadas, hubiesen comunicado o informado por escrito tal situación a los demandantes o promitentes cedentes.

Esta situación genera doble problemática para los intereses de los demandantes y generan falencias respecto a la exigibilidad de la obligación cuyo cumplimiento deprecian. Por un lado, si no se ha obtenido el punto de equilibrio, lo que podría ser una conclusión al no haberse aportado la carta informativa de esa situación, no hay lugar al inicio de los pagos tal y como lo pactaron las partes, por lo que la obligación no es exigible; y por otro lado, si ya se obtuvo el punto de equilibrio de ello tampoco hay prueba alguna agregada como elemento del título ejecutivo complejo y, en todo caso, se requeriría, para entenderse que ya se pueden exigir los pagos, la carta de los demandados dirigida a los demandantes anunciando la obtención del punto

de equilibrio, misiva que en el plenario brilla por su ausencia. Ahora, si el caso es de renuencia de la demandada a remitir dicha comunicación, la pretensión no debe ser por la obligación de dar la suma dineraria, sino por la obligación de hacer de suscribir el documento que informe la obtención del punto de equilibrio, el cual ni siquiera es el caso que nos convoca. La lógica contractual presupone la emisión de la mencionada misiva y, con posterioridad, el inicio de los pagos que pende a completitud de esta.

Aunado a lo anterior, no se comparte la interpretación contractual adoptada por la parte demandante, pues resulta ligera al esbozar que, simplemente desde el 02 de enero de 2018 eran exigibles en su totalidad los \$6.642'720.000; un análisis riguroso y acucioso del clausulado elaborado por las mismas partes permite inferir que, en primer lugar, si bien se hablaron de algunas fechas, la multiplicidad de condiciones suspensivas incluidas, hacían inexigible la obligación hasta tanto no se cumpliera, *verbigracia*, con el punto de equilibrio y se comunicara tal situación como ya se evidenció; y, en segundo lugar, el *quantum* de la obligación no debían pagarlo los demandados a completitud como lo señala el libelista. Por el contrario, ese pago se haría por partes, en cuotas sucesivas y pendientes de otras condiciones adicionales.

En la precitada cláusula 5.1. se ilustra con facilidad, pues allí no solo se supeditó el inicio de los pagos al punto de equilibrio sino que se pactó un primer pago de un 50% de todo lo recaudado en cuotas iniciales del 10% por cada casa comercializada; entonces, para establecer la cuantía de la obligación se requiere además un documento que complete el título ejecutivo y que deleve a cuánto ascendía ese primer recaudo obtenido por las demandadas para que se pudiera liquidar la suma que corresponde a los aquí actores, que se itera, era el 50% de esos ingresos. Ello concatenado con la cláusula 5.2. en donde se dice que mes a mes se le pagarán a los demandantes el 30% de las cuotas mensuales recibidas por la Fiduciaria, según el flujo de caja del proyecto.

Entonces, no es cierto como lo arguyó la parte actora que los demandados estén en mora de pagar la totalidad del valor del predio

entregado a la fiducia. Las partes pactaron una forma de pago que debe ser respetada y que no contiene una cifra exacta de pago, sino una suma liquidable que depende de otra suma que debió ser acreditada en este proceso. Se pregunta: ¿cuánto recibieron las demandadas por cuotas iniciales?, ¿cuánto han recibido mensualmente por parte de los beneficiarios de área?, estas preguntas son un absoluto misterio en el presente expediente, por lo que se hace imposible así liquidar el 50% y el 30% de esas sumas que corresponden a los demandantes, por lo que no solo no ha nacido la obligación por la falta de un documento acredite la comunicación de la obtención del punto de equilibrio, sino que, además, el *quantum* de la obligación es incierto porque no se acreditan los valores básicos para desentrañar el valor de la obligación que se pretende ejecutar.

La literalidad del contrato base de recaudo dicta todo lo contrario a la hipótesis sostenida por el actor en su demanda ejecutiva. Las cláusulas no aluden a un único pago de la totalidad precio, ni a una fecha en particular y siempre lo supeditan a un flujo de caja del proyecto, que en este escenario ejecutivo es un completo misterio. El pago, definitivamente, era, según lo pactado por las partes, en varios momentos o etapas. Como se dijo, se iniciaba con el envío de un comunicado que en el plenario no existe, ni se aduce que no se haya remitido, se pactó el pago del 50% de lo recibido por cuotas iniciales y luego el pago mes a mes del 30% de los recibido de parte de los beneficiarios de área; y según la cláusula 6.1. las partes, una vez efectuados los pagos anteriores, se reunirían para “elevar un acta” en el que determinarían el saldo que quedaba pendiente por pagar. La realización de esa reunión y la existencia de esa acta, son completamente desconocidas para este proceso.

En resumen, no se tiene conocimiento, ni se aportó ningún documento, que de cuenta efectiva de cuánto se recibió por cuotas iniciales y a cuánto ascendía el 50% de ese valor, no se tiene idea alguna de cuánto se recibió mensualmente por parte de los beneficiarios de área para calcular el 30% pactado por las partes y mucho menos se tiene conocimiento de si existió la reunión prevista por las partes y el acta que declarara cuánto saldo

estaba pendiente por pagar, saldo que, en todo caso, según la cláusula 6.1. solo se pagaría “contra el registro en la oficina de registro de IIPP”, sin que exista prueba de la existencia de dicho registro ni siquiera. Esto se traduce en que el capital de la obligación no tiene certeza alguna, no es exigible y mucho menos puede desprenderse de un título ejecutivo incompleto como el aportado con la demanda.

El demandante fincó su hipótesis de que existía un plazo para el pago en la cláusula 6.2. del contrato que habla de que el pago de la suma indicada en la cláusula 5.3. se haría 12 meses después contados a partir del 02 de enero de 2017 “fecha en la cual se cumple la condición suspensiva”, indicaron literalmente las partes. Sin embargo, dicha cláusula es contradictoria y carece de toda lógica, pues nadie puede afirmar que en determinada fecha se va a cumplir una condición suspensiva, pues precisamente su naturaleza es de hecho incierto y futuro, por lo que, el punto de equilibrio, la comunicación escrita de ese hecho, el flujo de caja del proyecto, los valores sobre los que se iban a liquidar los porcentajes correspondientes y las demás condiciones suspensivas eran, sin dubitaciones, inciertas per se. Además, la cláusula 6.2. alude al pago de la suma de la cláusula 5.3. que se refiere al saldo del precio, el cual tenía que ser determinado mediante un acta de una reunión entre las partes, que como ya se indicó, nunca se hizo o, por lo menos, no hay prueba de ello en el expediente.

Finalmente, además de todas las condiciones suspensivas ya expuestas, cuyo cumplimiento era carga de acreditación correspondiente al demandante, las partes literalmente, en la cláusula séptima, establecieron cuatro condiciones suspensivas de forma expresa que limitarían el surgimiento de las obligaciones: la llegada del punto de equilibrio, la obtención de la aprobación de la autoridad urbanística y ambiental, la aprobación del estudio de títulos por parte de las demandadas o la fiduciaria y que el proyecto fuera financiable o sujeto de crédito de una entidad financiera. Para que la parte actora pudiese dar una certeza total de la exigibilidad de la obligación dineraria que aquí pretende ejecutar, requería aportar los documentos que dieran cuenta efectiva del cumplimiento de esas

cuatro condiciones suspensivas previstas por las mismas partes. Su ausencia da al traste con la ejecución y de vela que no hay título ejecutivo para el inicio de la misma, pues al ser este complejo o compuesto no puede predicarse del solo contrato de promesa de constitución de fiducia y de cesión de derechos fiduciarios aportado.

### 3. CONCLUSIÓN

Se denegará mandamiento ejecutivo, habida cuenta que la obligación dineraria que pretende ejecutar la parte demandante requiere de un título ejecutivo complejo que no fue aportado a completitud; *a)* En el contrato de promesa de constitución de fiducia y de cesión de derechos fiduciarios se establecieron una serie de obligaciones bilaterales que, en primera medida, imperaban que la parte actora aportara la prueba de su cumplimiento, *verbigracia*, el acuerdo privado en el que cumplía su obligación principal de ceder sus derechos fiduciarios, que según las partes debió celebrarse el mismo día de constitución de la fiducia; *b)* Aunado a lo anterior, el inicio del pago que aquí se reclama estaba supeditado a una misiva que no fue aportada al plenario y a un punto de equilibrio frente al cual tampoco se aportó ninguna prueba, así como tampoco se aportaron los documentos que demostraran el cumplimiento de las condiciones suspensivas expresadas literalmente en el contrato, lo cual restó toda exigibilidad a la prestación exigida y; *c)* la suma de la obligación es incierta pues según las partes se pagaría por cuotas conforme a unos valores desconocidos para este proceso en unos porcentajes en particular, aunado que se establecería un saldo restante a través de un acta que tampoco fue aportada.

### 4. DECISIÓN

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, **RESUELVE:**

**ÚNICO: Denegar** el mandamiento ejecutivo solicitado por las sociedades **Compañía Pecuaria Agrícola S.A.S.** e **Inversiones**

**Capricornio S.A.S., en contra de Promotora Quinta Esencia S.A.S.,  
Carlos Manuel Uribe Lalinde y Rafael Ignacio Ramírez Rendón, por  
las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.**

**NOTIFÍQUESE**

Firmado electrónicamente

**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO**

**JUEZA**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**12739ba10eda831fc820eb24f4f1f73556b985b680eb3eb1f11eda1af715051f**

Documento generado en 08/07/2021 06:07:57 a. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**