

Auto No: AI 029
Proceso: Ejecutivo
Demandante: Nicolás Mauricio Trujillo Múnera
Demandado: Promotora Inmobiliaria La Cuenca S.A.S y otro
Radicado: 05001 31 03 016 2023 00142 01
Asunto: Revoca auto apelado, ausencia de motivación.

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, cinco (05) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Concita la atención de la Sala desatar el recurso de apelación formulado por la parte demandante en contra del auto fechado el día diecisiete (17) de mayo del dos mil veintitrés (2023)¹, proferido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del trámite del proceso Ejecutivo incoado por el señor Nicolás Mauricio Trujillo Múnera en contra de Promotora Inmobiliaria La Cuenca S.A.S, Acierto Inmobiliario S.A, y el Patrimonio Autónomo Manzanares Guatapurí-Tesorería, mediante el cual se denegó el mandamiento de pago pretendido por el demandante.

I. ANTECEDENTES

1. Supuestos fácticos vinculados al presente caso. Como hechos relevantes con miras a desatar la alzada, se tiene que, el señor Nicolás Mauricio Trujillo Múnera mediante apoderado judicial formuló demanda ejecutiva en contra de la Promotora Inmobiliaria La Cuenca S.A.S, Acierto Inmobiliario y el Patrimonio Autónomo Guatapurí-Tesorería, cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A, pretendiendo que se librara mandamiento de pago en su favor, por la obligación de hacer, cuyo objeto no es otro que la entrega material del inmueble “apartamento No 1214 de la Torre 2 del proyecto Conjunto Residencial Manzanares –Torre 2”, realizando las labores necesarias para fijarse fecha, hora y lugar para la firma de la escritura pública de compraventa para la adquisición de dominio del inmueble. Así mismo solicitó la condena para

¹ El expediente fue asignado por secretaria en reparto del día 30 de enero del 2024.

pagar los intereses moratorios desde que se hicieron exigibles las obligaciones hasta la ejecución efectiva.

Como soporte de su pretensión, narró que el día 12 de noviembre del 2018 su poderdante -el señor Nicolás Mauricio Trujillo Múnera- suscribió el contrato de encargo fiduciario para la vinculación al fideicomiso Manzares Guatapurí Tesorería (Torre 2), en virtud del cual se le asignaría el inmueble No 1214 junto a una unidad de parqueadero. Que las entidades demandadas no cumplieron con la entrega material ni jurídica del inmueble en los términos previstos en la cláusula 4 y 5 del encargo fiduciario, pese a que su poderdante cumplió con sus obligaciones de pago.

“CUARTA. Derechos y Obligaciones de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

2. Entrega.

A). La entrega material de los inmuebles la efectuará EL BENEFICIARIO a EL BENEFICIARIO DE ÁREA y está prevista para diez y ocho (18)

meses después de iniciada la construcción de la etapa correspondiente, la cual se dará siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula tercera. esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA de todas sus obligaciones, incluyendo: A. La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. B. El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. C. Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el literal B de la cláusula primera.

B) No obstante la estimación anterior, se pacta entre EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, sin intervención alguna de ALLANZA, un plazo de gracia de seis (6) meses calendario adicionales, contados a partir de la finalización de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, EL BENEFICIARIO deberá reconocer y pagar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, desde el momento en que se venza el período de gracia y hasta el momento en que se realice la entrega, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto tres por ciento (0.3%), del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya pagado al Fideicomiso. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduza incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de EL FIDEICOMITENTE.

C) Si los inmuebles están listos para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstos, es facultativo para EL BENEFICIARIO dicha entrega, evento en el cual ésta se hará a título de mera tenencia.

(...)

F). Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, EL BENEFICIARIO lo hará saber por escrito a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado (...).”

“**QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública:** La escritura pública de transferencia de los inmuebles, será otorgada por la Fiduciaria como vocera de los Fideicomisos MANZANARES GUATAPURI - TESORERÍA y LOTE VILLA, por EL BENEFICIARIO y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen EL BENEFICIARIO o la Gerencia del Proyecto a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por EL BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, EL BENEFICIARIO se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Haya sido terminado el inmueble objeto del presente encargo por parte de EL BENEFICIARIO.
- c. Se encuentra registrado el reglamento de propiedad horizontal de El proyecto.”

1.2. Del trámite. Inicialmente la demanda correspondió por reparto al Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá, quien en providencia del 3 de marzo la inadmitió para que cumpliera con una serie de requisitos. Posteriormente, el demandante acompañó escrito de subsanación y pidió que se remitiera la demanda por competencia para el conocimiento de los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, en razón del factor territorial. Circunstancia que llevó a que el Juez en auto del 14 de abril del 2023 remitiera el proceso a esta ciudad.

2. Del auto impugnado. El Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en providencia del diecisiete (17) mayo del 2023, denegó el mandamiento de pago, tras advertir los requisitos previstos en el artículo 422 del C.G.P, y señalar que “*el principal problema que se avizora, tiene que ver con la exigibilidad (...) el documento aportado en el archivo 004 denominado encargo fiduciario no está dando cuenta de una obligación que preste mérito ejecutivo, como lo pretende hacer ver la parte interesada, toda vez, que no se puede deducir con facilidad la exigibilidad del mismo, ni los demás elementos señalados en el artículo 422 ibídem*”.

3. De la alzada. En la oportunidad procesal pertinente, el apoderado de la demandante interpuso recurso de apelación, indicando que las cláusulas del contrato de encargo fiduciario sí contienen obligaciones que son claras, expresas y exigibles -en favor de los beneficiarios de área-, para lo cual, recapituló la cláusula cuarta y quinta del escrito contractual.

Asimismo, advirtió que el cumplimiento de sus obligaciones se había materializado, porque pagó el dinero que le correspondía en calidad de beneficiario, para lo cual aportó la respectiva constancia, y a su vez, precisó que el incumplimiento se presentó por parte de las demandadas porque no realizaron la entrega jurídica y material de los inmuebles. En similar sentido, reiteró que, si bien no existe un contrato de promesa de compraventa con fecha cierta y determinada para la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, tampoco es menos cierto que ello no se requiere para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el encargo fiduciario.

Finalmente acotó que, no tiene otro reparo que realizar frente al rechazo de la demanda, porque *“el despacho no explicó puntualmente con los hechos del caso en concreto, por qué no considera que el documento preste mérito ejecutivo, no ha señalado una observación sobre el plazo o condición de las obligaciones, ni tampoco si son indeterminadas, entre otros”* y a su vez, enfatizó que, en el eventual caso que existan dudas sobre la ejecución de la obligaciones, son asuntos que deben darse al interior del proceso ejecutivo atendiendo a las consideraciones que tenga el extremo pasivo.

Esbozados así los motivos de disenso de la parte demandante, los cuales dieron lugar a la decisión apelada, procede la Sala Unitaria Civil de decisión a decidir el recurso impetrado con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero indicar que el legislador, al codificar nuestro Código General del Proceso, tuvo en cuenta una serie de exigencias dirigidas a que no se generase un desgaste innecesario del aparato judicial (derroche de jurisdicción), pretendiendo garantizar el éxito del proceso, para que no se produzcan fallos inicuos, esto es, contrarios a la equidad y la justicia, ni que la presentación de la demanda *per se*, no defina la Litis que involucre la controversia.

Es así como, si la demanda cumple con las exigencias establecidas en el estatuto procesal, habrá de ser admitida (o librarse mandamiento de pago en

la forma legal si se trata de proceso ejecutivo), pues, de lo contrario, tendrá que rechazarse, sin embargo, el mismo estatuto procesal contempla la figura de la inadmisión, oportunidad procesal en la que el juez indica al demandante las fallas que presenta la demanda, para que, en el término de cinco (5) días, este subsane los defectos de que ella adolezca, defectos que han sido definidos taxativamente por el legislador y que, en todo caso, se encuentran establecidos en el artículo 90 del Código General del Proceso.

2. Caso en concreto. Tomando como punto de apoyo que el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín denegó el mandamiento de pago y que el demandante interpuso el recurso de apelación, se tiene que, en lo atinente a la apelación de dicho auto, en primera medida, es procedente dicho recurso conforme a lo previsto en el numeral 4 del artículo 321 del C.G.P.

Atendiendo a los acápites que preceden, ciertamente resulta evidente la revocatoria del presente proveído, porque, se desconoce a ciencia cierta las razones por las que el juez cognoscente denegó la orden de apremio, pues nada advirtió al respecto, en el sentido que sólo se limitó a citar el artículo que contempla los requisitos del título ejecutivo -422 del C.G.P.- para luego precisar que la obligación es inexigible y que no reúne los parámetros en cita, sin exponer razonadamente los móviles del rechazo del mandamiento de pago. Conducta, que, sin duda alguna, desconoce el deber previsto en el numeral 7 del artículo 42 del C.G.P. de *“Motivar la sentencia y las demás providencias”*, pues es necesario que se manifieste en forma clara, expresa e indudable su argumentación, con soporte en los preceptos aplicados en cada asunto, explicando sus razones jurídicas respecto del plexo normativo aplicable al caso, para garantizar no solo el derecho de contradicción del recurrente, sino también para determinar la Competencia del Superior Funcional al momento de contrastar los reparos de la apelación y las consideraciones jurídicas del Juez, y de esta forma, poder adoptar una decisión conforme a derecho.

Así las cosas, asistiéndole la razón al recurrente en su escrito de alzada, cuando argumenta que desconoce las razones por las cuales el Operador Judicial se abstuvo de librar el mandamiento de pago, resulta procedente

ordenar la revocatoria de la decisión adoptada en auto calendado del diecisiete (17) de mayo del 2023 y, en tal sentido, se insta al juez de conocimiento para que estudie nuevamente el proceso y adopte una decisión frente al mandamiento de pago respecto de las pretensiones principales en la forma que crea legal hacerlo, o que lo niegue expresando en forma clara y suficiente las razones jurídicas que considere pertinentes para su denegatoria y así garantizar el principio de doble instancia, ya que el apelante no pudo pronunciarse sobre el rechazo del mandamiento de pago respecto de las pretensiones principales cuyos argumentos se desconocen, al tiempo que en esta nueva oportunidad podrá el juez advertir de pronto otras inquietudes de inadmisión o de rechazo que no avizoró en un comienzo, mismas que las partes tendrían el derecho de recurrir si fuere el caso.

Por último, si bien hay claridad en que el a quo negó el mandamiento de pago por la única razón de la falta de exigibilidad de la obligación, sin embargo, no argumentó si ella se debe a la falta de llegada de un plazo o falta de cumplimiento de una condición, u otra razón que impida la exigibilidad, sin que pueda ahora el apelante y tampoco el Tribunal adivinar cuál fue la razón principal que conllevó la falta de exigibilidad, que si bien puede ser cierta, de todas maneras se deberá expresar en concreto para garantizar el derecho a la defensa y la doble instancia.

Sin más consideraciones, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,***

IV. RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto con fecha del diecisiete (17) de mayo del 2023 proferido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por medio del cual se denegó el mandamiento de pago incoado por el señor Nicolás Mauricio Trujillo Múnera en contra de Promotora Inmobiliaria La Cuenca S.A.S, Acierto Inmobiliario S.A, y el Patrimonio Autónomo Manzanares Guatapurí-Tesorería y, en tal sentido, se ordena al juez de conocimiento para que estudie nuevamente el proceso y adopte una decisión frente al mandamiento de pago en la forma que crea legal hacerlo, ya sea decretando el mandamiento

de pago o negándolo, pero expresando de manera clara las razones jurídicas que considere pertinentes y así garantizar el principio de doble instancia, pues, nótese cómo el apelante no pudo pronunciarse sobre el rechazo del mandamiento de pago respecto de las pretensiones principales cuyos argumentos se desconocen y en ese sentido tampoco el Tribunal podía pronunciarse de fondo sobre las razones del rechazo, al tiempo que también pueden surgir nuevas inquietudes de inadmisión o de rechazo, mismas que las partes tendrían el derecho de recurrir si fuere el caso.

SEGUNDO: Devolver el expediente al Juzgado de origen para que continúe con el trámite del asunto.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE,

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO**

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4d6a363a533e354fe68ee43b38c35761b2dfcfa32a3d467eeaf763f06eb85918**

Documento generado en 05/04/2024 03:49:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>