



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, once de enero de dos mil veintitrés

Tipo de pretensión:	Ejecutivo por obligación de hacer
Procedencia:	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado
Demandante:	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso La Media
Demandados:	Diseños Impresos & Markas S.A.S.
Radicado:	05 266 31 03 003 2021 00179 01
Asunto:	Revoca sentencia

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante en contra de la sentencia anticipada del 16 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado en proceso ejecutivo por obligación de hacer.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda (Cf.Cp- Cpi- Archv.02)

Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del fideicomiso La Media, presentó demanda ejecutiva en contra de Diseños Impresos & Markas S.A.S. Como título ejecutivo se allegó un contrato de transacción celebrado entre las partes el 19 de agosto de 2020.

Se indicó que, a través de ese documento, la demandada se obligó a entregar al demandante el inmueble que tenía en arriendo, ubicado en la carrera 43C No.61 sur - 29 del municipio de Sabaneta. Tal entrega, se pactó para el 9 de septiembre de 2020 a las 3:00 pm. No obstante, llegada la fecha y hora acordadas, la parte pasiva no cumplió con su obligación.

Por este motivo, la vocera del fideicomiso La Media presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, la cual fue rechazada por ausencia de pretensión, en cuanto, para el juzgado de conocimiento, el acuerdo de transacción suscrito entre las partes tenía los efectos de una sentencia, por lo que, la vía procesal correcta era la del procedimiento ejecutivo por obligación de hacer.

En consecuencia, la actora presentó demanda ejecutiva, ante un nuevo juzgado, solicitando que el demandado realizara la entrega del inmueble en los términos pactados en el contrato de transacción.

2. Mandamiento ejecutivo y notificación del demandado

El juzgado libró mandamiento ejecutivo por obligación de hacer mediante auto del 11 de agosto de 2021, en el que conminó al demandado a la entrega del inmueble dado en arrendamiento, conforme lo establecido en el contrato de transacción presentado.

El demandado a pesar de estar notificado no presentó ninguna clase de excepciones.

3. Sentencia anticipada (Cf. Cp- Cpi–Archv.12)

Conforme el artículo 278 del Código General del Proceso, el *a quo* consideró que era procedente proferir sentencia anticipada, por cuanto no había pruebas por practicar distintas a la documental.

Para resolver el asunto, se manifestó que la pretensión reclamada en el proceso como obligación de hacer realmente es una prestación de dar, por cuanto se refiere a la entrega de un inmueble arrendado. Para el Despacho esta obligación no puede ser tramitada a través de la vía ejecutiva, por cuanto, el Código General del Proceso en el artículo 384, regula un camino procesal específico para conseguir la entrega forzosa de un inmueble arrendado. Además, aclaró que el procedimiento ejecutivo sólo permite la entrega de bienes muebles y de género distintos a dinero.

También, el despacho de primer grado indicó que si bien ya se había librado mandamiento ejecutivo, ello no significaba que el juez debía seguir adelante con la ejecución, por cuanto tenía la facultad de revisar cuantas veces fuera necesario el título a fin de determinar en todos los escenarios procesales la eficacia de este.

Amén de lo anterior, el juzgado consideró que el título no era claro, pues se dijo que era un contrato de transacción, y luego en el documento se da a entender como una conciliación, por lo que no hay claridad de qué figura se trataba, y si fuese conciliación, no se sometió a las normas de la Ley 640 de 2001.

Asimismo, se dijo que en el documento base de ejecución, se consagró que, la vía judicial para obtener el cumplimiento forzoso del acuerdo sería la de la restitución del inmueble arrendado, y no la del proceso ejecutivo como se pretendió hacer.

En este sentido, el juzgado de primera instancia determinó que el contrato adosado no prestaba mérito ejecutivo, pues la obligación que se persigue no se admite en el procedimiento ejecutivo, por lo que ordenó que se cesara la ejecución y condenó en costas el demandante.

4. Apelación del demandante (Cf. Cp- Cs- Archv. 05)

El demandante apeló la decisión tomada por el *a quo*, considerando que la forma como el Juzgado abordó el caso es contradictoria, por cuanto el fundamento para terminar la ejecución se centró en el estudio de los requisitos formales del título ejecutivo.

Se dijo que, sí ya se había realizado el estudio de los requisitos formales del título al momento de librar el mandamiento ejecutivo, determinando que se reunía los requisitos esenciales para su existencia, y se había conminado al demandado al cumplimiento de la obligación, no hay razón para que ahora el juez haya expresado que el documento carecía de claridad, y que la obligación no se podía ejecutar por esta vía procesal, aún cuando el demandado no propuso ninguna clase de elementos defensivos.

Para la parte el cambio de apreciación del *a quo* sobre las condiciones del título es una violación al debido proceso, toda vez que los requisitos formales de este solo se pueden discutir mediante un recurso de reposición al auto que libra el mandamiento ejecutivo, y como ello no ocurrió, le correspondía al juez seguir adelante con la ejecución.

Asimismo, se indicó que el juzgado desconoció que otro operador judicial ya había determinado que el procedimiento a seguir era el ejecutivo por obligación de hacer, por cuanto el contrato de transacción se suscribe dentro del supuesto legal del artículo 2483 del Código Civil y, además, que la obligación allí contenida reunía los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso.

En este sentido, para el recurrente, la obligación de hacer que se pretende ejecutar goza de las características de claridad, exigibilidad y expresividad, por lo que se puede tramitar mediante el procedimiento ejecutivo, y no como erróneamente lo manifestó el fallador. Por ello, solicitó al Tribunal que revocara la decisión del *a quo*, y en su lugar ordenara seguir adelante con la ejecución.

II. CONSIDERACIONES:

1. Problemas jurídicos

Para resolver el asunto, le corresponde a la Sala resolver los siguientes problemas jurídicos:

1. ¿Le es permitido al juzgado revisar los requisitos formales del título base de ejecución después de haber librado el mandamiento ejecutivo?
2. ¿La entrega de un inmueble arrendado se puede tramitar mediante un procedimiento ejecutivo por obligación de hacer?

2. Marco Normativo

El proceso con pretensión ejecutiva y su finalidad

El trámite jurisdiccional por ejecución es una herramienta por medio de la cual el ordenamiento jurídico da la posibilidad a sus asociados de hacer efectivo el derecho sustancial del que son titulares. Su finalidad es obtener la

plena satisfacción de una prestación cierta pero insatisfecha a favor del demandante y a cargo del demandado¹.

Este proceso parte de la certeza de una obligación, en la que concurran las características de claridad, expresividad y exigibilidad, contenida en un documento que provenga del deudor -artículo 422 CGP- llamado título ejecutivo.

Características del título ejecutivo

Sobre la obligación que se persigue ejecutivamente, la doctrina ha dicho que solo existen tres tipos: dar, hacer o no hacer. De acuerdo a su naturaleza, el Código General del Proceso las regula de forma especial, por lo que se hace necesario diferenciarlas.

Las prestaciones de dar son aquellas que se refieren a la transferencia del derecho real de dominio, bien sea de muebles o inmuebles. Por su parte, las obligaciones de hacer son aquellas que someten al deudor a la ejecución de un hecho positivo, diferente a la transferencia del dominio. Las de no hacer son aquellas que conciernen a prestaciones negativas, por la cual se abstiene al obligado de ejecutar cualquier acto determinado.

Indiferente de la obligación que se pretenda, es necesario que la misma esté contenida en un documento que provenga del deudor, y que constituya plena prueba contra él, y goce de las características del mérito ejecutivo: claridad, expresividad y exigibilidad.

¹ La Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia ha dicho que la existencia de esta clase de procesos tiene como soporte la garantía de la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme las leyes civiles, y su finalidad consiste en satisfacer los derechos cuando los obligados no cumplen libremente con sus obligaciones. La ejecución pretende, entonces, la satisfacción del crédito reclamado por el ejecutante, es decir, hacer efectivo el derecho del acreedor frente al deudor, quien de manera libre ha contraído una obligación con aquel. (Sentencia C-573 de 2003)

La claridad corresponde a que los elementos de la obligación, sus alcances y demás circunstancias emerjan con nítida perfección de la lectura del título, sin que requiera esfuerzos interpretativos para establecer cual es la conducta que puede exigírsele al deudor.

Por su lado, la expresividad concierne a que la prestación se encuentre expresa, sin la necesidad de hacer argumentaciones densas o rebuscadas para hallarla.

La exigibilidad, se reputa de que la obligación no este sometida a un plazo o condición, o de estarlo, se haya cumplido.

La revisión oficiosa del título ejecutivo

Presentada la demanda ejecutiva, le corresponde al juez hacer el estudio preliminar del título allegado, a fin de determinar si este reúne los requisitos para que preste mérito ejecutivo. Si es así, librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida.

El inciso segundo del artículo 430 del CGP contempla que los requisitos formales del título sólo pueden discutirse mediante el recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, prohibiendo al juez declararlos en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución.

No obstante, sobre esta limitación, ha dicho la Corte Suprema de Justicia que debe interpretarse a la luz de otras normas del Código General del Proceso, como lo son el artículo 4, 11, 42.2 y el inciso primero del artículo 430, como de los mandatos constitucionales de la primacía del derecho sustancial sobre el procesal, y la aplicación de la justicia material.

En este sentido, se debe entender que la limitación que impuso el legislador concierne a la actividad defensiva de la parte ejecutada, y no una restricción

de las facultades que como director del proceso está dotado el juez. Así, a este, le compete la revisión del título ejecutivo en las diferentes oportunidades para pronunciarse de mérito, esto es, al momento de librar mandamiento, proferir sentencia, o seguir adelante la ejecución. Esta posición ha sido sostenida por la Corte Suprema de Justicia², y reiterada recientemente por la Sala Primera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín en sentencia con ponencia del magistrado Sergio Raúl Cardoso González³.

El procedimiento verbal especial de restitución de inmueble arrendado

El artículo 384 del Código General del Proceso contempla un procedimiento verbal especial para la restitución de un inmueble arrendado, por el cual se pretende la entrega del bien arrendado a favor del arrendador, con fundamento en el incumplimiento contractual por parte del arrendatario.

Este procedimiento al ser de naturaleza verbal, parte de la incertidumbre del derecho pretendido, que debe ser probado de acuerdo a los presupuestos axiológicos de la norma sustancial.

No obstante, el hecho de que el legislador haya contemplado la existencia de este procedimiento especial, en ningún momento limitó, ni condicionó el

² En forma reiterada en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...). Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal. CSJ, sentencia STC4808 del 5 de abril de 2017, rad. 2017-00694-00 reiterada en sentencias STC11143 del 30 de agosto de 2018, rad. 2018-00248-01; STC13599 del 19 de octubre de 2018, rad. 2018-00354-01; STC7491 del 10 de junio de 2019, rad. 2019-00524-01; STC8929 del 8 de julio de 2019, rad. 2019-00152-01; STC15169 del 7 de noviembre de 2019, rad. 2019-01721-01; STC13428 del 3 de octubre de 2019, rad. 2019-01460-01.

³ Cfr. Sentencia de 28 de noviembre de 2022, exp. 05266 31 03 001 2019 00178 01, Sala de Primera de Decisión Civil, Tribunal Superior de Medellín, Magistrado Ponente Sergio Cardoso González.

ejercicio de otro tipo de trámites para la satisfacción del derecho sustancial, referido a una obligación del arrendatario.

Así, por ejemplo, si las partes, previo a instaurar una pretensión de restitución de inmueble arrendado, acuden a una conciliación extrajudicial y establecen un procedimiento de entrega en el acta de conciliación, la cual presta mérito ejecutivo y hace transito a cosa juzgada, no habría razón que, frente al incumplimiento de lo pactado, se tenga que acudir a este procedimiento verbal que, aunque especial, pretende debatir un derecho, cuando este ya ha sido definido por las partes.

Esto cobra relevancia, si se tiene en cuenta que la Ley 2220 de 2022, en su artículo 144⁴ establece que frente al incumplimiento del acuerdo de conciliación sobre la entrega de inmueble arrendado, el conciliador puede solicitar directamente a la autoridad judicial para que comisione a la autoridad competente para realizar la entrega.

El contrato de transacción

El contrato de transacción ha sido identificado por la doctrina como un mecanismo autocompositivo para la resolución de conflictos. Es así como, el artículo 2469 del Código Civil lo define como un contrato por el cual las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o eventual, con el efecto de cosa juzgada en última instancia.

El contrato de transacción es susceptible de convertirse en un título ejecutivo, siempre y cuando en él se reúnan los requisitos del artículo 422 del CGP, esto es la claridad, expresividad y exigibilidad de una obligación que debe vincular a un deudor identificado de manera inequívoca.

⁴ Esta misma facultad estaba contenida en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, que fue derogada a partir del 30 de diciembre de 2022, por el artículo 146 de la Ley 2220 de 2020.

3. Caso concreto

Como reparo a la sentencia, la parte recurrente manifestó que el juzgado no estaba facultado para revisar los requisitos formales del título después de haber librado mandamiento ejecutivo, puesto que no se propuso recurso de reposición, conforme el artículo 430 del CGP.

Al respecto, la Sala no comparte la afirmación del recurrente, porque de acuerdo a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que ha sido acogida por este Tribunal, la limitación que el legislador impuso en el artículo 430 del CGP está vinculada de forma exclusiva con la potestad defensiva de la parte, más no con los poderes deberes del juez. Este, como director del proceso, tiene la facultad de revisar las veces que considere necesario los requisitos del título base de ejecución, buscando garantizar la justicia material y la primacía del derecho sustancial sobre el formal.

Por ello, en el presente caso, el juzgado sí tenía la facultad de revisar los requisitos del título ejecutivo, aún después de haber librado mandamiento, sin la necesidad de que el demandado haya propuesto excepciones de fondo, y sin que esto represente una vulneración al debido proceso.

No obstante, la Sala encuentra que los argumentos que utilizó el fallador para cesar la ejecución corresponden a un indebido análisis de los requisitos formales del título allegado, así como una inadecuada interpretación jurídica del litigio, por cuanto manifestó que, (i) el título no era claro, y (ii) la pretensión no se podía tramitar a través del procedimiento ejecutivo por obligación de hacer.

Sin embargo, contrario a lo manifestado por el *a quo*, el Tribunal contempla que, (i) el contrato de transacción presentado como título ejecutivo reúne

todos los requisitos del artículo 422 del CGP, y, (ii) la restitución de un inmueble arrendado se puede tramitar mediante un procedimiento ejecutivo por obligación de hacer.

Se desarrolla a continuación dos razones fundamentales que impondrían la revocatoria de la decisión de primera instancia:

(i) El contrato de transacción presentado como título ejecutivo reúne los requisitos del artículo 422 del CGP

A través del contrato de transacción allegado como título ejecutivo, las partes acordaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en el cual se iba a realizar la entrega del inmueble arrendado que tenía en tenencia el demandado, ocasionado por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, sin la necesidad de acudir a un proceso de restitución de inmueble arrendado.

Ahora, para determinar si este presta merito ejecutivo, se hace necesario revisar detalladamente los requisitos que señala el artículo 422 del CGP, como seguidamente se expone:

(i) Es claro que el documento proviene del deudor, por cuanto fue signado por Francisco Arnulfo Restrepo Orduz, representante legal de Diseños Impresos & Markas S.A.S, tal como se verifica en la diligencia de presentación personal ante la Notaría Diecinueve de Medellín y en el Certificado de Existencia y Representación Legal de esta sociedad.

(ii) La obligación contenida en la transacción, reúne los requisitos de claridad y expresividad, por cuanto se refiere a la entrega del bien inmueble ubicado en la carrera 43 C No. 61 sur -29 del municipio de Sabaneta Antioquia, y está contenida en el clausulado del acuerdo de transacción.

El hecho de que el documento confunda las figuras de conciliación, y transacción, no significa que la obligación en él contenida sea confusa o nugatoria, como lo quiso expresar el *a quo*, y que fue un fundamento para considerar que el título no prestaba merito ejecutivo.

Igualmente, la prestación allí contenida es exigible, en tanto las partes fijaron como fecha de cumplimiento el 9 de septiembre de 2020 a las 3:00 pm, y a la fecha de la providencia no se ha cumplido.

De ahí que, la pretensión elevada por el actor sea concordante con la obligación contenida en el título, y que fue entendida por el Despacho al momento de librar el mandamiento ejecutivo el 11 de agosto de 2021, por el cual ordenó al demandado *realizar la entrega material a la sociedad demandante o quien represente sus derechos, del inmueble dado en arriendo ubicado en la Cra 43 C No.61 sur 29 (...)*

artículo 20

(ii) La entrega de un inmueble arrendado se puede tramitar a través del procedimiento ejecutivo por obligación de hacer

Es pertinente indicar que, el hecho de que el legislador haya establecido un procedimiento verbal especial para perseguir la entrega de un inmueble arrendado no significa que este sea el único camino procesal posible para conseguir esta pretensión.

En el caso concreto, las partes establecieron de forma determinada las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales se iba a realizar el cumplimiento de esta obligación especial, configurándola en una prestación, que, si bien tiene relación directa con el contrato de arrendamiento, también goza de autonomía en la forma como las partes la concibieron, más aún que

se pactó en un contrato de transacción, cuyo efecto es el de cosa juzgada definitiva sobre el asunto transado.

En este sentido, como la obligación de entrega se construyó de forma tal que reunió los requisitos para prestar mérito ejecutivo, es dable que el titular del derecho sustancial haya pretendido tramitar su pretensión a través del procedimiento ejecutivo, por cuanto, la finalidad de este, amén de ser más expedito que cualquier otro procedimiento verbal, busca la satisfacción de un derecho cierto -la entrega del inmueble-, que ya fue establecido por las partes en el contrato de transacción.

Ahora, que las partes no hayan determinado que el arrendador podía impetrar un proceso ejecutivo con base en el contrato de transacción, no da razón para considerar que este sólo estaría limitado a perseguir el cumplimiento de la prestación a través del procedimiento de restitución de inmueble arrendado, como lo dijo el *a quo*, por cuanto el demandante en ejercicio de su derecho de acción, puede impetrar la pretensión a través del procedimiento que considere pertinente, siempre que reúna los requisitos sustanciales y formales para ello.⁵ Se trata de hacer viable el acceso a la justicia sin establecer las restricciones que parecieran que los propios jueces vienen imponiendo.

El derecho fundamental establecido en el artículo 229 de la Carta Política posibilita el acceso eficaz, oportuno y cumplido de las personas a la resolución de sus litigios, con el fin de garantizar la justicia y la paz social.⁶ En este sentido, no habría razón que, con el documento aportado con la demanda, al tratarse de la transacción, como mecanismo alternativo de resolución del

⁵ Nótese, por ejemplo, que el estatuto de conciliación en su artículo 144 faculta de forma directa a los conciliadores presentar la solicitud de comisión para desalojo del inmueble arrendado, cuando el arrendatario incumple el acta de conciliación sobre ello.

⁶ La Corte Constitucional ha dicho que esta prerrogativa se materializa en diversas formas, tales como: (i) permitiendo la existencia de diferentes acciones para la solución de conflictos; (ii) posibilidad de acudir a los jueces para la defensa de sus derechos; y (iii) asegurando a través de procedimientos adecuados que los conflictos sean decididos de fondo, en términos razonables, sin dilaciones injustificadas. Corte Constitucional, sentencia C-483 de 2008, Magistrado ponente Rodrigo Escobar Gil.

conflicto, se exija que el único camino procesal para conseguir el cumplimiento de lo allí acordado sea el trámite verbal de restitución.⁷

Adicionalmente, la Sala Civil considera que no le asiste razón al juzgado al considerar que la obligación solicitada por el actor está enmarcada en las prestaciones de dar. Se recuerda que, de acuerdo a lo expuesto en el marco normativo, las obligaciones de dar se refieren de forma exclusiva a aquellas que transfieren el derecho real de dominio, y las de hacer todas las demás que versen sobre prestaciones positivas a cargo del deudor.

No se puede afirmar que, el hecho de que se esté solicitando la entrega material de un inmueble, por sí se está pretendiendo una obligación de dar, por cuanto, al tratarse de la restitución de un inmueble arrendado, lo que se va a entregar es la mera tenencia, más no el derecho de dominio.

Así las cosas, como se trata de una prestación positiva diferente a transferir el dominio, la obligación solicitada por el actor se enmarca en las denominadas prestaciones de hacer, y su trámite ejecutivo corresponde al contemplado en el artículo 433 del CGP.

Por último, sobre el reparo presentado por el recurrente concerniente a la omisión del *a quo* sobre la providencia del Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, en la que se determinó que el proceso a seguir era el ejecutivo por obligación de hacer, la Sala considera necesario hacer las siguientes apreciaciones:

Si bien en principio los jueces no están sometidos al cumplimiento de una disposición dada por sus equivalentes horizontales, por el principio de autonomía judicial, no se puede perder de vista los derechos constitucionales de los cuales goza la parte.

⁷ Si bien las partes no pueden hacer la solicitud directa para la comisión, como sí está facultado el conciliador, pueden ejercer el derecho de acción mediante un proceso expedito, que pretenda la ejecución de la obligación insatisfecha, como lo es el ejecutivo

No puede aceptarse que, en un caso como el que se estudia, se vea la parte compelida a soportar las cargas de dos visiones interpretativas diversas que rechazan el conocimiento del asunto. Se trata de hacer viable el derecho de acceso a la justicia, derecho fundamental, y no puede negársele al usuario en los términos planteados por la juez de primer grado cerrándole los senderos procesales que le ofrece el ordenamiento jurídico procesal para hacer efectivo su derecho cierto e insatisfecho.

Por lo anterior, la Sala revocará la sentencia anticipada del 16 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de la Oralidad de Envigado.

4. Condena en costas

Conforme el artículo 365.4 del Código General del Proceso, la Sala se abstiene de condenar en costas en ambas instancias ante la ausencia de parte vencida en el proceso que se estudia.

DECISIÓN

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

FALLA

Primero. Revocar la sentencia anticipada del 16 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado.

05 266 31 03 003 2021 00179 01
MP Martín Agudelo Ramírez
Revoca decisión de primera instancia

Segundo. Sin condena en costas en esta instancia.

Notifíquese y Cúmplase

Los Magistrados,

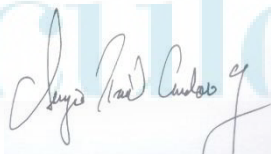
Los magistrados



Martín Agudelo Ramírez



José Omar Bohórquez Vidueñas



Sergio Raúl Cardoso González

artículo 20