



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, (fecha al pie de la firma electrónica)

<b>Proceso</b>	Ejecutivo por obligación de hacer.
<b>Demandante</b>	Inversiones Baena Posada S.A.S.
<b>Demandados</b>	Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Promotora Inmobiliaria K7 S.A.S y otros
<b>Radicado</b>	05001 31 03 011 <b>2024 00033 00</b>
<b>Asunto</b>	Niega mandamiento de pago.

En el presente asunto la sociedad **Inversiones Baena Posada S.A.S.** inició demanda ejecutiva por obligación de hacer en contra de las sociedades **Acción Sociedad Fiduciaria S.A., Promotora Inmobiliaria K7 S.A.S, Promotora Palmas S.A.S., Itaú Corpbanca Colombia S.A.,** pretendiendo que se ordene a estas la suscripción de la escritura pública por medio de la cual se desafecte el gravamen hipotecario constituido en el inmueble de mayor extensión y, además se realice la transferencia a *título de beneficio en fiducia mercantil* respecto de los bienes inmuebles identificados con FMI No. 001-1385570, 001-1385571, 001-1385225 y 001-1385230 ubicados en el Centro Empresarial y de servicios Access Point PH.

En ese sentido, se procede con el examen liminar de la presente demanda, análisis que se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 422 y 430 del C. G. del P., el cual se orientará específicamente a constatar si es factible librar orden de apremio en la forma solicitada, teniendo presente que los documentos que en sentir del apoderado de la parte demandante dan cuenta de la obligación es el *Encargo Fiduciario para vinculación al Fideicomiso Inmobiliario Palmas K7 Access Point<sup>1</sup>.*

De esa manera, se deberá determinar si el instrumento mencionado se constituye en “*título ejecutivo*” que preste mérito ejecutivo en términos del artículo 422 *ibidem* en donde se establecen los presupuestos generales de todo título ejecutivo, y así verificar si en el caso bajo estudio es factible dar aplicación a lo consagrado en el artículo 430 *idem*. Con el fin propuesto, se concretan las siguientes,

---

<sup>1</sup> PDF007.

## CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 422 del C.G. del P., para poder demandar ejecutivamente las obligaciones que se pretendan, estas deben ser **claras, expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba**. El título ejecutivo se constituye entonces como anexo necesario y fundamental para iniciar proceso de ejecución, así, de conformidad con el artículo 430 del Estatuto Procesal Civil, se tiene que:

*“Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal (...)”.*

De la literalidad del precepto citado, se desprende que la demanda para los procesos de ejecución debe ser idónea, ajustarse a las exigencias legales y, esencialmente debe estar acompañada de título que preste mérito ejecutivo, sin el cual, el mandamiento ejecutivo no puede emitirse. En efecto, como es ya sabido, los títulos ejecutivos han sido definidos como aquellos documentos escritos que dan cuenta de obligaciones **claras, expresas y exigibles**, a los cuales la ley atribuye la suficiencia necesaria para que el acreedor pueda reclamar el cumplimiento forzado de la prestación en él contenida.

Frente a tales características, la doctrina ha señalado que la (i) **expresividad** del documento se refiere a la manifestación escrita e inequívoca de la obligación, es decir, **que contenga nítidamente el crédito a favor del ejecutante**, sin que sea necesario acudir a interpretaciones o elucubraciones respecto de la prestación; la (ii) **claridad** de la obligación aparece en el título cuando esta es fácilmente inteligible y es posible entenderla en un solo sentido; y la (iii) **exigibilidad** se entiende como la calidad que tiene el título que lo pone en situación de pago, siempre que no esté pendiente de plazo o condición, es decir, que una vez cumplido el término para el cumplimiento de la obligación o cuando ya hubiese ocurrido la condición o haya pasado el plazo, el título le da la posibilidad al acreedor de acceder a la ejecución forzosa de la prestación.

A consideración del Despacho, si un documento contiene obligaciones **expresas, claras y exigibles**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del C.G. del

P., nada obsta para que pueda iniciarse la ejecución, sin embargo, no hay lugar a ello cuando el documento no da cuenta de una obligación con dichas características.

De esa manera, se tiene que la prueba de las calidades legitimantes en los procesos de ejecución tienen que constatarse desde el momento mismo en el que se inicia la demanda, aptitudes que sin duda alguna deben reposar en el título ejecutivo y que deben adecuarse a los presupuestos contemplados en el artículo 422 del C.G. del P., ya sea que se trate de documento público, como la escritura pública o documento privado que sea el resultado de un acuerdo de voluntades, manifestación que por supuesto conlleva sus efectos jurídicos y que cumpliendo con dichas características, resultaría procedente el mandamiento ejecutivo en contra del obligado. En otras palabras, se trata de un documento (o un conjunto de documentos) a partir del cual se pueda demostrar la obligación cuya satisfacción el demandante reclama, caracterizada como expresa, clara y exigible, que provenga del deudor demandado, o de su causante, y que se constituya en plena prueba contra él.

Ahora bien, aunque de manera expresa no esté contemplado en el artículo 422 *ídem*, el título ejecutivo que un sujeto aduce como tal, debe expresar de manera inequívoca la calidad que tiene el acreedor para pretender el cobro de las obligaciones que en el mismo constan, al menos formalmente así tiene que aparecer, porque es precisamente el aspecto que el juzgador califica *in limine*, y que le permite determinar si con la demanda se allegó o no título que preste mérito ejecutivo, porque de no ser así, no se trata de un verdadero título ejecutivo para el proceso con fundamento en él incoado, sencillamente porque no está demostrando que al demandante correspondan las calidades que le legitiman en causa para el proceso que inicia.

Para el caso en concreto, como se anotó en precedencia, la parte demandante aportó con la demanda el *Encargo Fiduciario para vinculación al Fideicomiso Inmobiliario Palmas K7 Access Point*<sup>2</sup> y también la Escritura Pública cuya suscripción no ha sido efectuada por parte de la parte demandada, en cumplimiento a lo dispuesto en el mencionado instrumento.

---

<sup>2</sup> PDF007.

Sin embargo, en sentir del Despacho el documento cuyo mérito ejecutivo pretende hacer valer la parte demandante no cumple con las calidades previamente citadas, ya que este no contiene una obligación clara, expresa y exigible en contra de los aquí demandados y a favor de la sociedad **Inversiones Baena Posada S.A.S.**

En tal orden de ideas, es preciso acotar que la fiducia mercantil es un contrato o negocio jurídico en virtud del cual una persona denominada **fiduciante/fideicomitente** transfiere la administración de un patrimonio autónomo a otra llamada **fiduciario**, en provecho del constituyente o de un tercero llamado **beneficiario/fideicomisario** (art. 1226<sup>3</sup> C.Co).

Así las cosas, luego de analizado el instrumento, se advierte que la sociedad demandante a través del **encargo fiduciario** se constituyó como **constituyentes/beneficiarios de área** obligándose a “... *entregar, con base en el plan de pagos y reglas que se señalan en el párrafo de esta cláusula...*”, advirtiéndose que en el mencionado párrafo se estableció lo siguiente:

#### I. PLAN DE PAGOS

A) Las sumas de dinero establecidas en el cronograma de pagos del **ANEXO No. 2** de este contrato, en efectivo o mediante cheque con sello de cruce girado a favor de **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.**, señalando el número de referencia de este contrato.

B) **EL CONSTITUYENTE** igualmente se obliga a entregar a **ACCIÓN** con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **EL CONSTITUYENTE** la suma establecida en el **ANEXO No. 2** de este contrato.

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a una tasa igual al DTF más 6 puntos, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado.

Por su parte, los demandados se obligaron en los siguientes términos:

La fecha de firma de la escritura de transferencia y de entrega del inmueble al que se vincula **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** será veinticuatro (24) meses contados luego de ser decretado el punto de equilibrio por parte de **LA FIDUCIARIA** y una vez iniciada la construcción de la torre relacionada al presente encargo. Lo anterior de conformidad con lo estipulado en el numeral 2 de la cláusula cuarta del presente encargo.

<sup>3</sup> ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública: La escritura pública de transferencia del (los) inmueble(s), será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO PALMAS K7, por EL BENEFICIARIO y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA, a los veinticuatro (24) meses siguientes al inicio de la construcción de la torre del PROYECTO y/o sus prorrogas si las hay, y en la Notaría que previamente y por escrito informe EL BENEFICIARIO o la Gerencia del Proyecto a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando:

- a. Cumpla EL BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato.
- b. Haya sido terminado el inmueble objeto del presente encargo por parte de EL BENEFICIARIO.
- c. Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de El proyecto.

Nótese que la suscripción de la escritura pública de transferencia de los inmuebles se realizaría dentro de los *“... veinticuatro (24) meses contados luego de ser decretado el punto de equilibrio por parte de LA FIDUCIARIA y una vez iniciada la construcción de la torre relacionado al presente encargo...”*, además, se estableció que ello se efectuaría cuando el **beneficiario de área**, esto es, los demandantes entregaran *“... los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato...”*, además de que haya *“... sido terminado el inmueble objeto del presente encargo por parte de EL BENEFICIARIO...”*.

Véase que si bien la parte demandante en el hecho noveno de la demanda afirmó que *“... pagó el precio de los inmuebles, cumpliendo de manera total y oportuna sus obligaciones como BENEFICIARIO DE ÁREA...”*, no obstante, se trata de una simple manifestación cuya prueba no se aportó al libelo genitor; sumado a ello, no es posible saber de los anexos allegados cuándo la Fiduciaria decretó el punto de equilibrio y, si a la fecha la construcción de la torre terminó en su totalidad.

La leyenda “siempre y cuando” referida en la cláusula citada, es una auténtica condición suspensiva. Eso quiere decir, que la obligación de suscribir la escritura nace si, y solo si, a) el beneficiario de área pagó todos los recursos a los cuales se obligó, b) se terminó el inmueble del encargo fiduciario, c) se encuentra registrado el reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo, como se vio el accionante no demostró el acaecimiento de la condición suspensiva, exigencia que el Código General del Proceso, la hace en el artículo 427, al decir, *“deberá acreditarse el cumplimiento de la condición suspensiva cuando la obligación estuviere sometida a ella”*.

Es que no se puede dejar de lado, que de acuerdo con el artículo 224 del C.G.P, *“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por*

escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión”. Por lo cual, es inadmisibles que se pretenda probar por el extremo demandante que pagó la totalidad de los abonos necesarios de acuerdo con el plan de pagos, únicamente con su mera afirmación, y sin aportar los soportes documentales.

En todo caso, se considera que el mérito ejecutivo que pretende otorgarle la parte demandante al documento denominado encargo fiduciario, no reúne las características del título ejecutivo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del CGP, como quiera que el presunto incumplimiento por parte de los demandados, es un asunto que deberá ser resuelto previamente por medio del proceso verbal, porque no cualquier documento público o privado mediante el cual una persona se haya obligado a realizar determinado acto, tiene el valor de título ejecutivo, máxime se itera, tratándose de obligaciones pactadas en contratos bilaterales donde no basta afirmar el incumplimiento de una de las partes, sino que el demandante por su parte debe probar, que cumplió, o se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos (art. 1609 del C.C.).

Como se anotó, en esta oportunidad el demandante no acreditó en forma fehaciente ser contratante cumplido (art. 1609 del C.C.), lo que le legitimaría para demandar de su contraparte el acatamiento de lo pactado; tampoco, demostró el cumplimiento de la condición suspensiva ajustada en el negocio (art. 427 del C.G.P).

En este orden de ideas, al no allegarse con la demanda un título que preste mérito ejecutivo, en tanto el *Encargo Fiduciario para vinculación al Fideicomiso Inmobiliario Palmas K7 Access Point*<sup>4</sup> aportado no da cuenta de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles como lo imponen las normas citadas, no se podrá acceder a librar mandamiento de pago en los términos solicitados y en consecuencia resulta preciso darle aplicación a lo establecido por el 422 y 430 del C.G.P, negando el mandamiento de pago.

---

<sup>4</sup> PDF007.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD** de **MEDELLÍN**,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Negar Mandamiento Ejecutivo pretendido por la sociedad **Inversiones Baena Posada S.A.S.** en contra de las sociedades **Acción Sociedad Fiduciaria S.A.**, **Promotora Inmobiliaria K7 S.A.S**, **Promotora Palmas S.A.S.**, **Itaú Corpbanca Colombia S.A.**

**SEGUNDO.** Sin necesidad de desglose, téngase por devuelta, la demanda y sus anexos.

**NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:  
David Adolfo Leon Moreno  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 011  
Medellin - Antioquia

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: **e45e3861d3639c534d3380ab208c04f3173d0c45a9defac26646c5c0b8bbec72**

Documento generado en 22/03/2024 03:05:45 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**