



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Ejecutivo  
Demandante: ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS AIA S.A  
Demandado: PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS  
Radicado: 05001310300320200024702  
Decisión: CONFIRMA SENTENCIA CON LOS ARGUMENTOS AQUÍ  
EXPUESTOS  
Sentencia Nro. 013

**TRIBUNAL SUPERIOR**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**  
**Medellín, tres de mayo de dos mil veintitrés**

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia del 19 de septiembre de 2022 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Ejecutivo instaurado por ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS AIA S.A en contra de PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS.

**I. ANTECEDENTES**

1. Pretende la parte demandante, luego de subsanados los requisitos exigidos, que se libere mandamiento de pago a su favor y en contra del demandado, por las siguientes sumas: *\*La suma de **\$59.856.429.00**, correspondientes a la factura N°14056. Más intereses de mora desde el día 13 de octubre de 2017 hasta la cancelación total. \*La suma de **\$111.809.039.00**, correspondientes a la factura N°14101. Más intereses de mora desde el día 15 de noviembre de 2017 hasta la cancelación total. \*La suma de **\$47.874.615.00**, correspondientes a la factura N°14225. Más intereses de*

*mora desde el día 14 de diciembre de 2017 hasta la cancelación total. \*La suma de \$90.521.630.00, correspondientes a la factura N°14737. Más intereses de mora desde el día 26 de junio de 2018 hasta la cancelación total. \*La suma de \$6.917.459.00, correspondientes a la factura N°314. Más intereses de mora desde el día 8 de diciembre de 2018 hasta la cancelación total. \*La suma de \$247.875.018.00, correspondientes a la factura N°23039. Más intereses de mora desde el día 20 de junio de 2019 hasta la cancelación total. Y \*la condena en costas.*

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los planteamientos que el Despacho así compendia:

**a)** *La sociedad PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES S.A.S., se constituyó en deudora de la sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS AIA S.A., por la aceptación de las siguientes facturas como títulos ejecutivos:*

**1.1.** *Factura N°14056 emitida el 12 de octubre de 2017, por la suma de \$191.497.769, cuyo vencimiento era el 12 de octubre de 2017. 1.2. Factura N°14101 emitida el 14 de noviembre de 2017, por la suma de \$123.196.997, cuyo vencimiento fue el 14 de noviembre de 2017. 1.3. Factura N°14225 emitida el 13 de diciembre de 2017, por la suma de \$52.750.733.00, cuyo vencimiento fue el 13 de diciembre de 2017 1.4. Factura N°14737 emitida el 18 de junio de 2018, por la suma de \$99.741.426 con fecha de vencimiento el 25 de junio de 2018, tal como se desprende de la firma en señal de recibido. 1.5. Factura N°314 emitida el 06 de diciembre de 2018, por la suma de \$7.622.015, con fecha de vencimiento el 07 de diciembre de 2018 tal como se desprende de la firma en señal de recibido. 1.6. Factura N°23039 emitida el 06 de junio de 2019, por la suma de \$285.325.524.00, con fecha de vencimiento el 19 de junio de 2019, tal como se desprende de la firma en señal de recibido.*

**b)** *Los referidos títulos ejecutivos fueron recibidos y aceptados por la parte ejecutada; se hicieron exigibles en sus respectivas fechas y al vencimiento de éstas la deudora no descargó el importe total de los mismos.*

**c)** *La sociedad ejecutada realizó abonos a los títulos ejecutivos mencionados en el hecho primero de la demanda, quedando pendiente de pago las sumas relacionadas en las pretensiones. Los intereses pactados corresponden a la tasa máxima permitida, desde la exigibilidad de las obligaciones y hasta el pago. Se trata de la existencia de una obligación actual, clara, expresa y exigible y constituye plena prueba contra la deudora.*

3. **TRÁMITE.** *Inicialmente la demanda es inadmitida y luego de subsanados los requisitos echados de menos, mediante auto del 2 de diciembre de 2020 se libra mandamiento de pago en contra de la sociedad demandada por la suma de \$247.875.018 contenidos en la factura de venta nro. ME-23039, más intereses de mora causados desde el 20 de junio de 2019 hasta el pago. **Se DENEGÓ** el mandamiento ejecutivo respecto de las facturas ME-14056, ME- 14101, ME-14225, ME-14737 Y MED-314. Ante la decisión se interpone recurso de reposición y apelación. El A quo mantuvo la decisión y concedió la apelación y ante esta misma Sala, en providencia del 15 de febrero de 2021 se revoca el auto. **En cumplimiento a la decisión, mediante auto del 1º de marzo de 2021, el juzgado libra mandamiento de pago a favor de AIA SA en contra de la SOCIEDAD PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS por la totalidad de las facturas allegadas y en la forma impetrada en la demanda.** La sociedad demandada se notifica y a través de apoderado judicial propone como excepciones de mérito: "exceptuó non adimpleti contractus" o de inejecución del contrato, con fundamento en el artículo 1609 C.C incumplimiento contractual. Corrido el respectivo traslado se decretan pruebas. Posteriormente la parte demandada solicita se efectué control de legalidad, declarando la falta de competencia por el factor territorial y sea remitido el proceso al JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ. Mediante auto del 2 de septiembre de 2021, se niega la solicitud. Se cita para la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 CGP.*

## II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante sentencia del 19 de septiembre de 2022 el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, *planteó el problema jurídico para determinar si debe declararse la ilegalidad del mandamiento de pago en virtud de irregularidades en los documentos que dan base a la ejecución y si despachando negativamente el primer problema jurídico, hubo incumplimiento en el cobro de los documentos base de ejecución, que es la excepción de mérito y de entrada plantea, que no debe declararse la ilegalidad del mandamiento de pago y que no hubo incumplimiento del demandante en el cobro de los títulos, por ello las costas deben ser asumidos por el demandado. Frente al primer problema considera que dicha ilegalidad al mandamiento de pago, debió haber sido atacado mediante recursos al mandamiento de pago, conforme lo dispone el artículo 430-2 CGP. Y respecto al segundo problema,*

considera que no hubo incumplimiento porque la excepción de contrato no cumplido es extracartular y una cosa es que se pueda solicitar y otra que se logre probar. Según el artículo 784 numeral 12, entre las partes pueden proponerse todas las excepciones frente al negocio que le dio origen al título y según afirma el demandado no había cumplido el demandante con lo que le correspondía. Desde que se fijó el litigio se acordó como un punto que debía ser probado, el incumplimiento del demandante con incidencia para el cobro de los dineros y según lo ha indicado la Corte, es el deudor quien debe probar la excepción, **las características del negocio y la importancia que tenga para dar al traste con las sumas que se cobran**. El demandado no logró probar el segundo requisito de la importancia del incumpliendo frente a las sumas que se cobran. De la declaración del señor Enrique González no se desprende incumplimiento del demandante; por el contrario, señaló que, si hay un desfase entre el valor programado y el valor de la obra, lo cierto es que se entregó en un 100% y conforme al contrato cláusula 5.2 el valor programado era un ítem que podía ser modificado. El interventor fue claro en indicar que la obra se entregó en un 100% y que, si había cuestiones accidentales que no se cumplieron, no se puede desconocer que la obra funciona y hay gente viviendo. No es todo incumplimiento el que faculta al deudor a proponer la excepción de contrato no cumplido con éxito. Adicional, de la prueba ratificada por PAOLA OROZCO no se deriva prueba del incumplimiento del demandante porque dichos documentos tienen respuesta de CARLOS DIAZ, que había sido entregado al cliente de la entidad. En todo caso, no se probó en forma contundente incumplimiento y si hubiese existido, no fue tan grave incluyendo la declaración del interventor que dijo que se entregó en 100%. La parte demandada había solicitado la presentación de un dictamen pericial para probar el incumplimiento y no lo hizo, hubo orfandad probatoria. No se probó incumplimiento con relevancia para los cobros. Por lo tanto, resuelve: **Primero**. Se declaran infundadas las excepciones presentadas. **Segundo**. Sígase adelante con la ejecución en los términos indicados en el mandamiento de pago ...**Tercero**. Se ordena el avalúo y remate de los bienes embargados o.... **Cuarto**. Liquídense las costas y el crédito en los términos previstos... **Quinto**. Se condena en costas a la parte demandada...”.

### III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida por la parte demandada presentando los reparos y la sustentación en la oportunidad concedida en esta instancia. Sobre los motivos de

inconformidad indicó. **1\*.** El A quo, le otorgó la calidad de título valor a un documento que no reviste de la misma y libró orden de pago teniendo como "factura" a un documento denominado "Documento de cobro No. ME-23039, con fecha de vencimiento 06 de junio de 2019, por valor de \$ 285.325.524. No puede tenerse como título valor un documento de cobro porque se estaría contrariando lo previsto por la Ley sustancial en el artículo 621 y 774 C. Cio y 627 del Estatuto Tributario. De igual manera, no puede ser tenido como título ejecutivo de cara al artículo 422 CGP porque el documento denominado "Documento de cobro No. ME-23039", no cumple con los requisitos, no proviene del deudor sino únicamente de la sociedad demandante. **Si bien el suscrito apoderado omitió hacer claridad frente a esta falencia al no proceder con la interposición del recurso correspondiente, lo cierto es que el operador judicial no puede acceder a las pretensiones expuestas en un escrito de demanda, sin entrar a analizar de fondo los documentos que se aducen como prueba** o, como en el caso de los procesos ejecutivos, sin revisar y corroborar el lleno de los requisitos legales de los documentos aducidos como título valor o ejecutivo. Según lo ha expuesto la Corte Suprema de Justicia, al otorgar parámetros de interpretación del artículo 430 CGP "es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago..."; de igual manera el juez de instancia no le otorgó la calidad de título ejecutivo al documento cuestionado, sino de título valor, pues desde el mismo mandamiento de pago se tuvo el mismo como "factura", situación que no cuenta con fundamento legal alguno y se trata de una cuenta de cobro, por lo que no se comprende con qué argumento legal el despacho judicial le dio tal connotación, rayando dicha situación con una decisión ilegal, la que, por expreso mandato legal no ata ni al Juez ni a las partes. Conforme a ello, debió haberse revisado de manera oficiosa el documento aludido, procediendo con la declaración de ilegalidad del mandamiento de pago, tomando como argumento lo expuesto con anterioridad o, haberse negado mandamiento de pago en su oportunidad. **2\*.** El despacho judicial omitió hacer un estudio minucioso de cada uno de las facturas aportadas como base de la ejecución. • Factura No. ME – 14056, por valor de **\$191.497.769**, por concepto de honorarios del periodo del 01 al 30 de septiembre., no se observa la relación de abonos realizados por la sociedad demandada, en aras de dejar constancia del estado del pago del precio o remuneración y las condiciones de pago. • Respecto de la factura de venta No. ME-14101 con fecha de vencimiento 14 de noviembre de 2017, por valor de **\$123.196.997**, se libró orden de pago sin que la misma cumpliera con los requisitos legales ordenados por la Ley mercantil, a saber, lo dispuesto en el numeral 2 y numeral 3 del artículo 774 C.Cio, pues, conforme se evidencia en la copia anexa al escrito de demanda, no se evidencia constancia de

recibido, "con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla (...)" Por otro lado, tampoco se observa la relación de abonos realizados por la sociedad demandada, en aras de dejar constancia del estado del pago del precio o remuneración y las condiciones de pago. • Respecto de la factura de venta No. ME- 14225 por valor de \$52.750.733, se presentó la misma anomalía argumentada respecto de la factura de venta No. ME-14101, púes no se evidencia constancia de recibido, ni se efectuó la relación de bonos. • Con relación a la factura de venta No. 14737 por \$99.741.426, al igual que las anteriores, no se observa la relación de abonos. El Juez debe analizar y revisar si los documentos aportados como base de la ejecución en un proceso ejecutivo, cumplen o no con los requisitos legales para hacer efectivo su cobro, máxime si se trata de títulos valores, teniendo en cuenta los requisitos especiales que le son propios. No es admisible lo argumentado por el A quo, en el entendido de afirmar que como no se atacó por vía del recurso de reposición los defectos formales de los títulos base de la ejecución, no había lugar a advertir tal situación a la hora de proferir sentencia. Esto, por cuanto se solicitó realizar un control de legalidad del auto por medio del cual se libró orden de apremio dentro de los alegatos finales, precisamente porque el mismo a todas luces es ilegal como está demostrado dentro del proceso. Y es que el operador judicial de primera instancia no puede hacer oídos sordos ni cerrar los ojos ante una situación tan evidente como la que se presenta en este caso, porque no se trata solo del incumplimiento o falta de los requisitos formales de las facturas que se aportan como base de la ejecución, sino, el habersele otorgado la calidad de título valor a un documento que ni siquiera puede calificarse como título ejecutivo, en los términos del artículo 422 del C.G.P. Al reconocer que la cuenta de cobro aportada es un título valor, es obvio que esa decisión es abiertamente contraria a la Ley y qué decir del actuar del profesional del derecho quien en forma torticera a sabiendas de lo que estaba haciendo, señala en su demanda en forma dolosa que se trata de una factura cuando es bien sabido que no lo es y esa actitud únicamente en búsqueda de poder obtener sendo provecho económico, pues no se explica cómo un profesional del derecho cataloga y denomina como factura un documento que contiene una cuenta de cobro que lejos está de ser denominada como cuenta de cobro y qué decir con respecto al trámite que se le dio dentro de este proceso, a unas facturas físicas reconocerlas como facturas electrónicas cuando no reunían los requisitos legales para ser tenidas en cuenta como facturas electrónica; el operador judicial no puede pasar por alto esas graves situaciones y desconocerlas, a pesar de que en los correspondientes alegatos de cierre se argumentó todo lo referente al tema de la facturación electrónica que erradamente fue catalogada así por el Honorable Tribunal al momento de resolver el recurso de apelación contra el auto que deniega el mandamiento de



pago. **3\***. El despacho judicial omitió valorar de manera íntegra y conjunta las pruebas aportadas junto al escrito de contestación de demanda, teniendo en cuenta que declaró no probada la excepción de mérito propuesta, denominada "excepción de contrato no cumplido, sin tener en cuenta cada una de las situaciones expuestas en la misma, únicamente indicó en la parte motiva de la sentencia, que, debido a las declaraciones efectuadas por el interventor de obra escuchado como testigo, quien había indicado que la obra se había entregado 100% terminada, no existía un incumplimiento de tal magnitud que pudiera enervar las pretensiones ejecutivas. Sin embargo, omitió realizar un análisis de las pruebas documentales, con las que se acredita que efectivamente la sociedad demandante incumplió el contrato, toda vez que conforme se expuso en el escrito donde se describió traslado de las excepciones de mérito, se expuso de manera concreta las falencias e incumplimientos respecto del contrato denominado "CONTRATO CLIENTE ADMINISTRACIÓN DELEGADA POR MANDATO CON REPRESENTACIÓN", suscrito entre las partes. Específicamente en el numeral segundo denominado "Del incumplimiento contractual", se numeró cada uno de los incumplimientos desplegados por la sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S. Dichas situaciones fueron soportadas con documentos, a saber, registro de correos electrónicos, fotografías y videos. Pruebas que fueron desapercibidas por el despacho judicial, pues, en la parte resolutive de la sentencia ni siquiera se hizo mención del material probatorio. Respecto a ello, es importante resaltar la obligación contenida en el literal x, del contrato aludido, adicionado mediante otro sí No. 2, en la que se estipuló claramente que la sociedad contratista se obligaba a "Liderar el proceso de post-venta con los recursos y personal que apruebe el CONTRATANTE". Sin embargo, conforme se acreditó dentro del trámite judicial, dicha obligación no fue cumplida, por cuanto ha sido la demandada la que ha tenido que asumir el proceso de post-venta con sus propios recursos y personal. Por otro lado, de cara al registro fotográfico y de video, se puede evidenciar claramente que la estructura y/o construcción ha presentado varias situaciones de filtraciones que han perjudicado a los copropietarios residentes de apartamentos y locales comerciales, conforme se evidencia en el documento que obra en el expediente digital y que se denomina "22ANEXOS CONTESTACION", archivo que consta de 649 folios. En este caso se omitió efectuar una revisión juiciosa por parte del juzgador, en aras de determinar si la sociedad demandante cumplió con sus obligaciones contractuales respecto de las que se deriva el cobro ejecutivo teniendo en cuenta que el Código Civil en su artículo 1609. El juez, indicó en la parte considerativa de su fallo que de existir incumplimiento, el mismo no revestía la gravedad o trascendencia suficiente para dar al traste con la acción ejecutiva, no obstante, es prudente advertir que, precisamente nos encontramos de cara a un proceso ejecutivo y no

frente a uno verbal de Resolución de contrato por incumplimiento, en el que sí se debe analizar la magnitud del incumplimiento de cara a las consecuencias jurídicas que se derivan. El argumento central de la excepción propuesta, **es la falta de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contractuales** por parte del contratista, por lo que no puede dicha sociedad reclamar el pago cuando no se ha conminado a cumplir a cabalidad cada una de sus obligaciones, encontrándose, por ende, en mora. Y es que del caudal probatorio se puede extraer sin lugar a equívoco que la sociedad demandante, no ha dado respuesta a los requerimientos y/o solicitudes efectuadas por la sociedad contratante y aquí demandada, asumiendo incluso a su costa obligaciones que en principio no le correspondía de cara al contrato denominado "CONTRATO CLIENTE ADMINISTRACIÓN DELEGADA POR MANDATO CON REPRESENTACIÓN" con sus respectivos otro sí. Termina el escrito solicitando se REVOQUE la decisión y en consecuencia Se EFECTÚE CONTROL OFICIOSO de los documentos adosados como títulos valores enlistados en los numerales 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5, teniendo en cuenta que no cumplen con los requisitos sustanciales para denominarse títulos valores, conforme a lo previsto en el artículo 774 C. Cio, de igual forma, se revise el contenido del documento denominado "Documento de cobro", por habérsele otorgado la calidad de título valor, conforme se evidencia en el numeral **1.6** del mandamiento de pago, el que además, no presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del C.G.P, se declare probada la excepción de mérito denominada "exceptio non adimpleti contractus" o de inejecución del contrato.

#### IV. TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

6. Admitido el recurso y corridos los respectivos términos para sustentar el recurso, fue allegado por la parte demandante la sustentación en la forma ya indicada. El **apoderado de la parte demandante** se pronunció como no recurrente manifestando: *En lo referente a la "argumentos frente a los reparos 1 y 2" atentan contra EL PRINCIPIO SEGURIDAD JURÍDICA, EL DEBIDO PROCESO, EL ACCESO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, LA IGUALDAD Y EL PRINCIPIO DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA. Señala la parte demandada que el juez de conocimiento debe analizar y revisar sí los documentos aportados cumplen o no con los requisitos legales para hacer efectivo su cobro, esto porque todo juzgador está habilitado para volver a estudiar el título que se presenta como soporte de manera oficiosa; sin embargo, es importante señalar que la parte actora no*



*presentó recurso reposición frente al auto que libra mandamiento de pago en la oportunidad debida y pretende que los requisitos formales sean discutidos una vez precluyó su oportunidad para hacerlo y es claro que el medio exceptivo idóneo para ventilar las excepciones previas y/o las discrepancia de los requisitos formales del título ejecutivo es a través del recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago. La parte ejecutada no tiene en cuenta lo mencionado por la Corte Suprema de Justicia, en lo referente el silencio frente al auto que libra mandamiento de pago, que implica una postura totalmente pasiva por parte de la demandada al no pronunciarse en la oportunidad correspondiente y en la forma que exige la ley, esto porque, solo vino a exponer su inconformidad al momento de realizar los alegatos de conclusión. Por lo que, una decisión favorable a este tipo de conducta configuraría una violación al debido proceso, a la seguridad jurídica, el debido proceso, el acceso a la administración de justicia y a la igualdad de la accionante como bien lo indica la Corte. Acoger la tesis planteada por la parte ejecutada, en cualquier etapa del juicio, desconoce abiertamente la estructura del proceso toda vez que deja en desventaja al ejecutante frente a su contraparte, se configura una trasgresión a la firmeza de la cosa juzgada cuyo objetivo, entre otros, es poner fin a un proceso para que no quede "suspendido en el tiempo" ni dependa de la voluntad de una de las partes, sino de lo que un juez de la República resuelva conforme a derecho. Adicionalmente, en el supuesto de revisarse de manera oficiosa los documentos, se estaría violando los principios de la confianza legítima y la seguridad jurídica. La administración de justicia no puede con posterioridad adoptar decisiones contradictorias, desconociendo las expectativas que dicho particular, de buena fe, se haya formado. Por esa razón, se ha señalado, por ejemplo, que las consecuencias de un error judicial no pueden afectar negativamente a la parte procesal que lo padece al punto de socavar su derecho a la defensa o el acceso a la administración de justicia. Por lo anterior, se debe tener en cuenta que el operador judicial en ningún momento hizo oídos sordos, ni cerrar los ojos frente a la situación que indica la ejecutada, debido que el Juez solo siguió los lineamientos exigidos, tanto por la Ley y la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y Corte Constitucional, ni omitió realizar un estudio de las facturas ME-14056, ME-1401, ME-14225 y la ME-14737 mencionadas por la parte ejecutada. El Tribunal Superior de Medellín el día 15 de febrero de 2021, indicó que una vez analizadas las facturas, el juzgado no puede abstenerse de librar mandamiento ejecutivo, solo porque las facturas fueron aportadas en copia o digitalmente, lo cual no tiene consonancia con las normas procesales ni la jurisprudencia, por lo que, estos documentos se presumen auténticos, razón por la cual, el juzgado de primera instancia volvió a analizar los títulos, realizando un estudio detallados de los mismos y decidió librar mandamiento de pago; sin*

*embargo, la parte ejecutada procedió a notificarse por conducta concluyente, sin interponer recurso alguno contra el mandamiento de pago, ni realizar el más mínimo pronunciamiento frente a los títulos como tampoco proponer excepciones de fondo que implicaran el reestudio de los requisitos que deben de contener los títulos ejecutivos y ahora pretende sorprender, discutiendo extra temporáneamente el valor atribuido a las facturas y la ilegalidad de estas y decir que se debe realizar una revisión oficiosa de los títulos que se aducen como base de la ejecución. Durante el proceso ejecutivo, efectivamente sí se realizaron los estudios pertinentes a los títulos aportados, tanto en primera como segunda instancia, para poder determinar que si se podía librar mandamiento ejecutivo con fundamento en las facturas y es por esta razón que la parte ejecutada no puede cuestionar su validez a último momento, violentado así contra los principios de seguridad jurídica, el debido proceso, el acceso de la administración de justicia, la igualdad y el principio de la confianza legítima. Cosa diferente es, si una vez se hubiese notificado la ejecutada del mandamiento de pago, hubiera recurrido dicho auto destacando las diferentes falencias que tuviese el mandamiento, pues ello lo hubiese facultado no solamente para que el juez en primera instancia realizara el pertinente estudio de los títulos, sino también la posibilidad de que al momento de dictar el fallo y una vez practicada todas las pruebas retomara el tema para el reexamen. Pero, en nuestro caso, se dejó pasar el término para interponer recurso de reposición y además para interponer la excepción pertinente, queriendo desnaturalizar el proceso ejecutivo, mediante un recurso de apelación para tratar de que se estudien unas excepciones, por él no presentadas en la oportunidad debida, o peor, que se retrotraiga todas las instancias al momento que se libró el mandamiento. Por lo anteriormente expuesto, los referidos reparos no pueden abrirse paso y la sentencia debe ser confirmada.*

**II. "Argumentos frente al reparo No. 3"** EXISTIÓ CUMPLIMIENTO POR PARTE DE AIA S.A. Y ADEMÁS LA FORMA QUE FUE PLANTEADA LA EXCEPCIÓN DEBERÍA SER RESUELTA POR TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. La parte demandada intenta indicar que el juzgado omitió valorar las pruebas aportadas; sin embargo, esto no es cierto, porque el juzgado de manera integral y conjunta valora todas las pruebas aportadas, tanto las pruebas documentales, como el testimonio del interventor de la obra y así mismo, en el interrogatorio da cuenta que efectivamente no hubo un incumplimiento por parte de la demandante y de igual manera, el despacho luego del análisis concluyó la inexistencia del incumplimiento, agregando que de haber existido no fue grave. De igual manera, dentro de la prueba documental aportada especialmente el **"Informe Final de Interventoría"** con fecha del 31 de enero de 2019 se pudo concluir que: "1-De acuerdo con, la programación final de vivienda se estimó un avance del 100% del cual fue ejecutado el 100% del

tiempo total del proyecto correspondiente a 1236 días 221 días adicionales con respecto al 29 de mayo del 2018. 2- En general las obras de comercio y vivienda fueron ejecutadas al 100%, en todo caso quedó pendiente por hacer entrega formal de lo siguiente: finalizar y entregar a Interventoría apartamento 204 torre2, entrega de circulaciones de vivienda torre 1 y 2, entrega de zonas verdes, jacuzzi, sauna, turno, BBQ, gimnasio, teatrino y salón comunal, ya que tenían pendientes por resolver para ser recibidos a satisfacción en dado momento". En ningún momento la ejecutante incumplió el contrato como señala la parte ejecutada, de igual manera, si nos remitimos al **"Contrato Cliente Administración Delegada Por Mandato Con Representación"** en el **numeral 7.5 Plazo** de aceptación de cuentas se señala lo siguiente: "Si transcurridos 15 días calendario, a partir del recibo, por parte de CONTRATANTE a su Representante, las cuentas presentadas por EL CONTRATISTA no han sido observadas por el primero, tales cuentas se considerarán aceptadas y se procederá a dar trámite a su cancelación." Por lo dicho anteriormente, las facturas mencionadas por la parte ejecutada, en ningún momento fueron observadas y, por lo tanto, se consideran aceptadas, porque: Frente a la factura No.ME-14056, donde se cobra la prestación de servicios por el periodo 1 al 30 de septiembre de 2017, frente a la factura ME-14101, donde se cobra la prestación de servicios por el período del 1 de octubre al 31 de octubre de 2017, frente a la factura ME-14225, donde se cobra la prestación de servicios por el período del 1 al 30 de noviembre de 2017, frente a la factura ME-14737, donde se cobra la prestación de servicios por el período con corte a junio 15 de 2018, frente a la factura MED-314, donde se cobra la prestación de servicios para el 6 de diciembre de 2019, frente a la factura ME-23039, donde se cobra reembolsables del 23 de noviembre de 2015 al 31 de marzo de 2016, no se dijo nada. La parte ejecutada, presenta una serie de argumentos que al parecer tratan de atacar un incumplimiento contractual, que en nada identifica y especifica lo cobrado mediante los títulos valores, constituyendo dicho tema, materia de un Tribunal de arbitramento y no una excepción frente a los títulos valores. Los puntos expuestos por la ejecutada son propios de un proceso declarativo; sin embargo, el apoderado de la ejecutada incurre en múltiples desaciertos, primero no tiene en cuenta lo señalado en la Ley 1231 de 2008 y el Decreto 3326 de 2009 que lo reglamenta, que regula la factura, donde se indica que se considera aceptada, si no existe devolución dentro de los 10 días siguientes al recibo, segundo, no tiene en cuenta lo ya expresado anteriormente y es lo contemplado en el numeral 7.5 del contrato, que se trata sobre el plazo de aceptación de cuentas y el trámite de glosas. Y es que claramente con la prueba documental aportada con la demanda ejecutiva, se puede evidenciar que las facturas y por ende las obligaciones en ellas contenidas, fueron reconocidas en el estado de cuenta que mediante correo

*electrónico la parte ejecutada remite al correo donde consta las obligaciones que adeuda a la sociedad AIA S.A. Sin embargo, el apoderado de la ejecutada pretende sostener que no se puede realizar un cobro de los títulos valores, porque señala un supuesto incumplimiento de manera indiscriminada, sin detenerse a analizar cuál de los servicios fue el incumplido. A tal punto fue el cumplimiento del contrato, que en el proceso obran las diferentes actas de recibo de los inmuebles construidos sin glosa alguna y de la prueba testimonial aportada al proceso, se explica con claridad que las eventuales diferencias surgidas entre las partes, se producen mucho después del vencimiento de las facturas y por hechos imputable única y exclusivamente a la parte ejecutada PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES S.A.S, quien permanentemente tuvo inconvenientes de flujo de caja, qué llevo a que no se cumpliera con el pago de los subcontratistas, y es por ello que algunos se negaron a atender las posventas, en lo cual AIA S.A no es responsable habida cuenta que se trata de un contrato por administración delegada. En ningún momento la parte ejecutada hizo devolución de facturas, ni realizó notas, glosas o salvedades, donde dejara constancia de los defectos que ahora señala y de igual manera es importante resaltar, que se realizaron abonos a todas las facturas objeto del mandamiento ejecutivo y se reconoció, sin salvedad alguna el saldo adeudado por los títulos referidos.*

## **V. CONSIDERACIONES**

7. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a definir el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado únicamente por el demandado, está limitada la competencia al estudio de los temas que fueron propuestos por el recurrente al sustentar el recurso de apelación.

**8. PROBLEMA JURÍDICO.** *Se concreta en determinar si asistió razón al A quo al declarar imprósperas las excepciones formuladas, ordenando seguir adelante con la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago, confirmando así lo decisión o por el contrario, faltó análisis al contenido de las excepciones con la prueba obrante en el expediente, para determinar si es cierto*

*que los títulos allegados no reúnen los requisitos legales y si es viable declarar la ilegalidad del auto que libra mandamiento de pago y volver a analizar sus requisitos formales como se pretende y además, estudiar el contenido de la prueba documental allegada, que en sentir del impugnante da cuenta de que la parte demandante sí incumplió el contrato que dio origen a los títulos allegados.*

9. De acuerdo con lo previsto en el artículo 422 del C.G.P, *"pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción..."*. Ahora bien, según el contenido de los artículos 164 y 167 ibídem, *"Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* e *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*. Y cuando se trata de procesos de ejecución, se parte de la base de la certeza de la obligación que se pretende hacer efectiva; es así como la parte demandante, tenedora del documento en que conste la misma, queda exonerada de la carga probatoria que le imponen las normas en mención, le basta allegar el título para que sus pretensiones se vean establecidas. En cambio, el accionado debe proponer y probar los hechos fundamento de las excepciones tendientes a enervar la acción.

10. Según ha indicado la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA<sup>1</sup>: *"(...) Los requisitos impuestos a los **títulos ejecutivos**, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo. **La claridad de la obligación**, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación... se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico...**La***

---

<sup>1</sup> SENTENCIA STC3298-2019. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

**expresividad**, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas... **Y es exigible** en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida.”.

9. También ha indicado la misma Corporación<sup>2</sup>: Se destaca, la imposibilidad de confundir el “título ejecutivo con título valor”, pues cada uno responde a características jurídicas que los diferencian, aspecto sobre el cual esta Corte ha advertido: “(...) todo título valor puede ser título ejecutivo pero no todo título ejecutivo es un título valor (...)”<sup>3</sup>. Y sobre la revisión oficiosa del título indicó: “Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01: “Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso);... “Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto **430 del Código General** del Proceso estipula ...que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...)”. “De ese modo las cosas, **todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlos tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de**

<sup>2</sup> SENTENCIA STC3298-2019. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

<sup>3</sup> CSJ. A.C. de 1º de abril de 2008, exp. 2008-00011-00



***pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)***".

12. Significa lo anterior, que el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y que, en consecuencia, para proferir mandamiento de pago, debe obrar en el expediente el documento que preste mérito para la ejecución, que en el caso analizado consistió en unas facturas de venta y como requisito de forma, se exige que esté conformado por una sola pieza que cumpla los requisitos que se han enlistado; no obstante, en el recurso de apelación se alude de un lado, a que los títulos no reúnen los requisitos de ser claros, expresos, exigibles y que no provienen del deudor y que debería volverse sobre el mandamiento de pago, para lo cual habrá de hacerse nuevo análisis, máxime que ello no está prohibido si se tiene en cuenta el pronunciamiento que hace nuestra máxima corporación en la sentencia que se ha transcrito en la forma que fue resaltada.

13. Descendiendo al caso concreto, se tiene que al plenario fueron allegados varios títulos ejecutivos, como claramente se anunció en la demanda:

FACTURA DE VENTA ME-14056 referida a HONORARIOS DEL PERIODO 1 AL 30 DE SEPTIEMBRE por valor de \$191.497.769.

FACTURA DE VENTA ME-14101 referida a HONORARIOS DEL PERIODO 1 AL 31 DE OCTUBRE POR \$123.196.997.

FACTURA DE VENTA ME-14225 referida a HONORARIOS DEL PERIODO 1 AL 30 DE NOVIEMBRE POR \$52.750.733.

FACTURA DE VENTA ME- 14737 referida a HONORARIOS CON CORTE A JUNIO 15 DE 2018 por \$99.741.426.

FACTURA DE VENTA ME-314 referida a COBRO DE HONORARIOS por \$7.622.015.

FACTURA DE VENTA ME-23039 referida a REEMBOLSABLES PROYECTO TERRANOVA PERIODO DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2015 AL 31 DE MARZO DE 2016 por \$285.325.524. En todas aparece

como deudor PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS y acreedor ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A, tienen fecha de expedición y vencimiento y algunas, constancia de recibido con fecha. Se allegó igualmente por la parte demandante, constancia de un correo que da cuenta de un cruce de información entre ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIALES S.A y PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS donde se lee: *"por auditoría de nuestra revisoría fiscal estamos circularizando nuestros clientes y te relaciono a continuación las facturas que **AIA** con NIT 890.904.815-5 **tiene con ESTRATEGIAS** para que me ayudes validando que tengamos la misma información. Tener en cuenta que los documentos 101 son las facturas de honorarios y los documentos 104 son los reembolsos de gastos"* y en dicha relación de facturas, están incluidas las que aquí se cobran, en cada una se relaciona el código al que se hace relación 101 y 104, el número del documento, la clase (factura), fecha de expedición, de vencimiento, valor y saldo.

Según el artículo 422 ya citado, el documento debe constituir plena prueba contra el deudor; ésta es la que por sí misma obliga al Juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere, brindándole la certeza suficiente para que decida de acuerdo a ello y por tanto, el título ejecutivo que se allegue deberá constituir plena prueba contra el deudor, que en el asunto que nos ocupa, se traduce en que la parte actora aduce en su demanda que la sociedad demandada se constituyó en su deudora *"por la aceptación de las siguientes facturas como títulos ejecutivos"*.

14. Lo primero que habría que indicar, es que cuando se trata de procesos Ejecutivos, el acreedor tiene la facultad de acudir al juez solicitando que lo ejecute con una única condición: que el documento preste mérito ejecutivo, que no es otra cosa que la cualidad que tiene un documento que contiene una deuda o una obligación y que permite ejecutar u obligar al deudor en la forma

indicada y por ello, lo que corresponde es mirar si los requisitos que enlista el artículo 422 citado, se cumplen en el caso analizado.

15. Es viable dejar sentados dos aspectos de gran importancia: el primero, tiene que ver con las manifestaciones que se hacen en la relación fáctica de la demanda, afirmando que la sociedad demandada se constituyó deudora de AIA S.A con la relación de los documentos que se allegaron como títulos ejecutivos como claramente lo indican y al dar respuesta a la demanda, sobre esta manifestación nada se dice, se antepuso el negocio causal que les dio origen; no obstante, en el interrogatorio de parte absuelto por el **DR. ALVARO EDUARDO OSPINA T.** representante legal de la sociedad demandada, estas afirmaciones tampoco son negadas, incluso afirmó: *"hay una reclamación sobre unas facturas emitidas por AIA en las cuales **siempre hemos estado en el ánimo de conciliar para revisar como se puede sacar adelante este tema,** debido a que nosotros considerarnos hay unas fallas en la ejecución de ese contrato tanto constructivas como administrativas que han generado... perjuicios y costos adicionales.. y por tal motivo hemos solicitado se nos entregue toda la documentación completa y se subsanen las fallas constructivas para ver si revisar los temas de cuentas del contrato"*; es decir, esa obligación no es negada, quedando claro quién es acreedor y quien es deudor, solo que, dadas las manifestaciones realizadas, corresponde mirar si realmente existió el incumplimiento citado en cabeza de la parte demandante, que impida el cobro de la obligación. Y lo segundo, alude a que los títulos allegados tuvieron en su oportunidad debida el análisis respectivo por esta misma Sala y en la providencia se dejó sentado y con fundamento en los parámetros que al respecto ha emitido la Corte Suprema de Justicia en la cita que en aquella oportunidad se indicó, que reunían los requisitos para librar el mandamiento de pago; por ello no asiste razón al impugnante cuando afirma *"...y qué decir con respecto al trámite que se le dio dentro de este proceso, a unas facturas físicas reconocerlas como facturas electrónicas cuando no reunían los requisitos legales para ser tenidas en cuenta como facturas electrónica; el operador judicial no puede pasar por alto esas graves situaciones y*

Radicado 05001310300320200024702  
JGRG

*desconocerlas, a pesar de que en los correspondientes alegatos de cierre se argumentó todo lo referente al tema de la facturación electrónica que erradamente fue catalogada así por el Honorable Tribunal al momento de resolver el recurso de apelación contra el auto que deniega el mandamiento de pago”, porque si consideró que la decisión emitida por esta Sala estaba errada como categóricamente lo afirma, tenía la oportunidad no solo de haber interpuesto los recursos contra la decisión y nótese que guardó silencio, sino que además, aun le quedaba la oportunidad de interponer recursos ante la falta de los requisitos formales al título cuando el A quo libró mandamiento de pago donde también guardó silencio; es claro además, que el artículo 430 CGP limita a la parte demandada la posibilidad de cuestionar la validez del título ejecutivo, pero según pronunciamiento citado de la Corte Suprema, el juez sí conserva la facultad como una potestad de hacerlo, solo que en ese caso concreto, esta misma Sala ya tuvo la oportunidad de analizar los títulos en la providencia citada, esgrimiendo las razones por las cuales al A quo no le era viable denegar el mandamiento de pago, decisión que no fue cuestionada por el allí recurrente y es por ello que no se tienen argumentos diferentes a los ya considerados, no siendo viable declarar la ilegalidad del auto que libró mandamiento de pago como se pretendía, confirmando así la decisión del A quo, pero por las razones que aquí se exponen.*

16. Así entonces, se tiene que al dar respuesta a la demanda se propuso como excepción de mérito: la inejecución del contrato bajo el supuesto de que la parte demandante pretende la ejecución de unos valores estipulados sin haber cumplido sus obligaciones contractuales, para lo cual debe dejarse sentado que tratándose de títulos ejecutivos que se hacen valer a través de este tipo de procesos, no se impide que el demandado pueda en su defensa, proponer excepciones que enerven la pretensión coactiva, tal como lo establece el artículo 784, numeral 12 del C. de Co., que consagra la posibilidad de presentar excepciones causales que tiendan a

atacar el negocio subyacente, para que no prospere la acción ejecutiva y al contrario salga adelante la excepción, teniendo claro eso sí, que el demandado debe acreditar completamente los hechos en que la excepción se funda, máxime cuando el título que se allega ha reunido los requisitos exigidos que hacen viable la orden de pago; es decir, la certeza que se tiene con los títulos base de recaudo, solo la puede desvirtuar el demandado con una prueba contundente, que no ofrezca dudas y que hagan dar al traste con la ejecución pretendida y de hecho, se hace referencia al contrato denominado CLIENTE ADMINISTRACIÓN DELEGADA POR MANDATO CON REPRESENTACIÓN suscrito el día 12 de agosto de 2015 donde actuaron la sociedad PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS como **contratante** y la sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS SAS como **contratista**, señalando las obligaciones de cada parte y precisamente en el escrito de impugnación se queja el recurrente de falta de valoración de las pruebas con las cuales soportó los incumplimiento que le endilga al demandante, señalando que **las obligaciones del demandante están enlistadas en la cláusula segunda, literales a hasta el w y las del contratante en la cláusula tercera.**

De lo cual se afirma que AIA **cumplió de manera parcial** el objeto del contrato citado así: **1.** De cara al objeto del contrato, la sociedad CONTRATISTA, no implementó mecanismos de optimización, pues conforme el certificado de interventoría que se aporta como prueba al presente escrito de fecha 31 de enero de 2019, según consta en el cierre financiero final del proyecto, **el costo ejecutado del proyecto es mayor que el costo programado, con una diferencia del 3,63%.** **2.** Por otro lado la sociedad aquí demandante, se sustrajo de su obligación de suministrar toda la información para efectuar la liquidación de contratos, lo que imposibilitó fijar una cifra final de cierre, según consta en la hoja 16, del informe final de interventoría. **3.** La sociedad contratante, en este caso PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES S.A.S., requirió en varias ocasiones a la sociedad contratista, para que aportara y entregara toda la información requerida, siendo el último requerimiento de fecha 3 de septiembre de 2019, requerimientos a los que no se les ha otorgado respuesta de fondo. **4.** Por cuenta de ello, a la fecha no se ha podido efectuar la liquidación total del contrato al no haberse suministrado, aclarado y entregado la información que se requiere por parte del contratista para tal fin. **5.** Entre las solicitudes que se efectuaron a la sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S., se encuentran las siguientes:  
\* Remisión de scanner de los contratos 2221301- 174, 2221301- 179 y

2221301- 180, firmados y autenticados por las partes. \*Se solicitó dar aclaración por parte de AIA S.A.S. al sobrecosto de 41 contratos ejecutados en el proyecto por un valor de \$1.269.939.578,41. \*Se reiteró la solicitud de documentación efectuada mediante comunicación de fecha 25 de julio de 2019, en el sentido de hacer entrega del control presupuestal con todos los requisitos fundamentales. \* Se adjuntó CD con los planos record, los cuales habían sido adjuntados en su momento en comunicación del 31 de mayo de 2019, se solicitó el scanner de estos con el visto bueno de AIA S.A. y la interventoría. \* Se efectuó la devolución de cuentas por pagar a subcontratistas remitidas por AIA S.A.S., a PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES S.A.S., indicándole es responsabilidad de la administración delegada entregar a entera satisfacción la liquidación total del proyecto. \*Se solicitó adjuntar y discriminar las órdenes de compra o de servicio que soportaran el pago de la suma de \$9.654.725.345, el cual estaba desglosado por nombre de proveedor en el cuadro resumen de información contable y asimismo indicar el código presupuestal al cual fue direccionada la compra en el proyecto TERRANOVA, esto con el fin de que se evidenciara que la compra fuera efectivamente para el proyecto. \* Se encontraron diferencias en 58 contratos, respecto del costo total facturado y el valor de las actas de liquidación y finiquito del contrato. \*Se les requirió para que procedieran a hacer entrega de las actas de liquidación de contrato respecto de los contratos 2221301-024, 2221301-095, 2221301-108, 2221301-118, 2221301-164 y 2221301-171. \* Se solicitó el scanner de 19 contratos con la firma de las partes, indicándoles, además, que dieran a una serie de requerimientos. \* Se les requirió para que remitirán 5 contratos con la firma del contratante. \* Se solicitó hacer la entrega de las pólizas existentes de los siguientes contratos: 2221301-084 y 2221301-096. **6.** Del mismo modo, la sociedad aquí demandante incumplió con lo previsto en el literal i, de la cláusula segunda del contrato celebrado con mi poderdante, que trata sobre las obligaciones del contratista, cláusula que a tenor literal indica: "Llevar en forma clara, correcta y precisa la contabilidad y estadística de la obra y suministrar mensualmente al CONTRATANTE un estudio de la misma, acompañado de los comprobantes que la justifiquen o sean necesarios". Lo anteriormente afirmado, lo acredito con lo siguiente: \* Si bien es cierto la sociedad contratista suministraba CDS con información de pagos, la misma no contaba con los siguientes datos o información: \*Fechas de los descuentos realizados a los contratistas y proveedores. → Información completa de terceros (identificaciones, direcciones), números de factura (solo relacionan facturas correspondientes a la compañía Contratistas) copia de soportes (facturas, cuentas de cobro). \* Por otro lado, respecto a los valores por concepto de nóminas, AIA S.A., relacionó valores que la gerencia no autorizó y de las cuales AIA S.A., generó cobro. Adicionalmente, AIA S.A, generó un cruce contable respecto de las nóminas, con saldo a favor de PROMOTORA, generado de la recuperación de anticipos, del cual estaba pendiente los soportes y aplicación contable de éstos. Saldos que, según afirma mi poderdante, AIA S.A., debía cruzar con honorarios del proyecto. **7.** Por otro lado la sociedad contratista ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A., incumplieron el literal t), de la cláusula segunda del contrato celebrado con mi poderdante, que trata sobre las obligaciones del contratista, cláusula que a tenor literal indica: "Asegurarse de que los terceros que se contraten para la ejecución de la obra realicen las correcciones que oportunamente identifique el CONTRATANTE o su interventor y realizar los procesos de reclamación de las garantías ofrecidas por dichos terceros". Al respecto se debe indicar que: \* La sociedad CONTRATANTE PROMOTORA, ha asumido las atenciones pos venta de manera directa, no obstante, dicha obligación debía ser asumida por el contratista conforme a lo establecido en el contrato, situación que ha generado una carga económica adicional a cargo del CONTRANTE toda vez que, a la fecha, según afirma mi mandante se han generado gastos por valor de \$796.487.822. Se soporta esta afirmación con la relación de gastos posventa que se adjunta como prueba. **8.** Se incumplió con lo previsto en el literal w), de la cláusula segunda del contrato celebrado con mi poderdante, que trata sobre las obligaciones del contratista,



*cláusula que a tenor literal indica: "Entregar al CONTRATANTE los planos record de la obra ejecutada a la finalización de la misma". \* Según afirma el demandado a la fecha la sociedad CONTRATISTA, no ha efectuado la entrega de los planos record1 arquitectónicos. 9. Se evidencia el incumplimiento evidente del literal j)), de la cláusula segunda del contrato celebrado con mi poderdante, que trata sobre las obligaciones del contratista, cláusula que a tenor literal indica: "Responder por la calidad de la construcción al tenor de los dispuesto en la ley. Frente a esto, cabe anotar lo siguiente: \* Se presenta una filtración excesiva en unas canales mal ejecutadas que se encuentran en los sótanos. Como soporte se allegan videos tomados de las filtraciones para lo pertinente. 10. Finalmente, se evidencia incumplimiento en cuando a la actualización de las pólizas, conforme lo acordado en el otrosí 3 y 4, suscritos por las partes, por cuanto se debían actualizar las pólizas establecidas en la cláusula 9, pero a la fecha no se cuenta con constancia de actualización o entrega de las mismas. Se aporta como soporte copia de las pólizas existentes".*

17. Como prueba para demostrar lo anterior se solicita análisis del informe de interventoría y de la prueba documental que allegó, que, en su sentir, no fue valorada por el A quo.

El informe de auditoría fue allegado y tiene fecha 31 de enero de 2019, dando cuenta de la construcción del proyecto TERRANOVA ubicado en CHÍA-COTA, departamento de Cundinamarca, que según su descripción fue efectuado en un lote de 14.437 mts<sup>2</sup>, distribuidos en 31 locales comerciales y dos torres de 5 pisos con 88 apartamentos. El informe contiene una relación de lo acontecido en la realización del proyecto, unas **conclusiones y recomendaciones** que la Sala considera pertinente resaltar: "**1- De acuerdo con la programación final de vivienda se estimó un avance del 100% del cual fue ejecutado el 100%** del tiempo total del proyecto correspondiente a 1236 días, 221 días adicionales con respecto al 29 de mayo del 2018. **2- En general las obras de comercio y vivienda fueron ejecutadas al 100%, en todo caso quedó pendiente por hacer entrega formal de lo siguiente: finalizar y entregar a Interventoría apartamento 204 torre 2, entrega de circulaciones de vivienda torre 1 y 2, entrega de zonas verdes, jacuzzi, sauna, turno, BBQ, gimnasio, teatrino y salón comunal, ya que tenían pendientes por resolver para ser recibidos a satisfacción en dado momento. 3- Es importante tener en cuenta que los apartamentos recibidos por interventoría, fueron los mismos entregados y recibidos a satisfacción por parte de IMPULSO; quien es el encargado de realizar los trámites y entregas al propietario. 4- De acuerdo a la programación final, a 31 de enero del 2019 quedó pendiente por finalizar y entregar a interventoría: la**

**prueba de continuidad del apantallamiento para comercio y vivienda, aseo final de cubierta interna en las dos torres, instalación de canales de conducción de aguas lluvias en sótano de vivienda y la finalización de anclajes en la cubierta de vivienda. 5-** Es importante aclarar que tanto para comercio como para vivienda **quedan pendientes las conexiones definitivas de energía** para poner en funcionamiento la totalidad de los equipos, los cuales están totalmente ensamblados e instalados. **6-** De acuerdo con el informe presupuestal presentado en el Anexo 2 se indica que en el mes de agosto de 2018 se realizó un ajuste al presupuesto por parte de AIA teniendo en cuenta la legalización de los otrosíes No. 1, No. 2 y No.3, el cual corresponde a la suma de \$29,400,215,164. Lo cual se verificó en el último corte presupuestal a 31 de enero de 2019 se tiene un valor ejecutado de 30.468.513.911 **incluyendo los adicionales que no estaban contemplados en el proyecto, lo cual muestra una diferencia del 3.63%, lo que quiere decir que el costo ejecutado del proyecto es mayor que el costo programado**, ya que no se generó otrosí por ampliación de valor **7-** Durante el mes de septiembre AIA finaliza medida de compensación forestal correspondiente a la siembra de 132 árboles, de los cuales plantó 55 en urbanismo vivienda (Predio El Vaticano) y 77 en el Colegio Manyanet, de acuerdo a lo dispuesto por la Secretaría de medio ambiente de Chía. **8-** La bolsa de Otros fue creada con el fin de llevar un control de descuentos entre contratistas y proveedores, se aclara que estos descuentos fueron debido a reproceso en el proyecto, los cuales no afectan el costo del mismo ya que deben ser conciliados y legalizados con los contratistas. La bolsa de Otros cuenta con un valor de \$806, 747, 324,53 **de los cuales faltan por cruzar al 31 de enero de 2019 el valor de \$247, 232, 455,45.** AIA manifiesta que dichos descuentos serán efectivos con las retenciones de garantía en los respectivos trámites de liquidación, de lo contrario asumirán la responsabilidad del saldo pendiente. **9- Se realiza revisión a 112 liquidaciones de las cuales fueron aprobadas por Interventoría 70, quedando pendiente por aprobar 42 liquidaciones.** Es importante mencionar que dicho trámite está a cargo del Administrador Delegado y que Interventoría es responsable únicamente de la revisión y aprobación conforme a las cláusulas del contrato. **Así las cosas a 31 de enero de 2019 se tienen pendientes 42 contratos por liquidar, por lo tanto en el presente informe no fue posible hacer un cierre total del costo y demás.”.** (resaltos fuera del texto).

18. La parte demandada allegó como testigo al ingeniero **ENRIQUE GONZÁLEZ GUTIÉRREZ** quien dijo ser interventor para la sociedad demandada, manifestando que mensualmente hacían

informes de progreso y al final de su participación en el proyecto realizaron el informe final, que fue la interventoría que obra en el expediente y que admitió fue realizada por la empresa donde labora y fue revisada por él, indicando que es un resumen final de terminación. Indicó: *"A nivel general ese proyecto se inició en agosto de 2015 y se preveía que se demoraba 20 meses, se fue alargando en el tiempo al punto que el plazo original fue mucho más alto terminando en enero de 2019 donde se consideró que ya estaba el 100% de la obra; sin embargo, quedaban unas cuestiones pendientes por parte de AIA. **Al 31 de enero ya había terminado el 100%** salvo que faltaba terminar la conexión de servicios definitivos y entregar uno o dos apartamentos... **Llevaba 200 días de atraso...tuvo dos reprogramaciones y todos fueron incumplidos por x o y motivos... por diseños o se quitaban cosas o porque la obra presentaba inconvenientes que a veces eran o no son previsibles... en general ese proyecto demoró mucho más de lo que se había planificado al principio...Hubo cambios en los diseños... en los informes de progreso y en los comités... hubo problemas en los rendimientos del constructor ... en todos los proyectos hay actividades que fallan... a veces por culpa del constructor a veces como del cliente... me refiero al dueño del proyecto.** Nosotros finalmente como dice el informe dijimos, llegamos hasta aquí... me acuerdo que faltaba por liquidar unos contratos, por entregar uno o dos apartamentos y lo de los servicios públicos definitivos, pero eso de los servicios públicos es complicado porque las empresas públicas se demoran en instalar los contadores, eso no depende del constructor..."*. Cuando fue preguntado si el contrato no se pudo liquidar porque AIA tenía pendientes por liquidar 42 contestó: *"La liquidación la hace el administrador delegado, la revisa la interventoría y una vez de acuerdo se la manda al cliente, mire lo que está a deber.... Lo que se acordó en ese momento era que nosotros salíamos, entregábamos lo que teníamos hasta ese momento, que no había más disponibilidad de cancelarnos más tiempo a nosotros **porque el proyecto ya había agotado sus recursos para la interventoría** y por eso dejamos la salvedad que de los 112 subcontratistas que se manejaron en la obra quedaron pendientes, 42 porque no nos habían allegado los documentos... si no llegan completos no podemos hacer la liquidación del contrato... por eso no participamos en la liquidación final..."*.

19. De lo anterior no queda ninguna duda que el informe de auditoría es un resumen final de las actividades que se desarrollaron al interior del proyecto constructivo y que tenía informes previos mensuales que se hacían en comités y que da cuenta que fue iniciado en agosto de 2015, previendo que se demoraría 20 meses pero que se fue alargando en el tiempo y fue el propio interventor contratado por la sociedad demandada, quien manifestó que hubo varias reprogramaciones y que fueron incumplidas por diversos motivos a veces por culpa del constructor y a veces por culpa del cliente, siendo entonces necesario resaltar que no es válido afirmar que los incumplimientos obedecieron a la parte demandante, máxime si se tiene en cuenta la clase de contrato que los vinculó donde claramente quedó establecido según explicaron los testigos de la parte demandante, concretamente el ingeniero **CARLOS ALBARTO DÍAZ ESCOBAR**: *"fue un contrato por administración DELEGADA CON REPRESENTACIÓN **donde por cuenta y riesgo del cliente se hacían los costos y gastos del proyecto y él era el propietario de la obra**, nosotros simplemente hacíamos el papel del constructor sobre lo cual cobrábamos unos honorarios pactados en el 5% sobre los costos del proyecto y además teníamos unos gastos que hacíamos internamente de profesionales en nóminas que luego se solicitaba el reembolso de esos gastos previamente aprobados por nuestro cliente, es un contrato de construcción pero con mandato y de ahí se derivó que hay unas facturas claras y ciertas de unos honorarios y de unos honorarios de construcción que tuvieron su trámite normal y exigido de acuerdo al procedimiento que se tuvo para otras facturas que también fueron pagadas". P/. ¿cómo funciona un contrato de administración delegada? R/. hay muchas variantes: sumas globales... la garantía para el costo la da el contratista.... precios unitarios.... Fijos...**la que estamos hablando es por cuenta y riesgo del contratante se hace un mandato a un contratista donde el contratista ejecuta por cuenta y riesgo del contratante con un protocolo y procedimientos de aprobaciones previas por parte del contratante y donde el contratista lo que hace es cobrar honorarios sobre el costo del proyecto....** Y pactamos que para esta obra el costo que valiera al final se multiplica por el 5% y es lo que estaríamos recibiendo al final en la liquidación del proyecto sumado a los reembolsables... quien ejecuta la obra son sub contratistas...**este contrato tenía estimado un tiempo de ejecución inicial y por condiciones ajenas.... Hubo 4 otrosí***

**para ampliar tiempos y ampliación de costos y de permanencia... a ellos se les incrementa el presupuesto... por esos cambios se dice que las ampliaciones no son por causas de las partes sino por necesidades del proyecto.... Hubo retrasos por falta de pagos ...durante la ejecución se atendía todo con los recursos del cliente, pero hubo inconvenientes... que le impedían al cliente tener recursos para ser cumplido con los pagos.... Nos maniataba como mandatarios para hacer cumplir los contratos.... En las post ventas lo que hace uno es buscar el contratista... pero como no se les había pagado decían... no hago nada porque me deben mucha plata... en ese sentido no podíamos hacer la gestión que teníamos de obligación contractual con ellos y tampoco nuestro cliente disponía de recursos para que nosotros pudiéramos disponer de ellos y atender directamente la garantía... al final dejaron de reembolsar gastos y nos tuvimos que retirar del proyecto... argumentando las razones.... P/. Es decir, que quien suministra los recursos para los subcontratistas es PROMOTORA INTELIGENTE DE PROYECTOS SAS. R/. absolutamente todos, **nosotros no suministramos nada de recursos a los subcontratistas somos gestores.** P/. quien ejecutaba la obra era un subcontratista y cuando ustedes le pedían alguna garantía de alguna obra que requiriera alguna garantía, cuál era la respuesta de los subcontratistas? R./...**inicialmente hubo cumplimiento del pago hacia ellos... pero ya después se les solicitaba la atención y decían no, es que me deben mucha plata de obra ejecutada y yo no voy a asumir esa garantía y quien le debía, estrategias 3g que eran quien pagaba**". P/ se dice que AIA no cumplió la obligación de suministrar información para efectuar la liquidación de contratos y que eso imposibilitó radicar una cifra final de cierre. Que sabe de eso. R/. **en la documentación que se entrega se dan las explicaciones a unas inquietudes que hubo al final al momento de terminar y están claramente soportadas con documentos contables tanto digitales como físicos, si algún contratista no se pudo hacer la liquidación fue por incumplimientos de pagos... o el contratista no soportó con documentos...**". Adicional, el ingeniero **JULIO OMAR CASTRO** gerente de presupuesto de la sociedad demandante fue preguntado: P/. cuáles eran las obligaciones de AIA. R/. **Realizar la construcción de un centro comercial y de vivienda en CHIA... se partió de un presupuesto que no era fijo sino tentativo no teníamos como contratistas de obligaciones de valores fijos, eso es en otro tipo de contratos.... durante mis 5 meses se evidenciaba falta de fondos para el pago a los contratistas... en ocasiones se les hacían pagos parciales con el fin de que pudieran pagar su seguridad social y sus obligaciones inminentes... algunos aceptaban****

***otros abandonaban las obras sin terminar por la falta de pagos... esa era la situación que me tocó durante 5 meses.... En virtud del contrato AIA no tenía responsabilidad... repetidamente se les incumplía con los pagos... cuando el contratista abandonaba la obra por eso... había que buscar otros... en este tipo de contratos nosotros no tenemos que asumir esos pagos... P/. afirma el demandado que hubo incumplimiento por parte de AIA por cuanto el costo programado hay una diferencia de 3.63% qué sabe. R/. el presupuesto del 2015, sabemos que año a año hay incrementos por el IPC... el presupuesto no lo hicimos nosotros... tenía sus falencias.... Y se encontró en la ejecución actividades no contempladas.... Que generaron un mayor costo... obras no contempladas en el contrato y que el cliente solicitó..."***

20. Queda claro, además, que el mismo interventor advirtió que salieron del proyecto con lo que tenían hasta ese momento, porque no había más disponibilidad de cancelarles más tiempo ***"porque el proyecto ya había agotado sus recursos para la interventoría"***, situación corroborada con los testigos de la parte demandante. Las liquidaciones que se citaron en el informe no pudieron hacerse por falta de documentación, pero también obedeció a que los subcontratistas no fueron pagados oportunamente, de hecho, según indicaron los testigos, muchas veces solo les cancelaban para el pago de la seguridad social y como muchos no aceptaron dejaron las obras inconclusas, todo generado por la falta de recursos de la sociedad demandada y son circunstancias que no son atribuibles a AIA. Es relevante la afirmación que hace el interventor admitiendo que dejaron la salvedad que de los 112 subcontratistas que se manejaron en la obra, quedaron pendientes 42 porque no allegaron documentos y esto a su vez se debió al no pago que genera no solo este inconveniente sino, además, lo relacionado con algunas post ventas que no atendieron.

Y con todo, tanto en el informe final de la auditoría como de las manifestaciones que hizo el interventor dejó sentado que el proyecto se ejecutó en un 100%. ***"P/. ¿quedó algo pendiente por AIA? R/. como le digo, una cosa es la obra que se consideró que estaba 100%***



terminada menos... **lo de las recomendaciones y ya la parte de liquidaciones que es coger a cada contratista y decir sus actas valen tanto se les dio tanto se les debe tanto y normalmente se hace una retención contra liquidación** ...se ordena el pago una vez se hacen las cuentas... la liquidación es el 10% de retención en cada cuenta precisamente para la liquidación...". Fue preguntado según el informe, unos pendientes que se relacionaron, "¿a cargo de quién estaban? y contestó: R/. del constructor responsable AIA. Son los sistemas de pararrayos, hace que como una pantalla en caso de un rayo, como un campo eléctrico... **la obra como obra salvo pequeñas cositas, ya se les había entregado a los propietarios las viviendas...** como el proyecto tenía dos partes, una las viviendas y **para vivir estaban aptas... en general el 100% de la obra ya está...** Uno cuando entrega a la copropiedad en sí considera que ya el proyecto está terminado... **el edificio está, que faltan unas cositas....** Pero no son invivibles, **básicamente la obra se entregó...** no al tiempo que se esperaría... en general se puede decir que está.... Falta el aseo... **faltan bobaditas comparativamente con lo que era construir una obra de una complejidad de entregar un centro comercial y 12 edificios de viviendas...** para mí esos eran canales...no quiere decir que las redes no estuvieran... no se podría pasar a vivir... la finalización de anclajes... es para limpiar fachadas... para los que van a limpiar se pueden anclar de ahí..." y ello significa que el objeto se cumplió y si bien es cierto, quedaron pendientes, según el interventor, no son tan relevantes que impidan su uso, que de hecho los propietarios recibieron y viven allí y, además, no debe dejarse de lado la falta de recursos que se evidenció por parte de la sociedad demandada que tuvo los efectos a los cuales se hizo alusión.

21. Además de lo anterior, en el escrito de impugnación se referencian los incumplimientos de la parte demandante en la forma indicada en la contestación, donde se hace un listado detallado de todas las falencias que se les endilgan y en la omisión de entrega de la documentación referida, pero que en sentir de la Sala, según las declaraciones recibidas, se generaron en el no pago a subcontratistas por falta de recursos y ello no era del resorte de la demandante, no dejándose de lado tampoco que la prueba allegada por la demandada no hace especial énfasis en demostrar

cada uno de los puntos que enlista como incumplidos, pues nótese por ejemplo, que de la versión del interventor quedó claro como pendiente la entrega de uno o dos apartamentos, lo de los servicios públicos definitivos que incluso advirtió que eso no depende del constructor porque las empresas públicas se demoran en instalar los contadores; el sistema de pararrayos y concluyó indicando al ser preguntado: *P/ que inconvenientes tendría continuar la obra sin interventoría?. R... no, es que ya faltaba poquito y el dueño puede recibir... se ahorran un dinero... **no hay nada muy relevante... no son grandes cosas lo que faltan...***". Y por parte de los testigos de la parte demandante, aludieron a que hubo unas goteras que daban al sótano porque al contratista no se le pagó y no atendieron las post ventas, pero AIA las atendió con otros contratistas que finalmente entregaron a satisfacción. Respecto al incumplimiento en lo relacionado con el costo programado que tiene una diferencia del 3.63%, el gerente de presupuestos de AIA indicó que el presupuesto no lo hacía la entidad, que lo presentó la sociedad demandada, que tenía falencias y que además se presentó en la ejecución actividades que no estaban contempladas en el contrato y que el cliente se los solicitó. Y también aclaró cuando fue preguntado sobre canales mal ejecutados: *lo que puedo certificar es que había goteras que daban al sótano porque al contratista no se le pagó... por eso argumentaba que no atendía las post ventas... por falta de pago. Se le atendió con otros contratistas... en la parte del sótano funcionaban unas bodegas y se le entregó a satisfacción ... toda obra civil requiere mantenimientos... revisión...no sé qué pasó después de la entrega... se hicieron las reparaciones necesarias...*". Respecto a los planos explicó que, los planos record son los planos de cómo quedó construido, que el encargado de entregarlos es el contratista AIA y la interventoría revisa que estén bien y al ser preguntado: *"a usted le entregaron esos planos record? CONTESTO. No sabría, yo me imagino que la parte de estructura sí, que es lo primero que se termina, de redes finales, eso sí no estaba al 100%, pero la parte de estructura sí"*. Si el interventor que es contratado por la misma parte demandada, es quien afirma que la gran magnitud que

representaba construir la obra se cumplió en un 100% comparado con las pequeñas que faltaban y ello aunado a las circunstancias descritas para la participación de la parte demandada en esos mismos faltantes, no puede concluirse como lo afirma el recurrente que no habría legitimación para hacer exigibles las obligaciones citadas por un incumplimiento que fue mínimo.

22. En el escrito de impugnación se reprocha que faltó valoración a la documentación que se allegó dando cuenta del incumplimiento endilgado a la parte demandante y resaltando que no se analizó un archivo de 649 folios que contiene fotos y videos donde se evidencia la estructura y/o construcción que ha presentado situaciones de filtraciones, que ha perjudicado a los copropietarios de los residentes de apartamentos y locales comerciales, unos correos electrónicos y toda una serie de documentos contentivos de informes contables y fotos, que se observan y según se leen corresponden a varios parqueaderos, unos seguimientos a goteras y otros documentos, pero se deja de lado que desde la contestación de la demanda se anunció que un perito experto daría cuenta de los incumplimientos contractuales documentados en los otrosí que se firmaron, los sobrecostos, las diferencias en los valores del costo facturado y el valor de las actas de liquidación, determinaría si la contabilidad y estadística de la obra y la información suministrada cumplía con los requisitos para los cruces de cuentas y el valor de los sobrecostos que tuvo que asumir la parte demandada entre otros, que igual se citaron como incumplidos y que valga decirlo nada se hizo para la práctica de la prueba pericial a pesar de que fue debidamente decretada, incluso le concedieron término adicional para que se pudiera contactar al perito pero no se logró su práctica y dada la necesidad de evaluación técnica, no basta con que la Sala observe las fotos y los videos, pues ello claramente requiere un estudio técnico que demuestre con cifras, análisis y el estudio adecuado, que efectivamente se presentó el incumplimiento

citado. Como la parte demandada cimentó su excepción en el incumplimiento según el listado anexo, era de su carga su demostración y con el análisis que se hizo de la prueba allegada no se logró demostrar en la forma pretendida.

23. Se desprende de lo anterior, que las manifestaciones que hace el recurrente queriendo hacer ver la improcedencia de la acción ante el incumplimiento endilgado al demandante, no son de recibo y el negocio jurídico que les dio origen constituyen plena prueba, pues se reitera, las obligaciones pendientes de pago, no fueron negadas, solo antepusieron incumplimiento en el desarrollo del proyecto, del cual ya se hizo referencia. Con las declaraciones de los testigos arrimados, se evidenció que las facturas que se cobran correspondieron a servicios que se prestaron en el proyecto, honorarios y algunos reembolsos que correspondían a nóminas que según el procedimiento que se realizaba eran previamente aprobados en un comité con la participación de la interventoría y según aclaró el ingeniero DIAZ ESCOBAR: *"cada mes se hacía una evaluación de los costos incluidos en el mes y el contrato claramente lo dice que el honorario del contratista corresponde al 5% del costo real de ejecución, eran costos contabilizados y que se les pasaba a ellos con una planilla de información y sobre lo cual nosotros cobrábamos el 5% de ese contrato sobre esos costos de ese periodo y así se hacía periodo a periodo ... todo costo.... Toda decisión es asumida por el contratante... el contratante pide una interventoría para el proyecto, a la interventoría se le entrega la información de los costos que se incurrieron en el periodo, ellos ponen un visto bueno de eso, se elabora una planilla y luego una factura correspondiente a ese honorario que ya fue aprobado por la interventoría y ya se le da trámite a la factura, esa factura no puede salir sin esos pasos previos, por eso cada una de estas facturas por el simple hecho de haber sido radicada tuvo estos pasos previos. Yo no podría generar una factura si esos costos no fueran del proyecto... es que yo no estoy gastando a nombre mío... estoy gastando a nombre de otro.... Por eso tienen que ser costos aprobados por el cliente y por la interventoría, de lo contrario no podría yo hacer ningún cobro... tendría que haber la aprobación del cliente y el interventor... y esa fue la dinámica de todo el proyecto, simplemente que estas cuentas quedaron pendientes de pagar. ... P/ Antes, por esta misma obra ya les*

*habían pagado honorarios. R/. sí, estas facturas de discusión tuvieron idéntico trámite a los otras, tantos reembolsos como honorarios, solo que estas no se han pagado”.*

24. Se tiene entonces que las facturas que se allegan dan cuenta del cobro de unos honorarios y reembolsos de los cuales dieron cuenta los testigos que desfilaron en el proceso, que dieron explicaciones del trámite y de los conceptos a los cuales correspondían, que estaban pendientes de pago por la sociedad demandada y según indicó el interventor, verificaban la inversión en la obra, se hacía un corte de obra por parte de AIA al subcontratista, se aprueba por el interventor y verifica las cantidades y con eso se procedía a pagar y confirmó además, que en los contratos de administración delegada, los honorarios son un porcentaje del valor de la obra. Estas afirmaciones se verifican con lo expuesto por el mismo representante legal de la sociedad demandada, **ALVARO EDUARDO OSPINA T.** que hizo alusión en el mismo sentido y aunque también indicó que había algunas facturas, refiriéndose concretamente a la 14101 y 14225 que no se recibieron en debida forma, a renglón seguido no las niega, solo afirma que no se había cumplido a cabalidad el contrato de administración delegada. Y cuando **fue preguntado si a esas facturas se les había realizado abonos** manifestó: ***“se realizaron abonos generales a las deudas y a todo el proyecto las cuales fueron aplicadas contablemente en AIA según sus criterios...”*** Y finalmente, admitió que no envió documentos a la sociedad demandante rechazando los documentos objeto de cobro y nuevamente insiste en que hubo requerimientos para aclarar el tema de las fallas constructivas, esa obligación no es desconocida en ningún momento. Tampoco queda duda del valor adeudado pues cada documento lo tiene especificado concretamente al igual que la fecha de vencimiento, lo cual pone de manifiesto la exigibilidad en cada una de ellas al momento de la presentación de la demanda, desprendiéndose en ellas la existencia de una obligación clara,

expresa y exigible a favor del demandante y exigible a la sociedad demandada, vinculados por una relación causal y de origen en el contrato tantas veces citado, requisitos a los cuales había hecho alusión la Sala desde la providencia que conoció en virtud de la apelación al auto que había rechazado el cobro de algunos documentos; no se requiere desentrañar la obligación ni buscar argumentos adicionales para deducirla, no presenta ninguna confusión en su contenido, pues está determinado la prestación, el acreedor, el deudor, el objeto, el término y el valor, que se hicieron abonos, de hecho se cobran por valores menores; por ello no puede afirmarse que no se analizaron los documentos allegados como base de recaudo, porque con la valoración a los testimonios allegados se establece tanto el origen de las obligaciones, como el compromiso adquirido por la parte demandada plasmada en los documentos tantas veces citados y no puede admitirse que es una decisión arbitraria el cobro de una cuenta porque ya se había indicado que lo primordial era establecer que los títulos cumplieron los requisitos de contener una obligación clara, expresa y exigible, situación que en esta oportunidad nuevamente se ha analizado.

25. Es preciso también indicar, que en el escrito donde se presentan los reparos a la decisión, se alude a que no se allega constancia de la relación de abonos en aras de dejar constancia del estado de pago del precio o remuneración y de las condiciones de pago y al momento de sustentar la decisión realiza similar manifestación, sin hacer especificaciones concretas o considerar que los abonos eran en sumas superiores o diversas a las reportadas. Para la Sala no existe duda que los títulos fueron objeto de abonos, de hecho, no se considera que hubiese sido necesario allegar el trámite que se les dio ni la forma de imputación como se pretende, teniendo en cuenta que fueron realizados antes de ser presentados al cobro. Se anunció que se habían realizado y prueba de ello es que se cobran valores inferiores; la demandada



los admite y no cuestiona el monto, considerándose que la verificación que debe hacerse es que la suma que se cobre sea la pactada en el título verificando la literalidad del título y si es una cifra menor como en este caso, no habría necesidad de hacer cálculos ni verificaciones adicionales, máximo cuando el demandado no hace referencia a una cifra concreta, solo admite que hizo abonos.

26. Así entonces, no logró demostrar la parte demandada el incumplimiento de las obligaciones que enlistó en cabeza de la demandante y que impidieron el cobro de las obligaciones a las que se hizo alusión, siendo viable declarar impróspera la excepción y ordenar seguir adelante con la ejecución y como así lo dijo el A quo, la sentencia de primera instancia será confirmada con los argumentos que se exponen y dado el resultado de la impugnación, con condena en costas en esta instancia a la parte demandada a favor del demandante.

## **VI. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

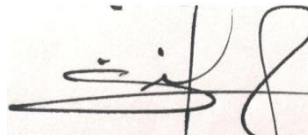
## **VII. FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia del 19 de septiembre de 2022 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Ejecutivo instaurado por ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS AIA S.A en contra de

PROMOTORA DE ESTRATEGIAS INTELIGENTES SAS, con los argumentos que aquí se expusieron.

**SEGUNDO.** CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada en favor de la sociedad demandante.

### NOTIFIQUESE



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Magistrado**



**MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO**

**Magistrado**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
**Magistrada**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022