

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrado sustanciador  
JORGE MAYA CARDONA

Barranquilla, veintiséis (26) de Enero de dos mil veintiuno (2.021).

**PROCESO:** EJECUTIVO

**DEMANDANTE:** FINANCAR S.A

**DEMANDADOS:** UNION TEMPORAL OPALO II, INVERSIONES ANATALIA S.A & CIA S.C.A, INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VANFER & CIA S.A.S, PEDRO ENRIQUE PICHON ANGULO, JUAN CAMILO VILLANUEVA ISAZA Y EDUARDO ANDRES VILLANUEVA MARTINEZ

**RADICADO:** 08001 31 53 015 2019 00125 00

**INTERNO:** 43.017

**PROCEDENCIA:** JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

**ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL:** [43.017](#)

### OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

En el presente proceso ejecutivo promovido por Financar S.A en contra de Unión Temporal Opalo II, Inversiones Anatalia S.A & CIA S.C.A, Inversiones y Construcciones Vanfer & CIA S.A.S, Pedro Enrique Pichón Angulo, Juan Camilo Villanueva Isaza y Eduardo Andrés Villanueva Martínez, el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla en auto del 25 de septiembre del 2020 revocó los autos del 25 de junio y 19 de agosto del 2019 por medio de los cuales libró mandamiento de pago en contra de los demandados, para en su lugar negar dicho mandamiento de pago, en razón a que la Unión Temporal Ópalo II no tiene calidad de persona jurídica, ni tampoco se encuentra en los eventos fijados en el artículo 53 del C.G.P, por lo que no se debió librar mandamiento de pago en contra de la Unión Temporal, sino en contra de las personas naturales y jurídicas que la conforman (Inversiones Anatalia S.A & CIA S.C.A, Inversiones y Construcciones Vanfer & CIA S.A.S, Pedro Enrique Pichón Angulo, Juan Camilo Villanueva Isaza y Eduardo Andrés Villanueva Martínez). Que la parte ejecutante no satisfizo la carga probatoria de evidenciar con los documentos aportados los presupuestos que configuran el título ejecutivo complejo, aun cuando se deduce la obligación a cargo de los demandados de pagar los honorarios en la proporción y tiempo pactados por la Unión Temporal Ópalo II, ella no es expresa ni clara en lo que respecta a la suma sobre la que se aplicará el porcentaje de tales conceptos, es decir, debió aportar las pruebas que acreditan de cuantas y cuáles fueron las unidades inmobiliarias vendidas con ocasión de la promoción y asesoría especializada, el valor de cada una de ellas y demás circunstancias relevantes, ya que no le es dable al juez acudir a explicaciones, raciocinios o interpretaciones para derivar lo que efectivamente contiene el documento presentado como título de recaudo, teniendo en cuenta que el principio de claridad en los títulos ejecutivos hace referencia a que el documento que contenga la obligación sea inteligible, inequívoco, sin confusión en cuanto a su contenido que del mismo se deduzca el crédito en su dimensión a favor del acreedor y a cargo del deudor.

El apoderado judicial de la parte demandante interpuso recurso de apelación argumentando que: (i) en la cláusula 6° del contrato de corretaje se pactó que la forma de pago que debía hacer la demandada sería en tres pasos, el 60% con la apertura de una fiducia que debía constituir la Unión Temporal, el 20% una vez pasado 90 días de la apertura de dicha fiducia, y el 20% restante con la firma de las escrituras de compra y venta, señala que solo se está cobrando el 80% de lo pactado ya que la Unión Temporal no cumplió con la construcción del proyecto inmobiliario por lo que no se pudo realizar las diligencias de escrituración correspondiente. (ii) Que al recibir la demandada la factura N° CTS109 junto con la carta remisoría el día 18 de enero del 2018 se perfeccionó la obligación, dichos documentos fueron allegados a la demanda junto con el contrato de corretaje, para establecer sin dubitación que los demandados por intermedio de la Unión Temporal adeudaban una suma de dinero a la demandante, también allegó pruebas de correos electrónicos con la entidad fiduciaria Colpatria donde se prueba la existencia del contrato de fiducia, por lo que la exigencia del despacho al exigir documentos adicionales al título se estaría al frente de un defecto procedimental absoluto por exceso de ritualidades.

En consecuencia, el *A quo* concedió el recurso de apelación razón por la cual llegan las diligencias a esta instancia donde agotados los trámites es procedente resolver previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

La segunda instancia debe sujetarse a las precisiones del art. 320 del C.G.P., y a lo dispuesto en el artículo 328 ibídem. Teniendo en cuenta los reparos del recurso y lo decidido en primera instancia, surge siguiente problema jurídico: ¿El contratista que exige el pago de obligación contenida en un contrato de corretaje debe aportar la prueba donde conste el cumplimiento de su obligación?

**En el *sub examine*, la parte demandante pretende el pago de una obligación a cargo de los demandados por la suma de \$73.614.913, y como título base de recaudo aportó contrato de corretaje y una factura de venta N° CTS109.**

En el contrato corretaje el corredor tiene la obligación de desplegar las diligencias necesarias para interesar a una tercera persona en el negocio que el proponente desea concluir.

Veamos entonces, si para exigir el pago de una obligación contenida en un contrato de corretaje, es necesario que quien exija dicho pago aporte los documentos que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en el contrato.

El artículo 1609 del Código Civil señala lo siguiente:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

La doctrina autorizada en la materia, en la obra del profesor Edgardo Guillermo Escobar Vélez (Los procesos de ejecución), en la cual cita al profesor Hernando Devis Echandia<sup>1</sup>, quien señala lo siguiente: “*Cuando el documento contenga obligaciones bilaterales, a cargo unas del ejecutante y otras del ejecutado, para que las obligaciones de éste aparezcan exigibles y sea procedente la ejecución es indispensable que en el mismo documento o en otro que reúna iguales requisitos de autenticidad y origen, aparezca que el ejecutante cumplió las suyas o que el demandado debe cumplir primero las que son a cargo de él, o si se acompaña confesión en interrogatorio anticipado o inspección judicial en que conste el cumplimiento del primero*”.

Conforme con lo anterior explicación, era necesario que la parte demandante acreditara haber cumplido con las obligaciones que había contraído al suscribir el contrato de corretaje con la Unión Temporal Ópalo II, esto es, acompañar junto a dicho contrato y la factura de venta los elementos de juicio que permitieran establecer con certeza que por su labor de promoción y asesoría especializada se vendieron las unidades de vivienda, o cualquier otro documento suscrito por la Unión Temporal que lo certifique.

Por tal razón, no le asiste razón al apoderado de la parte apelante, al señalar que no es posible exigir documentos adicionales, pues los aportados no son suficientes para demostrar que cumplió su parte y por ende para constituir el título ejecutivo que se pretende cobrar.

Si bien la sociedad ejecutante aportó pantallazos de correos con la Fiduciaria Colpatria donde se señala a constitución de una fiducia, esto solo era una formalidad en el negocio para el pago de éxito.<sup>2</sup>

El artículo 422 del Código General del Proceso, expresa:

*“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 184.”*

Al no haberse aportado la prueba del cumplimiento que reúna los requisitos del artículo 422 para conformar el título ejecutivo, la decisión acertada era negar el mandamiento de pago, y por tanto se confirmará sin más el auto apelado.

No se condenará en costas por no encontrarse causadas.

En mérito de lo expuesto el Magistrado Sustanciador de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla,

---

<sup>1</sup> Edgar Guillermo Escobar Vélez “Los Procesos de Ejecución”, Cuarta Edición, Editorial Librería Jurídica Sánchez R. Ltda, Pag. 51-52.

<sup>2</sup> Ver Folio 10 al 12 del archivo PDF “08. EXPEDIENTE DIGITALIZADO” – Expediente digital 43.017.

## **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto del 25 de septiembre del 2020, preferido por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, en el proceso ejecutivo promovido por Financar S.A en contra de Unión Temporal Opalo II, Inversiones Anatalia S.A & CIA S.C.A, Inversiones y Construcciones Vanfer & CIA S.A.S, Pedro Enrique Pichón Angulo, Juan Camilo Villanueva Isaza y Eduardo Andrés Villanueva Martínez, conforme a los argumentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin costas en esta instancia

**TERCERO:** En firme ésta providencia, se devolverá el proceso al juzgado de origen.

## **NOTÍFQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE MAYA CARDONA**  
**Magistrado Sustanciador**

**Firmado Por:**

**JORGE MAYA CARDONA**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**DESPACHO 4 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR BARRANQUILLA**

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:

**7e08e95e61d5c33178e75b109737488ef702c667feb61fd4abb1ff5864006af2**

Documento generado en 26/01/2021 03:03:21 PM

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