



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

Medellín, dos (02) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Radicado	05001 31 03 020 <b>2020 00224 00</b>
Proceso	Ejecutivo - Obligación de hacer
Demandante	Beatriz Elena García Tascón y otros
Demandado	Alba Lilia Restrepo Jaramillo y otros
Decisión	Niega Mandamiento Ejecutivo

Se avoca conocimiento del proceso ejecutivo remitido por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Medellín, el cual por cuantía superior a 150 SMLMV de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del CGP, corresponde a los Juzgados Civiles del Circuito. Así las cosas, procede el Despacho a pronunciarse sobre la demanda ejecutiva “por perjuicios por obligación de hacer” interpuesta por Beatriz Elena, Luz Eunice, Ferney Eduardo, Luis Alberto, Armando García Tascón, así como Gloria Estela García Tascón, quien representa a sus hermanos: Juan Guillermo, María Eugenia y Elkin Darío García Tascón; en contra de Alba Lilia Restrepo Jaramillo y Juan Crisostomo Rendón Agudelo.

#### **De la demanda ejecutiva**

Los demandantes adquirieron por sucesión un lote de terreno ubicado en el barrio La Palma del municipio de Itagüí, y realizaron una promesa de compraventa para transferirlo a Alba Lilia Restrepo Jaramillo por la suma de \$370.000.000 M/L, quien entregaría \$10.000.000 a la firma y tres (03) apartamentos de 60m2 totalmente terminados a los vendedores en el término de 10 meses a partir de la firma de escritura pública de compraventa que se llevaría a cabo el 26 de diciembre de 2016.

Indicaron los demandantes que a pesar de la promesa de compraventa, la escritura de venta se firmó por un valor inferior, además que firmaron un otro si donde se individualizaron los inmuebles a entregar en forma de pago como los apartamentos 103, 203 y 303. Informaron los demandantes que el edificio se iba a construir en 2 lotes colindantes, pero el segundo lote se encuentra en un proceso de pertenencia donde es demandante la señora Alba Lilia Restrepo

Jaramillo, situación de la que solo tuvieron conocimiento hasta el mes de marzo de 2019.

Señalaron que a la fecha de presentación de la demanda, los demandados no han cumplido con adjudicarles los inmuebles lo cual debió hacerse el 27 de octubre de 2017, aun no tienen reglamento de propiedad horizontal, los inmuebles siguen sin ser terminados, no tienen servicios públicos independientes y, todo esto, constituye una obligación clara, expresa y exigible, pretendiendo que se libre mandamiento por el avalúo del inmueble, esto es \$ 378.784.537 M/L más \$30.000.000 M/L de cláusula penal, más los intereses moratorios desde noviembre de 2017 hasta octubre de 2020.

### **Consideraciones**

Establece el artículo 422 del CGP que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él. De esta manera, señala la norma las condiciones formales y sustanciales del título ejecutivo<sup>1</sup>, sobre estas últimas se precisa que, cuando la obligación es expresa aparecer manifiesta en la redacción misma del título; cuando es clara, debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido; finalmente, cuando es exigible, puede demandarse su cumplimiento por no estar pendiente de un plazo o de una condición.

En cuanto a las obligaciones de hacer, estas son definidas como “(...) *aquellas cuyo objeto consiste en una actividad del deudor, material (arts.2053 y ss CC) o intelectual (arts.2063 y ss CC), ora tomada como labor, ora considerada en su resultado*”<sup>2</sup>; además, cuentan con un procedimiento especial, consagrado en el artículo 433 del CGP.

### **Caso Concreto**

La presente demanda ejecutiva tiene como pretensión que se ordene la ejecución de los perjuicios por obligación de hacer, producto de la inejecución

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional Sentencia T 474 de 2018.

<sup>2</sup> Hinestrosa, Fernando. Tratado de las Obligaciones, 3ra Edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá: 2007, pág. 212.

de las obligaciones del comprador en la escritura pública Nro.3526 del 26 de diciembre de 2016, que contiene la compraventa del inmueble identificado con M.I. 001-810245 Orip Medellín Zona Sur.

Advirtiendo que se pretende interponer un proceso ejecutivo y que el título, según la apoderada de los demandantes, es la referida escritura de compraventa, le corresponde al Despacho establecer si la obligación es clara, expresa y exigible como lo demanda el artículo 422 del CGP, para librar el mandamiento ejecutivo conforme a los artículos 430 y 433 ibídem.

Sea lo primero señalar que la escritura pública no es aportada con los anexos de la demanda, careciendo el proceso del denominado título, no obstante a pesar de su ausencia el proceso ejecutivo resulta improcedente frente a las pretensiones de la demandante pues la obligación señalada, esto es, que se libre mandamiento para su ejecución para el pago del valor del avalúo del inmueble, la cláusula penal y las mejoras, no son las obligaciones comprendidas en la escritura pública de compraventa relacionada, por lo tanto no son claras y expresas.

Según su relación de los hechos, las obligaciones del contrato no eran puras y simples, al encontrarse condicionadas y supeditadas a diferentes acciones de comprador y vendedor. Al respecto, la cláusula penal se estableció para el comprador/vendedor cumplido o que se allanó a cumplir, situación por la cual se precisa la declaratoria de incumplimiento para su ejecución, máxime cuando la misma demandante indica que la supuesta cláusula podía ejecutarse directamente de forma separada al proceso de cumplimiento o resolución del contrato de compraventa.

De este modo, la obligación que se persigue no es clara, expresa y no puede establecerse su exigibilidad, en tal sentido no es procedente la ejecución judicial. En mérito de lo expuesto, el Juzgado

### **Resuelve**

**Primero.** Negar el mandamiento ejecutivo por perjuicios por obligación de hacer” interpuesta por Beatriz Elena García Tascón y otros, en contra de Alba

Lilia Restrepo Jaramillo y Juan Crisóstomo Rendón Agudelo, por los motivos expuestos.

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

## **Notifíquese**

**Omar Vásquez Cuartas**  
**Juez**

MV

Firmado Por:

OMAR VASQUEZ CUARTAS  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 020 CIVIL DEL CIRCUITO DE 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: **a5885ffb0294b9d7ee905091b12a4629832810dae9f00f12ef2bd4dace7d4ac9**  
Documento generado en 01/12/2020 10:10:53 p.m.

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