

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.



## **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la demandante frente al auto del 3 de mayo de 2021 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, que se negó a librar mandamiento de pago en el proceso ejecutivo adelantado por MARÍA EUGENIA MESA LONDOÑO contra CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARMONA.

### **1. ANTECEDENTES**

**1.1** MARÍA EUGENIA MESA LONDOÑO celebró contrato de promesa de compraventa sobre el 20% del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-8155904, ubicado en el Municipio de Itagüí. A su vez, el 20 de junio de 2018 la demandante en calidad de promitente compradora celebró contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 201, que el demandado constituiría sobre el inmueble con matrícula No. 001-8155904, que se entregaría materialmente el 30 de octubre de 2019.

**1.2** La demandante se obligó a pagar \$178'000.000 y el demandado se obligó a entregar a título de venta un inmueble de 84 m<sup>2</sup> distinguido

como el apartamento 201, según consta en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa.

**1.3** Pretendiendo mandamiento de pago para que el demandado realice y registre el reglamento de propiedad horizontal del apartamento 201 y suscriba la escritura de compraventa en favor de la demandante. De forma subsidiaria, se libre mandamiento de pago por los perjuicios compensatorios estimados en razón del precio de venta y los perjuicios moratorios que se ocasionaron por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado.

**1.4** Por auto del 3 de mayo de 2021 el Juzgado negó el mandamiento de pago, considerando que el documento presentado no era claro, expreso y exigible; frente a la obligación de suscripción de la escritura de compraventa resulta imposible por tratarse del inmueble de mayor extensión y el que es objeto del contrato de promesa de venta se celebró después, deviniendo que la obligación no es exigible al no registrarse el reglamento de propiedad horizontal que daría surgimiento al apartamento 201 prometido en venta.

**1.5** Frente a la orden de librar mandamiento de pago por los perjuicios compensatorios, lo estimó improcedente debido a que no se pactaron en el contrato ni se allegó prueba de su existencia; frente a la cláusula penal, su pago corresponde a una obligación condicionada al incumplimiento y no se acreditó ni puede desprenderse solamente del contrato.

**1.6** La demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, sosteniendo que las obligaciones pactadas no eran de simultáneo cumplimiento, se asumió el pago en diferentes plazos mientras que el vendedor debía celebrar varios actos jurídicos que anteceden unos a otros. Busca obtener el cumplimiento forzado de

las obligaciones en mora referidas a la constitución del reglamento de propiedad horizontal y al otorgamiento de la escritura de venta; la primera de ella sometida a un plazo y no a una condición como se dispuso en el contrato de promesa.

**1.7** En el recurso esgrimió que es procedente librar mandamiento de pago por los perjuicios compensatorios debido a que se acumularon mesuradamente siguiendo las disposiciones del artículo 428 del CGP.

**1.8** Por auto del 7 de julio de 2021 se negó el recurso de reposición y se mantuvo la decisión asumida al considerar que el contrato de promesa que da base a la ejecución no puede tenerse como título ejecutivo; no existen aspectos que deben probarse como el reglamento de propiedad horizontal ni tampoco se indicó acerca de la integración del título, que para el efecto es complejo.

**1.9** Concluyó que para adelantar la ejecución con base en un contrato de promesa, debe ser válido y el contratante que se reputa cumplido debe aportar prueba de tal cumplimiento, lo cual no se acreditó en el caso concreto. Reitera la falta de exigibilidad de la obligación de suscripción de la escritura pública sobre el apartamento 201, ni siquiera se ha registrado el reglamento de propiedad horizontal.

## **2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

**¿El documento presentado presta mérito ejecutivo?**

### 3. CONSIDERACIONES

El proceso ejecutivo parte de documento o conjunto de documentos que configuren plena prueba de los derechos que se quieren hacer valer a través del mismo; apariencia de buen derecho que da certeza para librar mandamiento ejecutivo en favor del sujeto activo y en contra del pasivo; por tanto, deben ser claros, expresos, actualmente exigibles, que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él o estar consagrado expresamente la Ley como título ejecutivo; de ahí que no todo documento que contenga derechos y correlativas obligaciones, presta mérito ejecutivo; sin importar que las partes expresen que las obligaciones contraídas reúnen los requisitos legalmente exigidos, así se incluya en su contenido o texto que “prestan mérito ejecutivo.”

Al respecto el artículo 422 del CGP, estatuye:

*“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...y los demás documentos que señale la ley.”*

Para que un documento o conjunto de documentos puedan valerse en un proceso ejecutivo como títulos ejecutivos, hay cumplir con los siguientes requisitos:

- La obligación deberá ser **expresa**, es decir, estar determinada, contenida y manifiesta en el documento o en el conjunto de

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

documentos; permitiendo establecer quién debe, a quién le debe, qué debe, cuándo se paga, dónde se paga.

- **Clara**, si la obligación consignada en el documento es comprensible, diáfana, entendible. Hay ausencia de este requisito, cuando para desentrañar la obligación se requiera de mecanismos axiológicos o de raciocinio que se traducirían en apreciación interpretativa y subjetiva, a lo que dice el documento en sí mismo.
- **Exigible**, porque para hacerla valer la obligación es pura y simple, el plazo aconteció o se aceleró, la condición suspensiva se cumplió o se constituyó en mora cuando se requiera.
- **Que provenga del deudor y constituya plena prueba contra él**, es decir, no debe quedar duda que el documento o conjunto de documentos contienen la declaración de voluntad generadora de derechos y correlativas obligaciones vertida por el deudor y es plena prueba contra él, generando apariencia de buen derecho.

### 3.1 ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Antes de librar mandamiento de pago y como garantía de acceso efectivo a la administración de justicia, el Juez como Director del Proceso está en la obligación de hacer control de legalidad sobre los requisitos del escrito de demanda y con respecto al documento que se aporta como título ejecutivo, con fundamento en el preámbulo, artículos 1, 2, 3, 29, 228, 229 y 230 de la

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

CP; artículos 1 y 2 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia; 1, 2, 7, 11, 13, 42, 422 y 430 del CGP, entre otros.

El presente proceso se promovió buscando adelantar la ejecución con fundamento en las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 20 de junio de 2018, consignando entre otras:

***“SEXTO-OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.***  
***Este documento será elevado a escritura pública a nombre de LA PROMITENTE COMPRADORA o de la persona que esta designe el día 29 de marzo de 2019 el mismo día que se tramite el Reglamento de propiedad horizontal del edificio en la notaria segunda de Itagüí a las dos de la tarde o antes si las circunstancias así lo permiten.***

***SÉPTMO- MULTA O CLÁUSULA PENAL: Para dar seriedad a este documento se pacta una multa o cláusula penal por la suma de DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$17'800.000) para ser pagada por quien incumpla una o varias cláusulas de este contrato. Este documento presta mérito ejecutivo en caso de incumplimiento de una de las partes, lo cual podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su infracción o incumplimiento, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora.”***

El artículo 426 del CGP regula los procesos ejecutivos que se adelantan por obligaciones de hacer:

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

***“Si la obligación es de dar una especie mueble o bienes de género distinto de dinero, el demandante podrá pedir, conjuntamente con la entrega, que la ejecución se extienda a los perjuicios moratorios desde que la obligación se hizo exigible hasta que la entrega se efectúe, para lo cual estimará bajo juramento su valor mensual, si no figura en el título ejecutivo.***

***De la misma manera se procederá si demanda una obligación de hacer y pide perjuicios por la demora en la ejecución del hecho.”***

El artículo 434 del CGP regula los procesos ejecutivos que se formulan para lograr la suscripción de un documento:

***“Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo [436](#). A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.***

***Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto***

*de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura.*

*No será necesario el certificado de propiedad cuando se trate de actos referentes a terrenos baldíos ocupados con mejoras, semovientes u otros medios de explotación económica, o de la posesión material que se ejerza sobre inmuebles de propiedad privada sin título registrado a su favor. Pero en estos casos se acompañará certificado del registrador de instrumentos públicos acerca de la inexistencia del registro del título a favor del demandado.*

*Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa.”*

A su vez, el artículo 428 del CGP:

*“Ejecución por perjuicios. El acreedor podrá demandar desde un principio el pago de perjuicios por la no entrega de una especie mueble o de bienes de género distintos de dinero, o por la ejecución o no ejecución de un hecho, estimándolos y especificándolos bajo juramento si no figuran en el título ejecutivo, en una cantidad*



05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

***como principal y otra como tasa de interés mensual, para que se siga la ejecución por suma líquida de dinero.***

***Cuando el demandante pretenda que la ejecución prosiga por perjuicios compensatorios en caso de que el deudor no cumpla la obligación en la forma ordenada en el mandamiento ejecutivo, deberá solicitarlo subsidiariamente en la demanda, tal como se dispone en el inciso anterior.***

***Si no se pidiere así y la obligación original no se cumpliera dentro del término señalado, se declarará terminado el proceso por auto que no admite apelación.”***

Lo que debe acompasarse con el artículo 206 del CGP, al expresar:

***“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlos razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente...”***

De ahí que con ocasión del incumplimiento contractual en cabeza del promitente vendedor, busca reclamar a través de la vía ejecutiva la suscripción del reglamento de propiedad horizontal, de la escritura de compraventa en los términos pactados en el contrato de promesa de compraventa y se paguen \$17'800.000 por el incumplimiento de las obligaciones; subsidiariamente, la orden de pago se libre por los perjuicios compensatorios y moratorios; lo que es compatible y encaja dentro de los parámetros legales, siempre y cuando el documento o conjunto de

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

documentos allegados al proceso ejecutivo alcancen la categoría de títulos ejecutivos.

### **3.1.1 Constitución del reglamento de propiedad horizontal**

Pretensión que encuadra en el supuesto del artículo 426 y 434 del CGP; pero dentro de la promesa de compraventa que se presentó como título ejecutivo -folios 10 a 12 del archivo 4 del expediente digital- no se consagra con claridad la obligación de constituir el reglamento de propiedad horizontal: obsérvese que en la cláusula sexta se dispuso el otorgamiento de la escritura pública de compraventa condicionada al otorgamiento del reglamento para el 29 de marzo de 2019 a las dos de la tarde; sin embargo, ello dependía del pago del precio por parte de la demandante al 21 de octubre de 2018, sin aportar pruebas al respecto.

Debe tenerse en cuenta que lo adjuntado fue un contrato preparatorio y no uno de compraventa propiamente dicho y si bien se anticiparon obligaciones que naturalmente le pertenecen a la compraventa, de él no puede derivarse ejecutivamente la obligación de realizar el reglamento de propiedad horizontal al pactase obligaciones correlativas entre las partes, consistentes del lado de la demandante en el pago del precio en los términos fijados en la cláusula tercera del contrato de promesa, de lo cual no se arrió prueba que preste mérito ejecutivo.

Tal como lo consideró el Juzgado de primera instancia, para ordenar que firme el reglamento de propiedad horizontal hay que acreditar que la ejecutante cumplió o se allanó a cumplir con las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa, de lo cual no se allegaron pruebas; también,

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

hay ausencia de escrito del reglamento de propiedad que se pretendía firmar.

### **3.1.2 Suscripción de la escritura de venta**

Este supuesto se encuentra regulado por el artículo 434 del CGP y para su procedencia se requería que desde la presentación de la demanda se presentara la minuta que se iba a ordenar suscribir, par que en el evento de negarse el ejecutado, sería firmada por el Juez; lo cual tornaría inane la posibilidad de librar mandamiento de pago.

### **3.1.3 Cláusula penal**

Para demandar ejecutivamente por la cláusula penal, es pertinente tener certeza que la parte demandante cumplió o se allanó a cumplir con las obligaciones, estando ausente la correspondiente con el pago del precio; asimismo como fue redactada, no hay claridad si se trata de sanción, dejando la posibilidad de pretender los perjuicios que del incumplimiento se deriven.

### **3.1.4 Perjuicios compensatorios y moratorios**

Las peticiones de perjuicios compensatorios y moratorios como principales o subsidiarios, según el caso, depende que se allegue el proceso el título ejecutivo y se estimen bajo juramento estimatorio, lo cual no aconteció porque no se adjuntó prueba del cumplimiento o de allanarse a cumplir lo pactado por parte de la ejecutante.

05360-31-03-001-2021-00088-01

EJECUTIVO

Demandante: María Eugenia Mesa Londoño.

Demandado: Carlos Arturo Ramírez Carmona

Decisión: CONFIRMA AUTO. El título aportado como base de recaudo no cumple con la característica de ser título ejecutivo, debido a que no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a las que se sometieron las obligaciones presuntamente incumplidas.

En este orden, al buscar derivar título ejecutivo de un contrato bilateral como lo es la promesa de compraventa del cual se desprenden en doble vía derechos y correlativas obligaciones, es necesario aportar prueba nítida, expresa y exigible de las obligaciones que buscan ejecutarse y demostrar como parte del título ejecutivo, el cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones derivadas de la promesa por la parte ejecutante como lo prescribe el artículo 1609 del CC, *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*; por lo que se CONFIRMARÁ la providencia impugnada ante la ausencia de título ejecutivo.

## DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

## RESUELVE

Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** el auto de la referencia.

**NOTIFÍQUESE ELECTRÓNICAMENTE** y se ordena devolver las



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**  
**MAGISTRADO**