



### **JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín, treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Raulison Ramón Meneses Jiménez
Demandado	Construcciones Macardy S.A.S.
Radicado	05001 31 03 020 2023 00451 00
Asunto	Niega mandamiento de pago

Si bien ya venció el término de subsanación de la demanda y sus anexos, el Despacho considera que se torna improcedente emitir orden de apremio en contra de la demandada, previas las siguientes,

**Consideraciones.** Establece el artículo 422 del C.G. del P., que son obligaciones pausibles de ser demandadas ejecutivamente aquellas “*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*”.

En palabras de la H. Corte Constitucional, “*Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. 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.* 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 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.”<sup>1</sup>. (subrayas fuera de texto).

De lo transcrito puede colegirse que si bien nuestra legislación no enumera de manera taxativa los documentos que prestan mérito ejecutivo, aquellos, mínimamente, deben comprender los presupuestos esenciales para la estructuración del título ejecutivo, pues para impetrar la acción ejecutiva resulta indispensable contar con un instrumento que de manera irrefutable demuestre la existencia de una obligación que se encuentra en mora, haciéndose necesario su cobro a través de los mecanismos establecidos por la Ley; además de advertirse el cumplimiento de los requisitos generales y especiales establecidos por el legislador.

**Caso concreto:** Descendiendo a los hechos que suscitan controversia, analizando los documentos presentados por la parte ejecutante, y que constituyen base de la ejecución, el Juzgado advierte que no prestan mérito ejecutivo ante la ausencia de claridad entre su contenido.

Se debe partir de resaltar que la parte actora afirma que la obligación de hacer germinó, inicialmente, en la promesa de compraventa que se celebró con la ejecutada el pasado 05 de febrero de 2012, y que se materializó mediante la Escritura Pública N° 925 del 21 de mayo de 2021, en donde se celebró la Compraventa del inmueble identificado con folio N° 025-32711 a favor suyo.

---

<sup>1</sup> Sentencia T-747 de 2013

Sin embargo, señala que en dicha oportunidad no se entregó materialmente el inmobiliario, conllevando a que se celebrara una nueva promesa de venta el 02 de febrero de 2023, en la que se pactó como fecha de entrega material del lote el día 25 de mayo de 2023; obligación que fue nuevamente incumplida, y que se sometió a un Otrosí donde se pactó como nueva fecha para entrega del inmueble el día 29 de junio de 2023.

Finaliza afirmando que en tal oportunidad tampoco se entregó materialmente el inmueble, de tal forma, que se torna procedente exigir tanto esto como el cobro de intereses moratorios causados desde el primer incumplimiento, es decir, desde el 21 de mayo de 2021, y calculados en la suma de \$246.708.039,81.

Ahora bien, de conformidad con lo expuesto, el Juzgado comprende que los títulos base de ejecución los constituyen, básicamente, la promesa de compraventa N° 0172 del inmueble identificado con folio N° 025-32711, mediante la cual la ejecutada se obligó a transferir el derecho real de dominio de este bien al ejecutante y entregarlo el 25 de mayo de 2023, y el Acta de Compromiso del 25 de abril de 2023, en donde ambos acuerdan como nueva fecha para proceder de conformidad el 29 de junio de 2023.

A la par, valga resaltar, que en dicha promesa de compraventa se dejó constancia de unos hechos jurídicamente relevantes que pasarán a verse a continuación: **i)** que los promitentes compradores ya habían pagado la suma de \$71.614.260 mediante 08 pagos y **ii)** que el día 21 de mayo de 2021, se otorgaría la Escritura Pública de compraventa que solemnizaba el contrato preparatorio.

Bajo este orden de ideas, el Juzgado observa que, para el momento en que se suscribió la promesa de compraventa del 02 de febrero de 2023, ya existía la Escritura Pública que solemnizaba el acto preparatorio allí contenido, y mediante la cual se satisfacían las obligaciones que habían contraído ambos promitentes.

Específicamente, se encontraba también ya satisfecha lo concerniente a la entrega real y material del inmobiliario de la referencia, pues en tal Instrumento Público se declaró expresamente que se transfería el dominio del inmueble N° 025-32711 al señor Raulison Ramón Meneses Jiménez, pactándose frente a

su entrega material y real que ella, junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres “(...) se hizo a la firma de la presente escritura pública”.

Bajo este contexto, el Despacho considera que, a la fecha de presentación de la demanda ejecutiva de la referencia, no existe una obligación clara, expresa y actualmente exigible que deba ser satisfecha por parte de la demandada, pues si bien se aduce que la prestación de hacer reclamada fue incumplida, también se allega un Instrumento Público en el que las partes dejaron expresa constancia de que ya se satisfizo el objeto de la prestación exigida; a la par, también se torna improcedente el cobro de la cláusula penal pretendida, pues como se aprecia, la parte demandada no incurrió en la mora que se le atribuye.

Por lo anterior, sin más, y de conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, el Juzgado,

**Resuelve:**

**Primero.** Denegar el mandamiento de pago por obligación de hacer que se encuentra promoviendo Raulison Ramón Meneses Jiménez en contra de Construcción Macardy S.A.S., de conformidad con lo previamente expuesto.

**Segundo.** Sin necesidad de desglose, al ser una copia digital, se ordena el archivo del expediente.

**Notifíquese**

**Omar Vásquez Cuartas**  
**Juez**

Fp

Firmado Por:  
Omar Vasquez Cuartas  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 020

**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: **0286ff035b7a83d17051d8a2da1434388e3b4ccdc4231610482d2e0690bff39f**

Documento generado en 30/01/2024 10:33:50 AM

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