

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN  
SALA DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	LUZ DARY LÓPEZ MURILLO
DEMANDADO	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MAS S.A.S
INSTANCIA	SEGUNDA -APELACIÓN DE AUTO-
PROCEDENCIA	JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
RADICADO	05001 31 03 005 2023 00217 01 INTERNO 2023-173
PROVIDENCIA	AUTO INTERLOCUTORIO N° 153
TEMAS	TÍTULO EJECUTIVO. OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO
DECISIÓN	CONFIRMA
MAGISTRADA PONENTE	MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

**Medellín, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación interpuesto en el proceso de la referencia por la parte demandante, frente al auto proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín el día 28 de junio de 2023, mediante el cual se denegó el mandamiento de pago.

**I. ANTECEDENTES**

La señora Luz Dary López Murillo actuando mediante apoderada judicial, formuló demanda ejecutiva en contra de Inversiones y Construcciones Mas S.A.S. con las siguientes pretensiones:

*“PRIMERO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de mi representada y contra la demandada, para que esta de cumpliendo a una obligación de hacer, consistente en elevar la Escritura Pública del inmueble objeto del contrato conforme a la cláusula Quinta del mismo.*

*SEGUNDO: ORDENAR A Inversiones Y Construcciones Mas S.A.S. (Proyecto Mas Bicentenario), representada legalmente por la señora*

*Francis Asprilla Bonilla, autorice o permita la realización del avalúo por parte de la entidad bancaria.*

*Como pretensión secundaria:*

*TERCERO: Ordenar al extremo demandado devolver las sumas entregadas por mi mandante por el valor de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$144.834.000,00) M/C; más los correspondientes intereses que hubiere lugar.*

*CUARTO: Ordenar al extremo demandado pagar a mi mandante el 10% del total del dinero como clausula penal.*

*QUINTO: En todos los casos, condenar en costas y agencias en derecho”*

Como sustento narra que la empresa demandada se obligó a favor de la demandante a enajenar el bien inmueble desarrollado por medio del proyecto Más Bicentenario, ubicado en el Edificio Más Bicentenario, identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-9251 de la ciudad de Medellín; que el proyecto lo constituyen un total de 10 unidades de vivienda, 20 aparta oficinas, 10 parqueaderos de carros y 5 de motos; que el negocio se formalizó mediante una promesa de compraventa suscrita el 7 de julio de 2022, donde en el valor del contrato se estipuló la suma de \$329.637.300, que se pagaría según un plan de pagos establecido por la constructora, así: (i) separación del bien inmueble \$100.732.000, con pagos a realizarse el 28 de enero de 2022 \$10.000.000; el 8 de marzo de 2022 \$21.400.000; el 9 de marzo de 2022 \$5.000.000; el 11 de marzo de 2022 \$4.670.000; el 11 de marzo de 2022 \$10.000.000; el 13 de marzo de 2022 \$15.144.000; el 29 de abril de 2022 \$6.500.000; el 18 de mayo de 2022 \$4.000.000; el 19 de mayo de 2022 \$18.000.000; el 18 de mayo de 2022 \$4.000.000; el 19 de mayo de 2022 \$18.000.000 y el 2 de junio de 2022 \$6.020.000, plan de pagos éste que fue pagado por la señora Luz Day López, con algunos descuentos realizados por la constructora según información de la asesora de ésta; que la demandante canceló a la demandada los desembolsos iniciales en diferentes fechas y con diferentes valores, precisando que “la accionante indica que la asesora comercial de la parte demandada incurrió en un error según ella digital en el que se le informo (sic) o notifíco (sic) dos pagos o consignaciones repetidas”, por lo cual la demandante analizó las

consignaciones realizadas para conocer con exactitud cuánto era el valor del dinero entregado, descubriendo que efectivamente habían saldos a su favor los cuales reconoce no haber consignado; que la demandante intentó de manera reiterativa llegar a un acuerdo con la asesora Rosa Yadira Sarria Romero para subsanar el error cometido por ésta, pero dicha asesora intenta recargar la responsabilidad del error sobre la promitente compradora y por ello se entorpece la comunicación entre ambas; que en la promesa de compraventa las partes acordaron que a la firma de escritura se entregarían los restantes \$206.903.300, esto es, que formalizada la escritura pública se entregaría lo correspondiente al excedente adeudado; que de conformidad con la promesa de compraventa la escritura se firmaría en el mes de diciembre del año 2022 en la Notaría Quince del Círculo de Medellín, una vez la promitente compradora hubiera cumplido las cuotas establecidas en el contrato de promesa de compraventa referentes a la separación del mismo y previa notificación escrita por la constructora de que ya se hubiese terminada la construcción de los apartamentos; que la demandante cumplió con todas sus obligaciones contractuales; que a la fecha de presentación de la demanda la parte demandada no ha culminado la construcción de los apartamentos y tampoco ha permitido que la entidad bancaria realice el avalúo del bien inmueble como último requisito para emitir la carta de aprobación del banco y poder desembolsar los recursos adeudados; que las partes pactaron un plazo adicional de 60 días después de terminado el proyecto a fin de cubrir eventuales imprevistos *“término que no se ha tenido en cuenta, pues, a ciencias ciertas se desconoce la fecha de terminación del proyecto, pero si se evidencia la mala fe de la constructora en cabeza de la señora Francis Asprilla Bonilla representante legal de inversiones y Construcciones Mas S.A.S, y algunos de sus empleados, debido a que al correo de la promitente vendedora se envía un documento el cual hace referencia a una resciliación de promesa de compraventa sin firmas, sin notificaciones ni concertaciones con la señora LUZ DARY LOPEZ alegando supuestos incumplimientos”*, lo que le ha generado angustia a la demandante al punto de tener que acudir al médico de forma reiterada; que la promesa de compraventa constituye un título ejecutivo claro, expreso y exigible; que en el contrato aludido se pactó una clausula penal equivalente al 10% del total

de las sumas consignadas hasta el momento del incumplimiento; que la demandada no ha cumplido con su obligación de permitir que la entidad bancaria realice el avalúo y los trámites necesarios para la aprobación del crédito, tampoco ha notificado una fecha para suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, ni ha cumplido con la culminación de la construcción referida, de modo que al existir una promesa de compraventa legalizada se deriva la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible; que es evidente la buena fe de la demandante porque hasta la fecha de presentación ha consignado en las cuentas de la demandada el valor de \$144.834.000,00 (pdf 02DemandaEjecutiva/carpeta primera instancia).

La demanda correspondió por reparto al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, Despacho que resolvió mediante proveído del 28 de junio de 2023 denegar el mandamiento de pago argumentando que el examen del documento base de recaudo no contiene los requisitos establecidos en la ley, *“pues en realidad no hay una claridad en el documento para exigir el cumplimiento pretendido por la vía ejecutiva; pues si bien es cierto que en la cláusula séptima del documento base de recaudo se estipulo (sic) que el otorgamiento de la escritura pública mediante el cual se transfiere el derecho de dominio y la posesión del predio sería en el mes de diciembre del 2022; también lo es, que dicho cumplimiento se encontraba condicionada “siempre y cuando se haya cumplido por la PROMITENTE COMPRADOR con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato y una vez se haya terminado el PROYECTO” y como lo afirma la misma demandante no ha cancelado la totalidad del crédito como tampoco la obra se encuentra culminada* (pdf 06 2023-00217AutoNiegaMandamientoEjecutivo/carpeta primera instancia).

Frente a la referenciada decisión, la apoderada de la parte demandante interpuso los recursos de reposición y apelación subsidiaria. Mediante auto de 18 de julio de 2023, el juzgado de primer grado resolvió el recurso de reposición manteniendo incólume su decisión inicial, procediendo entonces a conceder el recurso de alzada ante este Tribunal (pdf 11 2023-00217AutoNorepone/carpeta primera instancia).

## II. LA IMPUGNACIÓN.

El extremo activo de la litis recurrió la decisión que negó el mandamiento de pago, argumentando que el Despacho de primera instancia llegó a una conclusión errada, porque no tuvo en cuenta el inciso final de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa que dice: *“CONTRA ENTREGA, a la firma de la escritura, los restantes \$ 206.903.300”, es decir que en el momento de firmar la escritura pública, mi representada pagara el valor restante*”; además la frase *“siempre y cuando se haya cumplido por la PROMITENTE COMPRADOR con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato y una vez se haya terminado el PROYECTO”* hace referencia a que ya firmada la escritura, se entrega al comprador una vez haya cancelado la totalidad de los dineros, pero *“se entiende de esa cláusula QUINTA Y SEPTIMA, que la escritura se firma con el pago de la primera cuota inicial como separación del inmueble, compromiso con el cual mi mandante cumplió antes de la fecha establecida y sumado a ello ha seguido realizando pagos”*, por ende lo pretendido es que la parte demandada cumpla con su parte, pues la demandante no tiene inconveniente en entregar el dinero restante en el momento que le den cumplimiento; que la expresión *“y una vez se haya terminado el PROYECTO”* las partes como bien lo dice a renglón seguido, pactaron un plazo de 60 días para cubrir imprevistos, imprevistos como mora en la entrega, en la terminación del proyecto o en los pagos y es evidente que ese término se ha cumplido y la parte de mandada no ha solicitado a mi representada algún otro plazo, no ha dado la cara, por el contrario, pretende imputarle el incumplimiento a la señora LUZ DARY. Analizado esto, podemos concluir que si se reúnen los elementos para que esta obligación sea exigible” (pdf 08 RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN LUZ DAR /carpeta primera instancia).

## III. CONSIDERACIONES

### 1. DEL PROCESO EJECUTIVO EN GENERAL.

Bien es sabido que el proceso ejecutivo parte del presupuesto insustituible de la existencia de un documento que de forma cierta consagra el derecho

que se reclama, evidenciando la correlativa obligación del deudor y en cuya virtud, autorizado está el acreedor a reclamar del segundo la consabida obligación.

En consonancia con ello, establece el artículo 422 del Estatuto Adjetivo Civil, que podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en un documento proveniente del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él.

## **2. EL TÍTULO EJECUTIVO.**

Se tiene por título ejecutivo al documento en cuyo contenido conste la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a favor de una persona y en cabeza del deudor, documento que además debe provenir de éste o de su causante, que constituya plena prueba contra él y que en todo caso debe producir la certeza necesaria para que pueda ser satisfecha la obligación mediante el proceso de ejecución respectivo. El artículo 422 del Código General del Proceso así reza:

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.

Del texto de la norma transcrita se desprende que las obligaciones que pueden demandarse ejecutivamente tienen que cumplir o tener tres características a saber: (i) Ser Expresas, lo que significa que aparecen manifiestas en la redacción misma del título el contenido y alcance de la obligación, las partes vinculadas y los términos en que la obligación se ha estipulado; (ii) Ser Claras, es decir, que sea indubitable la obligación, por tanto no será clara la obligación que esté contenida en términos confusos o

equivocos o cuando exista incertidumbre respecto del plazo o la cuantía y finalmente, (iii) Ser Exigibles, es decir, que se trate de una obligación que pueda cobrarse, solicitarse o demandarse su cumplimiento del deudor.

### **3. CASO CONCRETO.**

Sea lo primero advertir que de conformidad con el numeral 4° del artículo 321 del Código General del Proceso, es procedente la apelación del auto *que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago*, por lo que se pasará a resolver la alzada interpuesta contra el auto proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín el día 28 de junio de 2023, mediante el cual se denegó el mandamiento de pago.

Resulta relevante para la decisión del presente caso, tener en cuenta que se pretende por la parte demandante que la sociedad Inversiones y Construcciones Más S.A.S. cumpla con la obligación de hacer, consistente en suscribir escritura pública de contrato de compraventa, como quedó establecido en el contrato de promesa de compraventa que suscribieron demandante y demandada, la primera actuando como promitente compradora y la segunda como promitente vendedora.

El *A Quo* motivó su decisión indicando que el documento que se pretende tener como base de recaudo no contiene los requisitos establecidos en la ley para prestar mérito ejecutivo, debido a falta de claridad porque, aunque en la cláusula séptima del documento se estipuló que el otorgamiento de la escritura pública se realizaría en el mes de diciembre del 2022, ello se encontraba condicionado al cumplimiento de la parte demandante y a la finalización de la construcción del proyecto, pero la misma parte demandante reconoce no haber cancelado la totalidad de lo adeudado y la obra no se encuentra culminada.

Ahora, revisada la demanda y los documentos anexos a la misma se advierte que, como acertadamente concluyó el *a quo* el documento allegado como base de recaudo no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422

del Código General del Proceso, en tanto, carece de una obligación expresa, clara y exigible, como se pasa a detallar.

La exigencia de ser **expresa** refiere a que la obligación aparezca manifiesta en la redacción misma del título, es decir, que en el documento que contiene la obligación debe constar en forma nítida la misma, sin que para ello haya que acudir a suposiciones; por ello, faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta; la **claridad** alude a que la obligación sea fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido y, por obligación **exigible** se entiende que puede demandarse su cumplimiento por no estar pendiente de un plazo o una condición.

Sobre la exigibilidad cuando el documento que se aduce como título ejecutivo contiene obligaciones bilaterales ha dicho el maestro Hernando Devis Echandía:

*“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 de él, o si se acompaña confesión en interrogatorio anticipado o inspección judicial en que conste el cumplimiento del primero...”<sup>1</sup>*

En el caso bajo examen se evidencia que en la promesa de compraventa no se plasmó una fecha completa en la cual se suscribiría la escritura pública, pues únicamente se estableció que ésta sería otorgada en el mes de diciembre de 2022 en la Notaría Quince de Medellín, no habiéndose acordado **día y hora** que permita sostener con certeza que la demandada incumplió con la obligación porque no acudió en la fecha establecida a otorgar el documento, esto, por la potísima razón que ni siquiera se plasmó fecha y hora que genere certeza sobre la obligación y sobre su exigibilidad, no pudiendo acreditar tampoco, por la misma razón, la parte ejecutante que cumplió con su obligación de comparecer a la notaría en la fecha acordada con el dinero restante que debía entregar a la constructora al momento de

---

<sup>1</sup> DEVIS ECHANDÍA, Hernando. *Compendio de Derecho Procesal Civil. Tomo III-Volumen II. Octava Edición. Biblioteca Jurídica Dike. Bogotá: 1994, pág. 825.*



suscripción de la escritura<sup>2</sup>.

Tampoco existe claridad suficiente sobre el cumplimiento de la parte demandante a su obligación de pago total de la cuota inicial que ascendía a \$122.734.000, debido a que la parte demandante afirma que pagó la cuota inicial con descuentos por un total de \$100.732.000, pero no obra en el expediente documento alguno que dé cuenta del pacto sobre los descuentos y con el cual se pueda establecer que en efecto cumplió la obligación de forma completa, siendo insuficiente de cara a la ejecución la simple manifestación de pacto verbal sobre descuentos con la asesora comercial de la demandada. Se pone de presente además, que la demandante de forma confusa señala que *“hasta la fecha de presentación de la demanda la señora LUZ DAR LOPEZ MURILLO a consignado a en las cuentas de Inversiones Y Construcciones Mas S.A.S. (Proyecto Mas Bicentenario), el valor de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$144.834.000,00) M/C.”*, lo que de forma desprevenida daría a entender que si pagó toda la cuota inicial, pero los recibo arrimados evidencian que las sumas pagadas en el año 2022 en las fechas establecidas en la promesa ascienden solamente a \$100.734.000 y que los otros pagos efectuados datan de mayo de 2023, de donde se descarta un cumplimiento oportuno a sus obligaciones porque las cuotas de la inicial, según la promesa, debían ser pagadas entre enero y junio de 2022.

Se agrega a lo dicho que el Código General del Proceso establece en el artículo 434 que, cuando se trata de una obligación de suscribir documentos, a la demanda se le debe anexar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que deba ser suscrito por el demandado, o en su defecto por el juez y, cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro, para que pueda dictarse dentro del proceso mandamiento ejecutivo, será necesario que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, documentos que tampoco fueron arrimados.

---

<sup>2</sup> **DECRETO 2148 DE 1983** artículo 45 *“cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente”*.

Así las cosas, no le asiste la razón a la parte recurrente cuando estima que con los documentos que anexa se debió librar el mandamiento por concebir lo allegado como título ejecutivo, pues como se expuso, el contrato de promesa que se aduce como título ejecutivo no contiene una obligación clara, expresa y exigible, como tampoco se allegaron documentos adicionales que permitan complementar la información de la que carece dichos documentos, especialmente lo referente al día de suscripción de la escritura y beneficios de descuentos en el pago de la cuota inicial.

#### **4. COLOFÓN Y COSTAS.**

El estudio precedente obliga a concluir que la providencia apelada merece confirmación, sin lugar a condena en costas por no haberse causado.

Por lo expuesto, **la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín,**

#### **IV. RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** al auto proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín el día 28 de junio de 2023, mediante el cual se denegó el mandamiento de pago.

**SEGUNDO: ABSTENERSE** de imponer condena en costas.

#### **NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

  
**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
Magistrada

*(Firma escaneada conforme al artículo 105 del C.G.P., en concordancia con la Ley 2213 de 2022)*