Interlocutorio	21
Radicado	05266-31-03-003-2023-00063-00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Gloria María Pineda de Griffis
Demandado	Acción Fiduciaria S.A. y otro
Asunto	Niega mandamiento de pago

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Quince (15) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

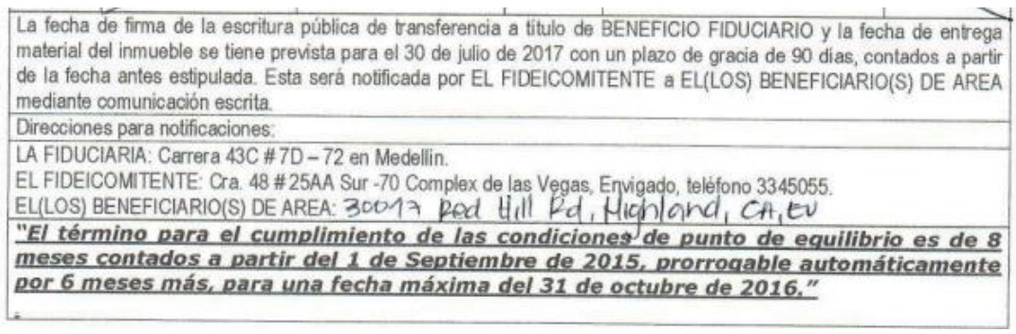
En la demanda de Gloria María Pineda de Griffis y Kenneth Ray Griffis JR contra Apic de Colombia S.A. y Acción Fiduciaria S.A., se hacen las siguientes consideraciones:

i. El artículo 422 del C.G.P. estipula que 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. De ahí, que la esencia de cualquier proceso ejecutivo lo constituye la existencia de un título ejecutivo.

El título ejecutivo supedita su existencia a la concurrencia de condiciones formales y sustanciales. Las formales exigen que el documento o conjunto de documentos den cuenta de la existencia de una obligación, y, las sustanciales requieren que contenga una prestación en beneficio de otra persona. La Corte Constitucional en sentencia T-747 de 2013 se refirió a las condiciones sustanciales así: "*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*".

ii. Gloria María Pineda de Griffis y Kenneth Ray Griffis JR solicitaron orden de apremio contra Apic de Colombia S.A. y Acción Fiduciaria S.A., para que éstas suscriban las escrituras públicas de transferencia de dominio respecto de los inmuebles de matrículas 001-1334944, 001-1335002., 001-1335110 y 001-1335111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y, para el pago de los intereses corrientes conforme lo establecido en el contrato de vinculación.

El contrato de vinculación regula la suscripción de la escritura pública en la primera hoja del contrato y la cláusula décimo primera (págs.. 13 y 23 folio 3 cuaderno principal):

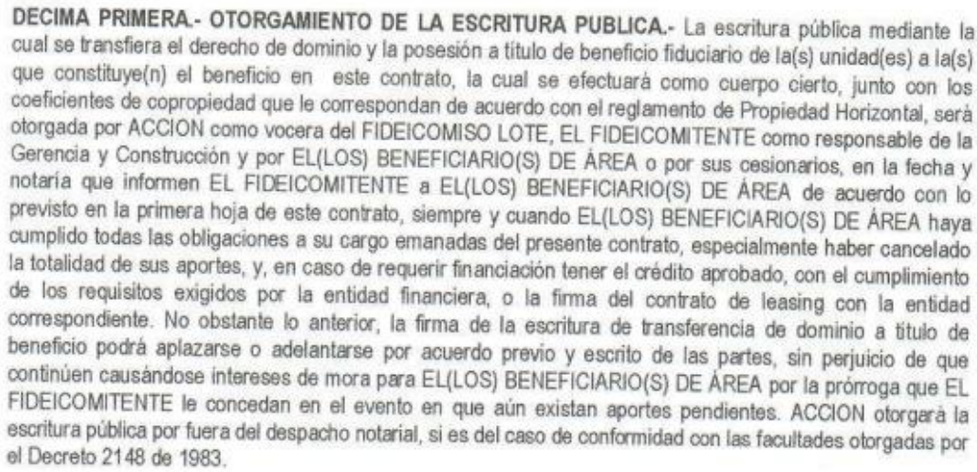


La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del inmueble se tiene prevista para el 30 de julio de 2017 con un plazo de gracia de 90 días, contados a partir de la fecha antes estipulada. Esta será notificada por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA mediante comunicación escrita.

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Carrera 43C # 7D – 72 en Medellín.
EL FIDEICOMITENTE: Cra. 48 # 25AA Sur -70 Complex de las Vegas, Envigado, teléfono 3345055.
EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA: 30017 Red Hill Rd, Highland, CA, EU

"El término para el cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio es de 8 meses contados a partir del 1 de Septiembre de 2015, prorrogable automáticamente por 6 meses más, para una fecha máxima del 31 de octubre de 2016."



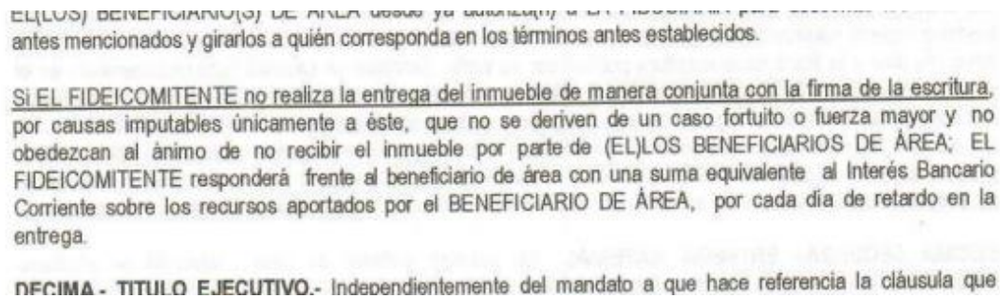
DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye(n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE, EL FIDEICOMITENTE como responsable de la Gerencia y Construcción y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le concedan en el evento en que aún existan aportes pendientes. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

Lo anterior deja ver que el documento base de ejecución no enuncia la notaría en que se habría de firmar la escritura pública mediante la cual se perfecciona la transferencia de dominio de los inmuebles de matrículas 001-1334944, 001-1335002., 001-1335110 y 001-1335111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Y, ninguno de los anexos deja ver que el fideicomitente les hubiera notificado a los beneficiarios de área la notaria en que se suscribiría la escritura en que se transfiere el

dominio. Más aun, al inadmitir la demanda se requirió a los demandantes para que indicara cual fue la notaría, fecha y hora en que se suscribiría la escritura pública; a lo que aquéllos afirmaron en el escrito de subsanación, que no se había determinado la notaria (folios 24 y 26 cuaderno principal).

En este orden de ideas, en el titulo base de recaudo no está identificado el objeto de la obligación y los factores que lo determinan, pues no se establece en donde se suscribiría la escritura para transferir el dominio. Ello implica que la obligación no es clara y por ende no cumple las condiciones sustanciales para prestar merito ejecutivo.

iii. En la cláusula novena del contrato de vinculación se hizo la siguiente regulación sobre los intereses (pág. 9 folio 3 cuaderno principal).



EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a EL FIDEICOMITENTE para [illegible] antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

Si EL FIDEICOMITENTE no realiza la entrega del inmueble de manera conjunta con la firma de la escritura, por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de (EL)LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; EL FIDEICOMITENTE responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo en la entrega.

DECIMA - TITULO EJECUTIVO.- Independientemente del mandato a que hace referencia la cláusula que

La cláusula deja ver que los intereses que se causan serían los por el mero retardo, lo que excluye los corrientes solicitados por los demandantes, pues estos tendrían lugar durante la vigencia del plazo al que se somete la obligación. Además, el hecho generador seria la no entrega del inmueble, obligación que los demandantes afirma fue cumplida. En consecuencia, no existe la obligación reclamada por los demandantes en la pretensión novena.

Por lo anterior, el juzgado,

RESUELVE

Primero: denegar el mandamiento de pago.

Segundo: levantar las medidas de embargo sobre los inmuebles de matrículas 001-1334944, 001-1335002., 001-1335110 y 001-1335111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Expídase el oficio que comunica el levantamiento de la medida, el cual queda a disposición del interesado para que lo diligencie.

Tercero: archivar el expediente, previa desanotación en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE

DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2023-0063

15012024 4