



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, diecisiete de abril de dos mil veinticuatro

<b>Trámite:</b>	Ejecutivo
<b>Procedencia:</b>	Juzgado Cuarto Civil Circuito Medellín
<b>Demandantes:</b>	Oporto Campestre S.A.S. y Fiduciaria Corficolombiana S.A.S.
<b>Demandada</b>	Julieta Urrego Monsalve
<b>Radicado</b>	05001 31 03 004 2022 00272 01
<b>Decisión</b>	Confirma
<b>Temas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cumplimiento forzoso de obligación condicional con mérito ejecutivo.</li><li>- Ejecución de obligaciones condicionales relacionadas con reglas urbanísticas.</li></ul>
<b>Relevante</b>	<p>Para que preste mérito ejecutivo una obligación sometida a condición, debe cumplir íntegramente con todas y cada una de sus condiciones.</p> <p>En el caso de proyectos inmobiliarios, en donde se condicione el otorgamiento de escritura pública a su terminación, debe contarse con el cumplimiento de la normatividad urbanística que permita su ocupación, para poder declararse cumplida la condición.</p>

**ASUNTO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 del 2022, la Sala procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por los demandantes frente

a la sentencia del 22 de noviembre de 2023 proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín.

## **ANTECEDENTES**

### **1. La demanda (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 01)**

Las sociedades Fiduciaria Corficolombiana S.A y Oporto Campestre S.A.S, a través de su apoderado, interpusieron demanda para iniciar un trámite ejecutivo contra la señora Julieta Urrego Monsalve. Con ello, pretenden que se libre mandamiento ejecutivo para que la ejecutada, o en su defecto el juez, suscriba escritura pública de transferencia de dominio frente a los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N.º 012 – 89074 y 012 – 89408, en los términos del contrato de encargo fiduciario suscrito entre las partes.

Igualmente, pretenden que se condene a la demandada a pagar los perjuicios moratorios consolidados y los que se llegaren a causar desde la presentación del líbelo hasta la fecha efectiva del pago.

Como fundamento de lo pretendido, se tienen en consideración los siguientes supuestos fácticos:

- Los actores celebraron con la ejecutada un contrato de encargo fiduciario el día 23 de noviembre de 2018, dentro del cual esta última fungía como beneficiaria de área para los efectos de los inmuebles ya referidos.
- Dicho contrato, establecía la forma en que otorgaría la escritura pública de transferencia de la siguiente manera:

**"QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la Cláusula Tercera, junto con el coeficiente de la copropiedad que a estas le corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgado por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE** y por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la Notaría que oportunamente indicará el **FIDEICOMITENTE**, cuando (i) se haya cumplido por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la transferencia de los aportes, a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el **PROYECTO**, (iii) se encuentra registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, y, (iv) se hayan obtenido los paz y salvo correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n). No obstante lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se reserva 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 pública de transferencia de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de la **FIDUCIARIA** como remuneración una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V)) pagadero mes vencido, por cada mes de retardo. (...)"

- Desde el 13 de agosto de 2020 los demandantes realizaron entrega material de los inmuebles a la parte pasiva.
- El 24 de junio de 2022 la señora Urrego Monsalve no compareció a la citación realizada para la firma de la escritura en la Notaría 15 de Medellín.

## 2. Recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 54)

La demandada, interpuso oportunamente recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento ejecutivo. El sustento del mismo yace en que el título ejecutivo no goza de las características necesarias en esta clase de documentos, a saber, no contiene una obligación clara, expresa y exigible.

El argumento principal de la recurrente radica en que no están cumplidas las condiciones pactadas para el otorgamiento de la escritura pública, específicamente aquella que requiere que el proyecto se encuentre terminado. Lo anterior, ya que las demandantes no han cumplido con sus obligaciones urbanísticas, no han realizado la instalación del agua en el apartamento en cuestión y, adicionalmente, porque no han observado el fallo por infracciones urbanísticas que fue impuesto en su contra, a sabiendas de que en el contrato

de fiducia mercantil se estableció que el proyecto se ceñiría estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

Es por lo anterior que solicitó que se revocara el auto que libró mandamiento ejecutivo.

**3. Traslado de recurso de reposición (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 59)**

El ejecutante se opuso a los argumentos presentados en el recurso de reposición interpuesto por la ejecutada, para ello manifiesta que el proyecto denominado «OPORTO CAMPESTRE – ETAPA 1» ya se encontraba finalizado, tanto es así que el mismo ya fue entregado y cuenta con certificado técnico de ocupación.

Igualmente, expresa que el proyecto Oporto Campestre tenía contemplada la realización de varias etapas; sin embargo, el fideicomitente podría variar el desarrollo del proyecto, tal y como sucedió, y esto estaba plasmado en el contrato suscrito con la demandada.

Finalmente, insiste en la terminación del proyecto haciendo alusión a que ya fue realizada la primera asamblea de propietarios de la propiedad horizontal Oporto Campestre, la cual solo se podía realizar hasta que se encontrara construido y enajenado al menos el 51% de los coeficientes de la copropiedad.

**4. Excepciones de mérito (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 56)**

La demandada en escrito denominado «contestación de demanda con excepciones de mérito», sin que el *a quo* se hubiera pronunciado frente al recurso interpuesto por esta parte, se opuso a las pretensiones de las demandantes y propuso como defensas y excepciones las siguientes: i) temeridad o mala fe de las actoras al dar por ciertos hechos que no se compadecen con la realidad y al hacer ver a la parte pasiva como incumplida

sin que esto sea verdadero; ii) abuso del derecho; iii) contrato no cumplido puesto que las demandantes han incumplido a tal punto el contrato que no han obedecido al fallo por infracciones urbanísticas proferido en su contra y; iv) fraude procesal, en el sentido que los ejecutantes fundan este trámite en contradicciones, falsedades y sobre una cláusula del contrato que ellos no han observado, puesto que han incumplido las obligaciones de la licencia de urbanización y construcción.

Con base en lo anterior, solicita que se declaren probadas sus «excepciones» propuestas y con ello se nieguen las pretensiones. A su vez, solicita que las actoras convoquen a la firma de la escritura en cuestión cuando cumplan a cabalidad con el fallo de infracciones urbanísticas y el contrato de encargo fiduciario.

Finalmente, solicita que se condene a las demandantes al pago de un salario mínimo legal mensual vigente por cada mes de retardo que se ha tenido en la firma de la escritura pública, imputable a las ejecutantes.

**5. Auto que no repone el mandamiento ejecutivo (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 60)**

El *a quo* no repuso su providencia puesto que, al analizar el certificado técnico de ocupación, la primera etapa del proyecto se encuentra terminada y que no era de recibo afirmar que la no finalización de las demás etapas impedía otorgar la escritura pública.

Por otro lado, frente a la infracción de normas urbanísticas, dicho agente judicial manifestó que este hecho no era óbice para impedir la escrituración del inmueble en cuestión, ya que el mismo se encontraba en una etapa terminada.

**6. Pronunciamiento en el traslado de excepciones de mérito (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 63)**

Frente a las defensas de temeridad o mala fe, abuso del derecho y fraude procesal, manifestaron que las mismas no eran excepciones de fondo y por lo tanto no enervaban la pretensión incoada.

En lo referente a la excepción de contrato no cumplido expresaron que no se configuró ya que se demostró que el proyecto contaba con certificado de tradición y libertad, reglamento de propiedad horizontal, certificado técnico de ocupación y acta de primera asamblea ordinaria de propiedad horizontal.

Finalmente, en lo atinente a las alegaciones de infracciones urbanísticas, mencionaron que ya se dio cumplimiento a las órdenes impartidas y que dicho trámite urbanístico nunca afectó la terminación del proyecto y mucho menos se puso en riesgo la vida e integridad de los habitantes del proyecto.

**7. Desarrollo de audiencias y sentencia de primera instancia (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, archs. 76 a 81, 92 a 96 y 99)**

El juez de primera instancia realizó audiencia inicial en la cual practicaron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio frente a todas las defensas y excepciones de la parte ejecutada, puesto que ninguna fue admitida por el ejecutante y, finalmente, se decretaron las pruebas correspondientes.

Posteriormente, en audiencia de instrucción y juzgamiento, se practicaron las pruebas testimoniales, se presentaron alegatos de conclusión y se profirió sentencia. En esta última se declaró probada la excepción de contrato no cumplido, ya que no se obedeció a cabalidad el fallo impuesto por las autoridades urbanísticas y que, a la fecha de citación para la firma de escritura, no existían las conexiones al alcantarillado y acueducto, hecho que se corroboró con la visita técnica realizada por la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente el día 23 de marzo de 2023, en donde se verificó el no cumplimiento del fallo urbanístico.

Finalmente, manifestó que a pesar de haberse brindado la prestación del servicio de agua potable mediante carrotanque y de alcantarillado mediante el depósito en tanques para tal efecto, esto no es una prestación convencional ni de calidad de dichos servicios; por lo cual no se puede profesar la terminación del proyecto inmobiliario, *máxime* cuando dichas redes no se encontraban conectadas a EPM.

**8. Recurso de apelación contra la sentencia (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 100 y Carpeta 02 Segunda Instancia, arch. 16)**

Los ejecutantes interpusieron recurso de apelación contra el fallo de primer grado, el cual sustentaron en los siguientes términos:

- i) Expresaron su inconformidad con el análisis que el juez realizó con base en el artículo 1546 del Código Civil, manifestando que este consideró que estaban buscando el cumplimiento forzoso del contrato, situación que se advierte equivocada y en contravía de lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso.
- ii) Por otro lado, frente al cumplimiento de las condiciones pactadas en la cláusula de otorgamiento de escritura, manifiestan que todas y cada una de ellas se encontraban cumplidas, principalmente aquella referente a la terminación del proyecto, puesto que se cuenta con certificación técnica de ocupación, la cual fue aportada al trámite judicial.
- iii) Argumentan que la resolución emitida por la autoridad de policía de Copacabana en nada limita la posibilidad de enajenación y posterior tradición de los inmuebles.
- iv) Finalmente, expresan que hubo una indebida valoración probatoria por el togado, puesto que las redes ya estaban construidas y dotadas de servicios públicos, tanto es así que, el requisito para que el cuerpo de bomberos emitiera el certificado de recibo, tal y como lo hizo, era la verificación del suministro de agua en el edificio. Igualmente, como prueba de lo anterior, aportan la factura de servicios públicos emitida

por EPM frente al inmueble a transferir a la ejecutada.

Es por lo anterior que solicitan la revocatoria de la sentencia de primera instancia y se ordene continuar con la ejecución.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Presupuestos procesales**

Los requisitos formales del proceso se encuentran reunidos y sobre ellos no hay reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, la Sala no advierte impedimentos formales para dictar sentencia de segunda instancia.

Sin embargo, esta Sala aclara que no tendrá en consideración la oposición al recurso presentada por la ejecutada, puesto que fue enviada por fuera del término dispuesto para tal efecto (cfr. Carpeta 02 Segunda Instancia, archs. 20 y 22).

### **2. Problemas jurídicos**

En virtud del recurso interpuesto por la ejecutante, la Sala advierte que se deben analizar los siguientes problemas jurídicos:

- i) Estando en presencia de un trámite ejecutivo por una obligación de suscribir un documento, ¿puede predicarse el cumplimiento forzoso de una obligación que presta mérito ejecutivo, incorporada dentro del clausulado de un contrato? En esta misma línea, también se debe plantear lo siguiente: ¿cuáles son las consecuencias de someter el mérito ejecutivo de una obligación al acaecimiento de diferentes condiciones?
- ii) ¿La parte ejecutada logró acreditar que las condiciones para otorgar escritura pública no se encontraban cumplidas íntegramente y que por lo tanto no procedía la ejecución solicitada? Igualmente, esta problemática



debe tener en consideración si hay o no consecuencias adversas a la parte ejecutante cuando esta no cumple con sus obligaciones urbanísticas.

### **3. Consideraciones – Marco jurídico**

#### **3.1. Mérito ejecutivo de obligaciones condicionales y su cumplimiento forzoso en el trámite de ejecución.**

Los procedimientos judiciales de carácter ejecutivo se diferencian de los declarativos porque parten de la base de un derecho cierto, el cual se pretende hacer valer mediante la solicitud de expedición del auto que libra mandamiento ejecutivo.

Para acudir a esta clase de trámites se debe contar con un documento que preste mérito ejecutivo, es decir, que contenga al menos una obligación clara, expresa y exigible, tal y como lo consagra el artículo 422 del Código General del Proceso (CGP). Ahora bien, a la hora de pretender la ejecución de dicha obligación de la manera establecida en el título, se debe tener presente que se le está solicitando al juez un cumplimiento forzoso de la obligación o como es conocido en la doctrina, una ejecución *in natura*.

Por lo cual, la parte ejecutante al pretender que se cumplan obligaciones claras, expresas y exigibles que se plasman en un contrato, acude ante el juez para que mediante la vía judicial se ordene la ejecución de la prestación debida, bien sea de dar, hacer o no hacer. Es con esto que se llegará al cumplimiento forzoso del contrato, ya que este es el que sustenta la pretensión ejecutiva.

Ahora bien, si el mérito ejecutivo de una obligación es sometido a la ocurrencia de diferentes condiciones, solo se podrá proceder con la ejecución de la obligación si se encuentran cumplidas todas y cada una de las condiciones pactadas. Es por lo anterior que, en un trámite ejecutivo que tenga como base este tipo de obligaciones, es posible que la parte ejecutada busque desvirtuar la

ejecución aduciendo una falta de cumplimiento de dichas condiciones.

Esa labor de desvirtuar, en cabeza del demandado, se puede dar a través de un recurso de reposición al auto que libra mandamiento ejecutivo, atacando los requisitos formales del título ejecutivo o mediante la presentación de excepciones de fondo que busquen derruir la certeza del derecho referenciado por la parte ejecutante. En el segundo escenario, el trámite ejecutivo tomará un camino procesal que se asemeja al consagrado para los procedimientos declarativos, ya que, en virtud de lo establecido en los artículos 441 y 442 del Código General del Proceso, a la hora de proponerse excepciones, después del traslado de las mismas, se llevarán a cabo las audiencias de los artículos 372 y 373 *ejusdem*.

Con lo anterior, dentro del trámite judicial, se analizará si se logran acreditar las excepciones propuestas y de ser así, la certeza con la que inició el procedimiento ejecutivo cesará y, por lo tanto, no será posible continuar con la ejecución; esto siempre y cuando la prosperidad de las excepciones sea total y que por ello no haya posibilidad de continuar, así sea parcialmente, con la pretensión del ejecutante.

Es por ello que, si con las excepciones propuestas se acredita el no cumplimiento de las condiciones que daban lugar al mérito ejecutivo de la obligación, la consecuencia ineludible será la imposibilidad de ejecutarla, puesto que la misma en dicho momento carece de ejecutabilidad por la vía ejecutiva.

### **3.2. Ejecución de obligaciones condicionales relacionadas con reglas urbanísticas.**

Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y, por ende, la construcción de edificaciones, es necesario que la entidad que los ejecuta cumpla con los diferentes requisitos a la hora de realizarlos. Como punto de partida, dicha entidad deberá tener en cuenta la solicitud y tipo de licencia de construcción

que se otorgue por la autoridad competente para tal efecto, bien sea las curadorías o las secretarías de planeación, dependiendo de la organización de cada municipio.

Ahora bien, es importante precisar que, en el ámbito de construcción de inmuebles, hay variedad de normas que reglamentan el desarrollo de esta clase de actividades, junto con las diferentes obligaciones y aspectos técnicos que deben tenerse en cuenta en las actividades constructivas.

En la esfera de la construcción de vivienda, resaltan por su importancia el Decreto 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y territorio y la Ley 1796 de 2016.

Con todo esto, a la hora de evaluar el actuar de las personas encargadas de construir edificaciones, se debe tener especial cuidado en el análisis de la licencia de construcción que le fue concedida. Es en dicha licencia que se establecen los límites y obligaciones del constructor en el desarrollo del proyecto inmobiliario, igualmente, esos requerimientos se deben analizar teniendo como base la normatividad urbanística vigente para cada caso.

Teniendo en cuenta lo anterior, toma especial relevancia reiterar que el desarrollo de un proyecto inmobiliario verá atada su ejecución y terminación al cumplimiento de las licencias de construcción expedidas y a la normatividad aplicable al caso, la cual no se agota con las leyes y decretos nacionales, sino que también los municipios donde se efectúan esta clase proyectos tienen autoridad para controlar las obligaciones urbanísticas de cada proyecto, tal y como lo establece el numeral séptimo del artículo 313 de la Constitución Política.

Estas facultades que se le brindan a los municipios generan una potestad y control por parte de estos entes, al momento de estar en presencia de actividades de construcción, lo cual deriva en que las personas que desarrollan esta clase de proyectos se encuentran sometidos al cumplimiento de las órdenes

impuestas por estas autoridades.

Con todo esto, es dable concluir que si se llegan a presentar infracciones urbanísticas proferidas por las autoridades municipales competentes y el infractor no cumple con las órdenes allí impuestas, ineludiblemente se verá afectada la ejecución y terminación del proyecto de construcción. Se arriba a esta conclusión debido a que esta clase de actividades deben ceñirse estrictamente a la normatividad que las regula y dentro de ello están las órdenes proferidas por las autoridades urbanísticas.

Finalmente, si se está en presencia de una búsqueda de ejecución de obligaciones que tengan relación con proyectos de construcción, ha de considerarse que, para poder proceder con esta pretensión, se debe analizar el estado de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por parte del constructor, *máxime* si la obligación a ejecutar se encuentra sometida a la condición del buen desarrollo y terminación del proyecto constructivo.

Esto es así debido a que la forma idónea de determinar que esta clase de proyectos se encuentran efectivamente culminados es mediante la acreditación del cabal cumplimiento de la normatividad urbanística del caso; sin embargo, es importante aclarar que dependiendo de cada caso se deberá analizar el parámetro a tener en consideración a la hora de concluir si el cumplimiento íntegro o no de la normatividad urbanística genera una real afectación a la obligación de ejecutar.

#### **4. Caso concreto**

En lo referente a las circunstancias del caso en cuestión, esta Sala manifiesta, en primer lugar, que no se vulneró al artículo 422 del Código General del Proceso, ni las reglas a seguir en el procedimiento ejecutivo. Si bien es cierto que un trámite ejecutivo parte de la certeza del derecho, esto no puede desconocer las reglas que brindan los artículos 442 y 443, del mentado Código,

al momento en que se proponen excepciones de fondo por la parte ejecutada.

Es por ello que, en el presente caso, al haberse presentado excepciones de fondo, se debían realizar las audiencias de los artículos 372 y 373 de la normativa procesal ya referenciada, tal y como aconteció en primera instancia.

Esto toma mayor fuerza, atendiendo a que el sustento de la pretensión de la parte demandante radica en una obligación contenida en un contrato y de cuya formulación se predica un mérito ejecutivo, por lo cual, la parte ejecutada tenía la facultad de proponer excepciones que enervaran el cumplimiento del contrato y por lo tanto el mérito ejecutivo de la obligación en cuestión.

Ahora bien, frente a la decisión del *a quo* de dar prosperidad a la excepción de contrato no cumplido, la Sala comparte la posición del togado, toda vez que el acervo probatorio demuestra el incumplimiento del fallo por infracciones urbanísticas emitido por la Inspección de Policía de Copacabana y confirmado por el Departamento Administrativo de Planeación de la misma municipalidad. Igualmente, estas circunstancias están atadas al hecho de que no se acreditó la presencia del acueducto y alcantarillado en debida forma en la época de convocatoria para firma de escrituras a la ejecutada.

No es de recibo por esta Sala los argumentos de los apelantes referentes a que el proyecto se encontraba terminado y que el fallo urbanístico no limitaba la posibilidad de enajenación de los inmuebles del proyecto. Frente a ello, esta Sala considera que la única vía para que los ejecutantes pudieran hacer valer su pretensión ejecutiva era mediante el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones de la cláusula quinta del contrato de encargo fiduciario, la cual se refiere al otorgamiento de escritura pública y que, por lo tanto, es la base para analizar el mérito ejecutivo de la obligación.

El principal punto de análisis frente a dicha cláusula recae en la condición segunda de la misma, la cual se refiere a que «ii) se haya terminado el

PROYECTO» (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 09, fl. 30); frente a esta condición, a pesar de los argumentos presentados por los apelantes, el material probatorio es contundente en demostrar que Oporto Campestre, a la fecha de citación para firma de escritura pública a la ejecutada, no había cumplido con lo ordenado en el fallo proferido por la Inspección de Policía del 2 de junio de 2022 y que, por lo tanto, no se podía corroborar que contara en aquella fecha con el servicio de acueducto y alcantarillado.

Lo anterior, es corroborado de forma más contundente con el desacato iniciado por la Inspección de Policía el 21 de marzo de 2023 por el incumplimiento del fallo en cuestión y con la visita realizada el 3 de marzo de dicha anualidad por la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente de Copacabana, en donde se concluyó que persistían las afectaciones referentes al alcantarillado y al suministro de agua potable (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, carpeta 57, arch. 33).

Adicionalmente, es relevante considerar que, tanto en el fallo urbanístico ya referenciado, como en la confirmación del mismo por el Departamento Administrativo de Planeación de Copacabana, se solicitó a las ejecutantes que allegaran copia de acta de recibo por parte de EPM para el tema de acueducto y que retiraran los sistemas sépticos de 5.000 y 35.000 litros (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, carpeta 57, arch. 27); frente a dicha solicitud no obra en el acervo probatorio constancia alguna del cumplimiento de esta orden por parte de las demandantes.

Y, como pilar de la discusión aquí reseñada, dichos fallos, en su parte resolutive, también ordenaron a las apelantes que se abstuvieran de permitir la ocupación de los inmuebles del proyecto hasta no cumplir los requisitos de la Secretaría de Planeación y que esta última otorgara el permiso de ocupación; cabe aclarar que tampoco obra material probatorio que acredite el cumplimiento de esta orden.

Con todo lo aquí manifestado, esta Sala difiere de las afirmaciones realizadas

por las apelantes, las cuales hacen alusión a que el proyecto se encontraba terminado para el momento de la demanda. Esto es así, ya que es fehaciente el hecho de que, al momento de la citación a firmar escrituras a la demandada, los incumplimientos urbanísticos aquí expuestos se encontraban vigentes y, por lo tanto, tal y como lo dijo el juez de primer grado, no había una prestación convencional y de calidad en el servicio de acueducto y alcantarillado, situación que, junto con las órdenes impuestas en el fallo urbanístico de primer y segunda instancia, generaba que el proyecto no se encontrara terminado.

Finalmente, la Sala aclara que los fallos urbanísticos ya referenciados, en efecto no limitan *per se* la enajenación de los inmuebles que se encuentran en la edificación; sin embargo, en lo que atañe al caso en concreto, no es posible realizar el otorgamiento de escritura porque no se cumplen a cabalidad con todas las condiciones establecidas en la cláusula correspondiente en el contrato de encargo fiduciario.

Ahora bien, si en gracia de discusión se le atribuyera al certificado técnico de ocupación el valor probatorio que le quieren brindar los apelantes, esta Sala manifiesta que el mismo no tiene la entidad de reemplazar los requisitos solicitados por la Inspección de Policía y el Departamento Administrativo de Planeación, puesto que la excepción consagrada en el parágrafo tercero del artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 solo es aplicable para los proyectos que radiquen su licencia de construcción después del 13 de julio de 2016, tal y como lo establece el artículo 34 de la Ley 1796 de 2016.

Por lo que, ni con la presencia del certificado técnico de ocupación se estaría dando cumplimiento a la normatividad urbanística aplicable al caso en concreto y, por lo tanto, no se podría profesar la terminación del proyecto, a sabiendas que sus pendientes en materia urbanística no han permitido que el municipio expida la autorización de ocupación de los inmuebles y que por lo tanto no se haya podido superar la orden de abstención de ocupación de los inmuebles impuesta en los fallos urbanísticos ya referenciados.

Adicionalmente, cabe mencionar que el mismo interventor que realizó dicho certificado afirmó que en este no dio por concluida la obra y que el mismo se expidió porque se encontraban finalizadas las fundaciones, estructura y elementos no estructurales de la edificación, pero no era labor del interventor mencionar temas relacionados con servicios públicos, puesto que esto nada tiene que ver con el certificado técnico (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, carpeta 62, arch. 16, fls. 17 y 32).

En virtud de lo expuesto, esta Sala encuentra acreditada la excepción propuesta por la ejecutada y, por lo tanto, confirmará la sentencia de primer grado. No se hará ningún pronunciamiento sobre la petición realizada por la parte ejecutada, referente a la condena a los demandantes por un salario mínimo legal mensual vigente por cada mes de retardo en la firma de la escritura, por ser esta extemporánea; en todo caso, tampoco sería procedente acceder a dicha petición puesto que al estar en presencia de un apelante único debe darse aplicación al principio de *no reformatio in pejus*.

## **5. Costas**

Con base en lo dispuesto en el artículo 365 numeral primero del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte apelante.

Como agencias en derecho para esta instancia, se fija la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo No PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República



de Colombia y por autoridad de la ley;

**FALLA:**

**PRIMERO.** Confirmar la sentencia del 22 de noviembre de 2023, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín.

**SEGUNDO.** Se condena en costas a los ejecutantes. Como agencias en derecho para esta instancia se fija la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV).

En firme lo decidido, devuélvase el expediente al despacho de origen.

**Notifíquese y cúmplase;**



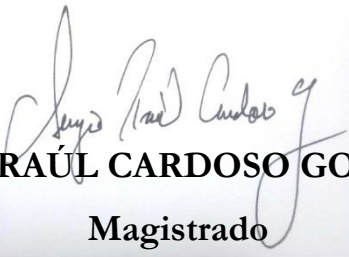
**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

**Magistrado**

(Ausencia justificada)

**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

**Magistrado**



**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**

**Magistrado**