



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	EJECUTIVO
Accionante	WILLIAM GERMAN GONZALEZ MONTOYA JULIANA ANDREA GONZALEZ SOSA
Accionado	IP INMOBILIARIA SAS
Radicado	050014003018 2020 00945 01
Asunto	CONFIRMA AUTO

Se procede por parte de esta agencia judicial a resolver el recurso de alzada interpuesto por la parte actora en contra del auto del 18 de diciembre de 2020, mediante el cual, el juzgado de origen, negó librar mandamiento de pago.

### 1. ANTECEDENTES

Los aquí demandantes William Germán González Montoya y Juliana Andrea González Sosa, demandan a la sociedad IP Inmobiliaria SAS en trámite ejecutivo de menor cuantía con obligación de hacer, pretendiendo se libre mandamiento con base en acuerdo conciliatorio celebrado el 17 de diciembre de 2019, ante el Centro de Conciliación Corjurídico, a fin de que aquella cumpla entregando el apartamento 1302, parqueaderos de carro 304, 307 y parqueadero de moto 305 y 613 del edificio Torres de Sacramento de Sabaneta, en las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes. Como presupuestos fácticos y luego de explicar los pormenores de las tratativas que dieron lugar al contrato de promesa, sostuvo que adelantó conciliación extrajudicial en derecho y donde llegaron a un acuerdo parcial sobre los siguientes puntos:

*“PRIMERO: La sociedad SP INMOBILIARIAS S.A.S autoriza a los señores Juliana Andrea González Ossa y William German González Montoya para entrega del inmueble ubicado en la calle 71 Sur # 43B-85 Proyecto Torres de Sacramento, municipio de Sabaneta, el día 21 de diciembre de 2019 a las 8:00 am.*

*SEGUNDO: La sociedad SP INMOBILIARIAS S.A.S se obliga a entregar el apartamento en las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa y en el evento de alguna novedad se otorgará un plazo prudencial a la sociedad para realizar las obras necesarias para la corrección o modificación.*

*TERCERO: Las partes asistirán a la notaria tercera de Medellín el día 27 de diciembre de 2019 a las 8:00 am con el fin de suscribir escritura pública de compraventa del citado inmueble, en favor de Juliana Andrea González Ossa y usufructo a LIBIA LUZ OSSA BONILLA identificada con C.C. 42.872.698.*

*CUARTO: Las partes no llegan a ningún acuerdo respecto a la PRETENSION C, con respecto a la indemnización de perjuicios, igualmente PRETENSION D respecto a la vigencia de la sanción acordada en la cláusula decima primera del contrato de promesa de compraventa.*

*QUINTO: Cumplido este acuerdo se pone fin a un eventual proceso jurídico en contra de la persona jurídica SP INMOBILIARIAS S.A.S o de los señores Juliana Andrea González Ossa y William German González Montoya por los hechos y pretensiones acá expuestos y conciliados parcialmente.”*

Seguidamente aduce, que en virtud de lo pactado, el citado acuerdo hizo tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo; explicó también que en la materialización de lo acordado, el 20 de diciembre de 2019 y antes de proceder a la entrega material tal como se pactó, se realizó recorrido de obra, en el que se evidenció que los acabados no tenían absolutamente nada que ver con lo estipulado en el acta de acabados definitivos del 5 de abril de 2018, ni tampoco con en el mosaico entregado por la inmobiliaria del proyecto, incumpliendo así con lo pactado contractualmente y con lo acordado en la audiencia de conciliación, además de otras falencias, razón por la cual no aceptaron la entrega material ni procedieron a firmar las escrituras públicas, circunstancias que permanecen hasta el momento de presentación de la demanda.

## 2. DEL AUTO RECURRIDO

Conocido el trámite por parte del Juzgado 18 Civil Municipal de Oralidad, profirió auto el 18 de diciembre de 2020, negando mandamiento ejecutivo argumentando que el título ejecutivo aportado no cumple con las exigencias del artículo 421 del Estatuto Procesal, en cuanto no se señala de forma expresa ni literal, la obligación que se encuentra en cabeza del demandado y cuya satisfacción persigue la ejecutante, esto es, la obligación de hacer pretendida. Sostuvo la judicatura, que a pesar de que eventualmente pudiera concluirse que a la sociedad demandada le pueda asistir el deber legal de entregar el bien inmueble con las especificaciones solicitadas en el líbello, ni en el cuerpo del acta de conciliación, ni en el contrato aportado, se menciona en forma expresa dicha carga, ni de ellos emerge de forma nítida los alcances de tal obligación.

## 3. DEL RECURSO DE REPOSICION Y EL DE ALZADA

Interpuesto directamente recurso de reposición y de manera subsidiaria el de apelación, señaló el actor como fundamento principal de sus reparos, que no se hizo un correcto análisis del acta de conciliación, pues ésta en su contenido remite necesariamente al contrato de promesa de compraventa; y éste a su vez a los anexos del contrato que fueron aportados con la demanda y que contiene detalladamente los acabados pactados para la entrega de los bienes inmuebles y que son precisamente el objeto de la ejecución.

En auto del 21 de enero de 2021, se despachó el recurso horizontal, manteniendo la decisión inicial, señalando el juzgado en sus argumentos , que *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, lo que en el caso en concreto no ocurre, explicando que ni en el acta de conciliación N° 02306 del 17 de diciembre del 2019; ni en el contrato de promesa de compraventa Sacramento celebrado el 1° de agosto del 2017; ni tampoco en la relación de acabados del apartamento 1302, se desprende la obligación clara, expresa y actualmente exigible que se le atribuye a IP Inmobiliaria S.A.S; afirmó más adelante *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, explicando de este último, que se trata de un documento confuso, carente de diafanidad, 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, concluyendo entonces que: *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.***

#### 4. CONSIDERACIONES

El juicio ejecutivo en su acepción fundamental parte de una premisa insoslayable, cual la existencia de un derecho real y cierto, que se reclama a través del poder coercitivo del aparato judicial, cuando ese derecho es desconocido por el obligado. También es cierto que emerge como presupuesto para el ejercicio de la acción compulsiva, la existencia formal y material de un documento que contenga los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se consagra la certeza judicial, legal o presuntiva del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, es decir, lo que le permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación contenida en el documento, debiéndose aportar el mismo con la demanda, por constituir la columna vertebral del proceso, de donde se sigue que sin su aporte en los términos de ley, no puede librarse el mandamiento de pago, por ser presupuesto indispensable de la ejecución forzada. Es por ello que ha sido la propia ley, la que establece cuales son las exigencias que debe cumplir el título, específicamente el artículo 422 del CGP, que reza:

*“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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.”*

Específicamente sobre la conciliación, se tiene que una de sus características fundamentales la constituye que *“Es un acto jurisdiccional, porque la decisión final, que el conciliador avala mediante un acta de conciliación, tiene la fuerza vinculante de una sentencia judicial (rei iudicata) y presta mérito ejecutivo”* a voces del artículo 66 de la Ley 446 de 1998. Es así que, por virtud de la ley, las actas de conciliación prestan mérito ejecutivo, pero para ello deben satisfacer las exigencias de orden formal, esto es, que el documento provenga del deudor constituyendo plena prueba en su contra, además, de las exigencias materiales de contener una obligación clara, expresa y exigible; las primeras se concretan en la autenticidad y en la procedencia del documento al que el actor atribuye virtualidad ejecutiva; y las materiales, se configuran en la medida que la obligación que da cuenta el mismo, sea expresa, clara y exigible.

En el caso de marras, la parte actora a través de la demanda, pretende que se libere mandamiento de pago con base en el incumplimiento del acta de conciliación del 17 de diciembre de 2019, por obligación de hacer, para que la demandada entregue, el apartamento 1302, los parqueaderos de carro 304 y 307 y parqueaderos de moto 305 y 613, los cuales hacen parte del edificio Torres de Sacramento de Sabaneta, **en las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa;** y específicamente sobre esas “condiciones” pretende que sean las siguientes:

- Instalar el zócalo prometido, es decir del mismo material escogido para el piso.
- Instalar el zócalo prometido en la cocina.
- Arreglar las puertas, ya que tienen golpes y abolladuras.
- Arreglar el riel del balcón que presenta abolladuras y reemplazar la baldosa tipo gres del balcón.
- Condicionar el enchape del lavadero se eligió una pared león color blanco 25x35 cms horizontal.
- Cambiar los registros del agua mal instalados.
- Arreglar la tubería de la ducha.
- Poner la grifería de todo el apartamento monocontrol, como se había acordado.
- Instalar el enchape de la pared y del piso del material que fue acordado para el baño principal, es decir, pared Adelaide Color Beige 30x45 y piso Andino color Super Chocolate 33,8x33,8.
- Instalar el enchape de la pared y del piso del material que fue acordado para los baños de las alcobas, la pared Adelaide color Beige 30x45 horizontal y piso porcelanato rectificado nuevo Boss color Beige 60x60.

- Instalar el sanitario acordado para el baño principal, es decir, referencia Smart color Beige.
- Instalar el sanitario acordado para los baños de las alcobas, es decir combo avanti, sanitario color Beige.
- Instalar en el baño principal El lavamanos escogido, es decir de incrustar referencia Milano color Beige
- Poner en el baño de las alcobas los lavamanos escogidos, es decir, El Combo avanti, lavamos pedestal Beige.
- Cambiar el material quemado del exterior en el balcón.
- Ajustar las ventanas.
- Cambiar el material de los muebles de la cocina por el acordado, es decir, e aglomerado enchapado color Artiko y Blanco RH,
- Instalar ojos de buey en el sistema de iluminación
- Arreglar las partes que ya muestran gran deterioro en el cielo, baños, piezas, balcon y Vestier en el Draywall.

Pues bien, al descender sobre el título ejecutivo respecto del cual se fundamenta la acción pretendida de hacer derivada de incumplimiento, esto es, el acta de conciliación y sus condiciones, en principio no se desprenden literalmente las obligaciones perseguidas, pues en su cuerpo no se consignó específicamente cada una de ellas, como sí se relacionan en el líbello genitor; sin embargo emerge el artículo segundo del acuerdo conciliatorio como aquél que aparentemente las contiene, en tanto, en ésta se remite a las “condiciones” establecidas en el contrato de promesa; en su tenor literal reza:

*“SEGUNDO: La sociedad SP INMOBILIARIAS S.A.S **se obliga a entregar el apartamento en las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa** y en el evento de alguna novedad se otorgará un plazo prudencial a la sociedad para realizar las obras necesarias para la corrección o modificación.”* (Negrilla y subraya intencional)

Siendo así las cosas, el contrato de promesa necesariamente encuentra vinculación con la ejecución pretendida y el acta tachada de incumplida. Entonces, al remitirse al contrato de promesa de compraventa, en principio tampoco aparecen allí literal y específicamente cada una de esas exigencias o “condiciones” reclamadas por los demandantes, pero, de acuerdo al propio contenido del negocio y sobre los acabados se dejó establecido en el párrafo primero del artículo 4º que:

*“**EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa, ha podido identificar plenamente los planos y demás especificaciones técnicas del inmueble que promete(n) comprar, así como, de*

*las zonas comunales del proyecto, por lo cual se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a todas ellas y las aceptan plenamente. **Por lo tanto los anexos n° 1 y 2, los cuales contienen las especificaciones generales del proyecto y los acabados del inmueble, hacen parte integral de la presente promesa de compraventa***” (Negrilla y subraya propia)

Siguiendo entonces con el mismo análisis consecuencial, los denominados anexos 1° y 2°, vienen a conformar parte del contrato de promesa de compraventa, y en ellos, se determinan las “condiciones” y especificidades de los acabados, objeto del reclamo judicial.

Se adjuntó por el extremo activo documento, no titulado como anexos 1° y 2°, sino *acabados definitivos* que al parecer hace referencia al apartamento 1302, donde se enlistan una serie de especificaciones técnicas y materiales de aspectos de cocina, salón, balcón, alcobas en pisos, zócalos, baños y en fin de los componentes del inmueble.

Es en este punto, donde coincidiendo con el *a quo*, esta judicatura también encuentra que el título ejecutivo carece de la totalidad de los elementos exigidos por el artículo 422 del CGP, en tanto, de la prueba que pretende hacerse valer como parte integrante de aquel, en especial, los denominados anexos, no puede determinarse con exactitud que provengan del deudor ni menos que constituya prueba en su contra; la rúbrica de dicho documento no proviene del establecimiento demandado o de su representante en ejercicio de esas facultades o al menos de su contenido no puede desprenderse tal conclusión. Se requiere de un análisis ajeno, de carácter probatorio, que riñe con el objeto del juicio ejecutivo; amén de lo anterior, las pretensiones van encaminadas a reparar o solventar una serie de falencias atribuidas a la parte demandada, pero de las cuales no se puede partir de certeza, a manera de ejemplo y con base en el acuerdo conciliatorio se le exige al extremo pasivo vía orden de apremio la instalación de zócalo en la cocina, aspecto del que no se tiene probanza si ha acontecido o no, circunstancia que está sometida a tan solo la mera apreciación de la parte demandante.

Bajo tal óptica y siguiendo los motivos aducidos por los recurrentes, debe decirse que la composición total del título ejecutivo requiere que en cada uno de sus elementos se encuentren presentes tanto las condiciones formales<sup>1</sup> como sustanciales<sup>2</sup> para su

---

<sup>1</sup> Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(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. Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. (T-747-13)

<sup>2</sup> Las segundas, exigen 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

ejecución, lo que en el presente caso, como se analizó anteladamente no ocurre. Dada la concatenada relación de documentos que conforman en últimas el título ejecutivo presentado para ejecución, los señalados *anexos* carecen de relación directa con la parte demandada y no se puede, vía conjetura o interpretación, atribuírsele su proveniencia o que constituya plena prueba en su contra.

Así las cosas, como no se puede concluir la existencia de un derecho cierto sobre las presuntas obligaciones dejadas de cumplir por la demandada con base en los títulos presentados, el camino procesal debe ser otro, donde se abra paso el campo probatorio necesario con la finalidad de determinar si le asiste derecho a la activa en su reclamo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

#### 5. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente el auto del 18 de diciembre de 2020, proferido por el Juzgado 18 Civil Municipal de Oralidad de Medellín y mediante el cual se negó mandamiento de pago.

SEGUNDO: Devuélvanse las diligencias al juzgado de origen.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO

JUEZ

m.g.

**Firmado Por:**

**RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

---

*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. (T-747-13)*

Carrera 52 Número 42-73 Piso 12 Oficina 1212  
Edificio José Félix de Restrepo –Alpujarra-  
Teléfono 232-97-69  
Correo Electrónico [ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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:

**c594d6f57aa35a2f77082d358a39dad90e8f3495255cf6014baf53cc8cf36f0f**

Documento generado en 27/05/2021 03:48:08 PM

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