

TEMA: REQUISITOS GENERALES DEL TÍTULO EJECUTIVO- Forma de ejecutar una obligación de cancelación de afectación a vivienda familiar. Requisitos especiales del ejecutivo por obligación de suscribir documentos que impliquen transferencia de dominio de inmuebles. En el proceso ejecutivo sólo se puede negar mandamiento de pago si es imposible ejecutar todas las obligaciones peticionadas, el juzgado puede librar mandamiento de pago por algunas de las pretensiones o por un valor inferior al pedido. En la ejecución por perjuicios derivados de la inejecución de una obligación de hacer es posible tasar el monto con la cláusula penal./

HECHOS: Las partes celebraron promesa de compraventa el 6 de marzo de 2025, respecto del apartamento 708 y parqueadero 65 en Envigado. La demandante pagó \$950.000.000 y los demandados debían levantar afectación a vivienda familiar del apartamento 708, entregar materialmente los inmuebles y comparecer el 30 de mayo de 2025 a escriturar; sin embargo a la cita acudió únicamente la demandante; adicional a ello, no se había levantado la afectación a vivienda familiar del apartamento 708 y el parqueadero 65 tenía un embargo vigente sobre el 50%. Por tanto las obligaciones pendientes de ejecución eran otorgar escrituras públicas de: a) Levantamiento de afectación de vivienda familiar respecto del apartamento 708 y b) Compraventa del apartamento 708 y del parqueadero 65 con cuarto útil. El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín denegó el mandamiento de pago. Por tanto, el problema jurídico a resolver es si ¿Es posible librar mandamiento de pago por las obligaciones de levantar afectación a vivienda familiar, suscribir las escrituras de compraventa de un apartamento y un parqueadero parcialmente embargado, y cobrar una cláusula penal pactada, a partir de una promesa de compraventa que sirve como título ejecutivo?

TESIS: En punto de los requisitos generales que son los aplicables a este caso por estarse intentando la ejecución de un contrato de promesa de venta, se tiene dicho que son: a) La expresividad: [...]; b) La claridad: Delimitación de todos los elementos integrantes del deber [...]; c) La exigibilidad [...]; y d) La procedencia del documento del deudor o su causante. Cuando un contrato de promesa cumple con las condiciones de validez exigidas por el art. 1611 del Código Civil (C.C.), de este únicamente nace la obligación de suscribir el convenio prometido (...) Sobre el deber de desafectar el apartamento 708, la ejecutante propuso que este nacía de las cláusulas CUARTA y SÉPTIMA del contrato de promesa. (...) Se menciona en esa cláusula que el 4 de abril de 2025 se haría la entrega material de los inmuebles prometidos en venta. Por su parte en la cláusula SÉPTIMA se acordó que la entrega material del apartamento 708 y el parqueadero 65 se haría «una vez se cumplan los pagos indicados en la cláusula CUARTA», e implicaría dos deberes, el de que los inmuebles estuvieran libres de toda limitación al dominio, en particular «cancelación de afectación familiar», y el de que se encontraran a paz y salvo por cualquier tipo de cobro de servicios públicos, impuestos, tasas, valoraciones o contribuciones. (...) por la redacción usada por las partes no es posible determinar si el levantamiento de la afectación a vivienda familiar registrada en el apartamento 708 es una obligación de hacer que debe realizarse antes de la celebración del contrato prometido, o si es una condición necesaria para su firma, aplicando lo previsto en la Ley 258 de 1996. (...) Según disponen los arts. 3, 4, 9 y 12 de la Ley 258 de 1996 en principio la cancelación de la afectación a vivienda familiar puede hacerse de forma voluntaria, mediante escritura pública aprobada por ambos cónyuges o compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años, trámite que puede hacerse de forma concurrente con la enajenación del predio, conforme a las normas reseñadas. (...) se concluye que cuando dos personas unidas entre sí por los vínculos familiares reseñados se obligan contractualmente a levantar la afectación a vivienda familiar de un bien, el beneficiario de ese deber puede exigirlo ejecutivamente, siendo esa circunstancia una excepción al proceso regido por los arts. 4 y 10 de la Ley 258 de 1996, 2 de la Ley 854 de 2003, y 17 núm. 5 y 22

núm. 12 del C.G.P., pues en ese caso ambos cónyuges o compañeros permanentes ya habrían plasmado su avenimiento y aprobación en la cancelación de la vivienda familiar. (...) Asumiendo entonces la exigibilidad de la obligación de levantar la afectación a vivienda familiar, esta no podría ser realizada por el juzgado al no existir prueba de que los ejecutados son las únicas personas que pueden realizarla, al desconocerse si son casados entre ellos o con terceras personas. En conclusión, con la documental obrante en el proceso no habría manera de ejecutar el deber pedido por JCTM, y sin el levantamiento de la afectación a vivienda familiar habría una prohibición legal para hacer la enajenación pedida(...) en lo relativo al parqueadero 65 no se discute que este es de propiedad de los ejecutados en un cincuenta por ciento para cada uno, y que este se encuentra embargado a órdenes del proceso ejecutivo (...) del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín. Asimismo, es claro que la lectura conjunta de los arts. 1521 y 1866 del C.C. indican que hay objeto ilícito y no pueden venderse bienes embargados por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello. (...) la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC041-2022 indicó que esa prohibición no es absoluta, pues un contrato de venta de cosa embargada puede ser lícito «siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición (C.C., arts. 1530 y 1551), en el sentido de condicionar su cumplimiento conviniendo la forma en que la cautela pueda y debe ser removida». (...) si el promitente comprador quería ejecutar a su promitente vendedor para que suscribiera la escritura de compraventa, le correspondía asegurarse que el inmueble se encontrara libre de todo gravamen, ya sea logrando el desembargo del bien o ejecutándolo, si ya hubiera sido ordenado. (...) En este caso, se observa que la ejecución de la obligación de suscribir contrato de venta por el parqueadero 65 es inejecutable en la parte de FATB desde el punto de vista sustancial, a razón de que la promesa no hizo provisión alguna para el manejo del embargo que recae sobre ella, y procesalmente por el requisito de embargabilidad del bien cuya transferencia se hará en el documento por suscribir, impuesto por el art. 434 del C.G.P. (...) De esta manera, la ejecutante sí podía exigir la ejecución parcial del contrato de promesa, dado que, conforme a lo previsto en el art. 430 del C.G.P., cuando la demanda es acompañada por un título ejecutivo, al juzgado le corresponde emitir mandamiento de pago en la forma pedida o en la que sea legal. (...) En ese orden, se estima que es posible iniciar el juicio para obligar a DLGF a firmar la escritura de venta de su parte del parqueadero 65. (...) Ahora bien, según la instancia no resulta posible iniciar ejecución por el pago de una cláusula penal sin una condena previa en un proceso declarativo, y basta para desechar esa tesis la sola lectura del art. 428 del C.G.P., cuya literalidad reza: «El acreedor podrá demandar desde un principio el pago de perjuicios por la [...] no ejecución de un hecho, estimándolos y especificándolos bajo juramento si no figuran en el título ejecutivo». (...) Dicho de otra forma, el legislador no autorizó ni prohibió la ejecución de una cláusula penal, tampoco supeditó al cobro de perjuicios al agotamiento de requisito de procedibilidad alguno, como la realización de un proceso previo, sólo reguló que, al pedir la ejecución de perjuicios por el incumplimiento de una obligación de hacer, se podía solicitar un valor acordado contractualmente, como puede ser la cláusula penal, o uno tasado bajo juramento. (...) se concluye que en la ejecución por perjuicios por la inejecución de una obligación de suscribir documentos regulada por el art. 428 del C.G.P. es posible usar la cláusula penal como valor estimado contractual de los daños sufridos por la parte ejecutante, pero en este caso no es posible ordenar librar mandamiento de pago por el valor pedido en la demanda, al no ser claro el tipo de perjuicios que se piden y el monto que correspondería pagar a los ejecutados o a cada uno de ellos.

MP. NATTAN NISIMBLAT MURILLO

FECHA: 06/02/2026

PROVIDENCIA: AUTO



TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"
REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 6 de febrero de 2026
Proceso	Ejecutivo
Radicado	05001310300720250026101
Demandante	Jenny del Carmen Tamayo Montoya
Demandada	Dennis Lorena García Fonnegra y Francisco Alejandro Torres Baena
Providencia	Auto Civil nro. 2026 – 20
Tema	<p>Requisitos generales del título ejecutivo.</p> <p>Forma de ejecutar una obligación de cancelación de afectación a vivienda familiar.</p> <p>Requisitos especiales del ejecutivo por obligación de suscribir documentos que impliquen transferencia de dominio de inmuebles.</p> <p>En el proceso ejecutivo sólo se puede negar mandamiento de pago si es imposible ejecutar todas las obligaciones pedidas, el juzgado puede librar mandamiento de pago por algunas de las pretensiones o por un valor inferior al pedido.</p> <p>En la ejecución por perjuicios derivados de la inejecución de una obligación de hacer es posible tasar el monto con la cláusula penal.</p>
Decisión	Revocar parcialmente el auto apelado.
Sustanciador	Nattan Nisimblat Murillo

ASUNTO POR RESOLVER

Se pronuncia el tribunal sobre el recurso de apelación formulado contra el auto proferido por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito

de Oralidad de Medellín el 21 de julio de 2025 en el que se denegó el mandamiento de pago pedido.¹

ANTECEDENTES

1. El 19 de junio de 2025,² Jenny del Carmen Tamayo Montoya solicitó que se librara orden de apremio en contra de Dennis Lorena García Fonnegra y Francisco Alejandro Torres Baena.³
2. Se indicó en la demanda que las obligaciones pendientes de ejecución eran otorgar escrituras públicas de: **a)** Levantamiento de afectación de vivienda familiar respecto del apartamento 708 de la Calle 37 B Sur Nro. 27 B – 125 del municipio de Envigado, que se identifica con matrícula inmobiliaria 001 – 1141885 (apartamento 708) [...]; y **b)** Compraventa del apartamento 708 y del predio ubicado en la Calle 37 B Sur Nro. 27 B – 125 parqueadero 65 con cuarto útil, el cual se encuentra empadronado con la matrícula inmobiliaria 001 – 1141998 (parqueadero 65).
3. Según el relato presentado, los deberes exigidos nacían de un contrato de promesa de compraventa celebrado con los demandados el 6 de marzo de 2025, en el que se pactó que las obligaciones de Tamayo Montoya serían el pago de \$70.000.000 de forma coetánea a la firma de la promesa, \$880.000.000 el día 4 de abril de 2025, y \$150.000.000, el 31 de mayo de 2025 luego de la escrituración del apartamento 708 y el parqueadero 65.

1 El expediente digital se encuentra disponible para consulta en el Sistema de Gestión Documental Electrónica de la Rama Judicial de Colombia (SGDE): <https://siugj-sgde.ramajudicial.gov.co/expedientes/>

2 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 1, páginas 4 y 5.

3 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 2, páginas 1 – 13.

Conforme a certificación emitida por Dennis Lorena García Fonnegra, se cumplieron todos los deberes previos a la escrituración del predio.

4. Mientras que a los demandados les correspondía entregar materialmente los predios prometidos el 4 de abril de 2025, siempre y cuando se recibieran los pagos pactados, fecha para la cual el predio debía estar libre de embargos, pleitos pendientes, hipotecas, demandas civiles, gravámenes, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, censo, anticresis, y patrimonio de familia embargable, y que se encontraran a paz y salvo por cualquier tipo de impuesto, tasa, servicio público o contribución.

5. Ambas partes debían comparecer el 30 de mayo de 2025 a las 10:00 a.m. a la Notaría Primera del Círculo de Medellín para suscribir la escritura pública de compraventa del apartamento 708 y el parqueadero 65.

6. Pese a haber recibido los pagos respectivos, el día acordado para realizar la compraventa solamente comparecieron Jenny del Carmen Tamayo Montoya y Dennis Lorena García Fonnegra a la cita pactada, sin que a esa fecha se hubiera levantado la afectación a vivienda familiar que soportaba el apartamento 708, y soportando para ese momento un embargo el cincuenta por ciento del parqueadero 65 cuya propiedad corresponde a Francisco Alejandro Torres Baena por cuenta del proceso ejecutivo 05001310302120250004100.

7. Por ende, al haber cumplido la demandante todas las obligaciones a su cargo, podía exigir el cobro coercitivo de los deberes de los demandados.

8. Se dijo además que, según información de la base de datos de Consulta de Procesos, el embargo que afectaba al parqueadero 65 había perdido su sustento por el retiro de la demanda.

9. Se agregó que los demandados no solo incumplieron con sus obligaciones, sino que además generaron perjuicios a Jenny del Carmen Tamayo Montoya, tasados en la cláusula penal pactada de \$110.000.000, correspondientes al diez por ciento del valor por pagar del contrato de promesa. Rubro cuya ejecución se solicitó en los términos del art. 428 del Código General del Proceso (C.G.P.).

10. En auto de 21 de julio de 2025 se denegó el mandamiento de pago solicitado por considerar qu, mediante el proceso ejecutivo no podía levantarse la afectación a vivienda familiar existente respecto del apartamento 708, y esa limitación al dominio impedía hacer válidamente la transferencia de dominio como indicaba el art. 432 del C.G.P.⁴

11. De otra parte, se dijo que como el art. 434 del C.G.P. exige de forma previa a la emisión de mandamiento de pago el embargo y secuestro del bien cuya transferencia se hará en el documento que se debe suscribir, en este caso era imposible cumplir esa condición frente al apartamento 708 por la afectación a vivienda

⁴ SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 4.

familiar, y respecto del parqueadero 65 por el embargo actualmente existente.

12. Se finalizó diciendo que el contrato no contenía provisiones específicas sobre el plazo o condición en que debía realizarse el levantamiento de la afectación a vivienda familiar, por lo que no era una obligación ejecutable en los términos del art. 422 del C.G.P. y que el cobro de la cláusula penal dependía de la declaración en juicio de un incumplimiento injustificado de sus deberes de los demandados, evento que no había ocurrido.

13. La anterior decisión fue notificada por estado de 23 de julio de 2025,⁵ y frente a ella Jenny del Carmen Tamayo Montoya interpuso recursos de reposición y apelación el 28 de julio de 2025.⁶

14. Como fundamento de los medios de impugnación se expuso que en la demanda no se pedía el levantamiento judicial de la afectación a vivienda familiar, sino que los ejecutados cumplieran con la obligación que libremente pactaron en el contrato de promesa, y la ejecución de ese deber no requería un embargo previo por no comportar la transferencia de dominio. Por lo anterior, era plausible acumular esa pretensión con la de compraventa que vendría a ser consecuencial de la anterior.

5 Información verificada conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 2213 de 2022 en: https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=a ae7e11a-3869-21a0-d796-8723728d7db0&groupId=6098902 (Estado) y https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=c b5c5cd6-78de-334d-4269-2c61c09345cd&groupId=6098902 (Auto). Enlaces consultados el 5 de febrero de 2026.

6 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 5.

15. En ese sentido, se pidió que se adaptara la norma procesal para que abarcara el supuesto planteado en este caso específico, aplicando lo previsto en el art. 11 del C.G.P.

16. Se manifestó que el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín decidió autorizar el retiro de la demanda del proceso ejecutivo 05001310302120250004100, según decisión de la que no se aportó copia al expediente, por lo que, según la ejecutante, bastaba ordenar al otro despacho que tramitara los oficios de desembargo para que se pudiera ordenar la medida que el art. 434 del C.G.P. requiere en este proceso.

17. También se resaltó que solamente estaba embargada una cuota parte del parqueadero 65, por lo que se podía continuar el proceso frente al fragmento que no estaba afectado por la medida cautelar.

18. Se expresó que en la cláusula SÉPTIMA del contrato de promesa se había pactado la obligación clara, expresa y exigible de levantar la afectación a vivienda familiar, por estar delimitados sus extremos, definida en el contrato y haber nacido por el cumplimiento de las obligaciones de la ejecutante.

19. Se finalizó indicando que, conforme a lo previsto en el art. 427 del C.G.P. y lo dicho por otro magistrado de este tribunal, no se requiere indefectiblemente de una sentencia condenatoria que demuestre el incumplimiento de una parte en un contrato para pedir la ejecución de la cláusula penal, pues para ello existe libertad probatoria, habiéndose cumplido con ella la parte demandante.

20. Al no haberse integrado el contradictorio no era necesario dar traslado de los recursos formulados, y a través de auto de 17 de septiembre de 2025 se denegó la reposición, ampliando la motivación de los argumentos sostenidos en la providencia recurrida, y se concedió la apelación.⁷

21. Esta determinación fue notificada por estado del 18 de septiembre de 2025,⁸ sin que se hayan adicionado argumentos adicionales en la oportunidad consagrada en el art. 322 núm. 3 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

22. Apelabilidad del auto. El auto de 21 de julio de 2025 en que se denegó el mandamiento de pago es apelable en virtud de lo previsto en los arts. 321 núm. 4 y 438 del C.G.P., el recurso fue presentado y sustentado dentro de la oportunidad consagrada en el art. 322 núm. 1 del C.G.P. para providencias dictadas fuera de audiencia, y se cumplieron las formalidades legales del trámite de la apelación. Por ello, se concluye que es posible definir de fondo el recurso presentado por ser este admisible y no encontrarse alguna situación de nulidad que deba ser saneada en esta instancia.

7 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 5.

8 Información verificada conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 2213 de 2022 en: https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=39bde034-b476-47f7-5dd9-502ea064fb60&groupId=6098902 (Estado) y https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=2d4ec4ef-94ff-9c1d-2206-918839384814&groupId=6098902 (Auto). Enlaces consultados el 6 de febrero de 2026.

23. Planteamiento del problema. Al contrastar los reparos de la parte ejecutante respecto del auto disputado, se encuentran tres líneas argumentativas: la primera, que pretende mostrar la ejecutabilidad escalonada de las pretensiones relativas al apartamento 708; la segunda, concerniente a la posibilidad de transferir el dominio del parqueadero 65, y la tercera, relativa a la posibilidad de exigir la cláusula penal solicitada.

24. Revisión oficiosa del título. Con sustento lo dispuesto por su superior funcional, este magistrado ha concluido que la revisión oficiosa del título ejecutivo es una labor que debe hacerse de forma transversal a este tipo de juicios (SC15032-2017, SC5515-2019 y STC15862-2025), para lo cual se debe verificar que el documento o conjunto de ellos aportados por el demandante cumplan con los requisitos generales de que trata el art. 422 del C.G.P., y los especiales que contempla la legislación para algunos títulos.

25. En punto de los requisitos generales que son los aplicables a este caso por estarse intentando la ejecución de un contrato de promesa de venta, se tiene dicho que son: **a)** La expresividad: Determinación del alcance y monto de la obligación (STC2744-2023 y STC6759-2024) [...]; **b)** La claridad: Delimitación de todos los elementos integrantes del deber, es decir, acreedor, deudor, tipo, objeto y causa de la prestación (STC13670-2022 y STC12264-2023) [...]; **c)** La exigibilidad: La calidad de pura y simple de la obligación pactada, o el vencimiento del plazo, o la ocurrencia del modo o condición pactados para su cobro

(SC1170-2022 y STC11571-2024) [...]; y **d)** La procedencia del documento del deudor o su causante.⁹

26. Cuando un contrato de promesa cumple con las condiciones de validez exigidas por el art. 1611 del Código Civil (C.C.), de este únicamente nace la obligación de suscribir el convenio prometido, pero las partes pueden acordar de manera expresa la anticipación de algunos de los deberes relativos a este. Así, en el caso de la compraventa se puede pactar el pago del precio o la entrega de la cosa (SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01 y SC436-2023).

27. En este caso, la promesa consta por escrito, las partes son capaces, no aparece documentado algún vicio en su consentimiento, ni ilicitud en su objeto o causa, ni tampoco en la del contrato prometido. Para la celebración de la compraventa se estableció como plazo el 30 de mayo de 2025 a las 10:00 a.m., fecha en que debían comparecer a la Notaría Primera del Círculo de Medellín, y la obligación de pagar \$950.000.000. El contrato prometido quedó delimitado en sus elementos esenciales, precio y cosa, estando sólo pendiente la suscripción de la escritura pública, según la exigencia del art. 1857 del C.C.

28. En el presente proceso se pidió la ejecución de tres obligaciones, que se dice cumplen con todos los requisitos de que trata el art. 422 del C.G.P, estas son: **a)** Levantamiento de afectación de vivienda familiar respecto del apartamento 708 [...];

⁹ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. (18 de septiembre de 2024). Auto 05001310300220230029001 [M.S. Nisimblat Murillo, N.] [...]; y Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. (2 de diciembre de 2024). Sentencia 05001310301220170076304 [M.P. Nisimblat Murillo, N.]

b) Suscripción de compraventa sobre el apartamento 708 y el parqueadero 65 [...]; y **c)** Pago de perjuicios por la falta de realización de los anteriores deberes por valor de \$110.000.000, monto de la cláusula penal pactada en el contrato.

29. Ejecutabilidad de la obligación de levantamiento de afectación a vivienda familiar. Sobre el deber de desafectar el apartamento 708, la ejecutante propuso que este nacía de las cláusulas CUARTA y SÉPTIMA del contrato de promesa. Al analizar su contenido, se observa que en la primera de ellas se dice que a los inmuebles a transferir se les dará un precio de \$1.100.000.000, que se pagaría en tres contados de: **a)** 70.000.000 el 6 de marzo de 2025 [...]; **b)** \$880.000.000 el 4 de abril de 2025 [...]; y **c)** \$150.000.000, el 31 de mayo de 2025 luego de la firma de escritura de venta.¹⁰

30. Se menciona en esa cláusula que el 4 de abril de 2025 se haría la entrega material de los inmuebles prometidos en venta.

31. Por su parte en la cláusula SÉPTIMA se acordó que la entrega material del apartamento 708 y el parqueadero 65 se haría «*una vez se cumplan los pagos indicados en la cláusula CUARTA*», e implicaría dos deberes, el de que los inmuebles estuvieran libres de toda limitación al dominio, en particular «*cancelación de afectación familiar*», y el de que se encontraran a paz y salvo por cualquier tipo de cobro de servicios públicos, impuestos, tasas, valoraciones o contribuciones.

10 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 3, páginas 1 – 7.

32. En este punto, se evidencia que las dos cláusulas incurren en una contradicción, mientras en la CUARTA se dice que la entrega material se hará el 4 de abril de 2025, en la SÉPTIMA se indica que ese evento y los deberes de conducta adicionales a este dependerán de que se hagan todos los pagos indicados en la cláusula CUARTA.

33. Es decir, que por la redacción usada por las partes no es posible determinar si el levantamiento de la afectación a vivienda familiar registrada en el apartamento 708 es una obligación de hacer que debe realizarse antes de la celebración del contrato prometido, o si es una condición necesaria para su firma, aplicando lo previsto en la Ley 258 de 1996.

34. Si se entiende lo segundo no sería un deber expreso y exigible nacido de la promesa, sino un requerimiento legal para poder hacer la compraventa, el cual, de no aparecer cumplido para la fecha pactada, implicaría la ocurrencia de una condición fallida, que conforme a lo previsto en el art. 1534 del C.C. rompería con el negocio y obligaría a la restitución de las partes al estado anterior a la realización de la promesa (SC, 28 jun. 1993, Rad. 3680).¹¹

35. Si se entiende lo primero, la obligación de hacer la escritura de levantamiento de afectación de vivienda familiar dependería de la ocurrencia del plazo para hacer la entrega material, 4 de abril de 2025, y de la condición que la ejecutante hubiera hecho todos los pagos pactados en la cláusula CUARTA.

¹¹ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. (10 de diciembre de 2024). Sentencia 05001310300420220010604 [M.P. Nisimblat Murillo, N.]

36. Según prescribe el art. 427 del C.G.P., cuando hay una obligación condicional debe acreditarse la ocurrencia del evento pactado en el convenio, que según ha dicho la doctrina puede hacerse por cualquier medio de prueba disponible.¹²

37. En este caso, se aportó junto al contrato de promesa, documento firmado por Dennis Lorena García Fonnegra en el que consta que el 6 de marzo de 2025 había recibido \$70.000.000 mediante cheque y el 4 de abril de 2025 le fueron entregados \$110.000.000 en efectivo y \$770.000.000 mediante consignación en efectivo, para un total de \$950.000.000, y que se encontraban pendientes de pagar \$150.000.000.¹³

38. Si de acuerdo con lo pactado en la cláusula SÉPTIMA, el concepto de entrega material incluía la obligación de levantar la afectación a vivienda familiar y requería del pago de todas las sumas acordadas en la cláusula CUARTA, eso implica que la entrega de \$950.000.000 hecha por Jenny del Carmen Tamayo Montoya era insuficiente para activar el deber, sino que se requería el pago de los \$1.100.000.000 pactados.

39. De ahí que, no se habría cumplido una de las condiciones necesarias para el nacimiento del deber cuya ejecución se demanda.

12 Escobar Vélez, Edgar Guillermo. *Los procesos de ejecución*. Medellín. Librería Jurídica Sánchez R: 2016. Páginas 85 y 86 [...]; Bejarano Guzmán, Ramiro. *Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos*. 11^a Ed., Bogotá. Temis: 2023. Páginas 492 – 493 y 498 [...]; López Blanco, Hernán Fabio. *Código General del Proceso. Parte Especial*. Bogotá. Tirant Lo Blanch: 2024. Páginas 338 – 339; y Rojas Gómez, Miguel Enrique. *Lecciones de derecho procesal. El Proceso ejecutivo*. 1^a Ed., Bogotá. Escuela de actualización jurídica: 2017. Páginas 83 – 86

13 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 3, página 9.

40. Ahora bien, asumiendo que todo lo anterior estuviese errado, y que la obligación de hacer el levantamiento de la afectación a vivienda familiar fuera exigible, se observa que existe una limitación legal a la ejecución pedida por la ejecutante.

41. Según disponen los arts. 3, 4, 9 y 12 de la Ley 258 de 1996 en principio la cancelación de la afectación a vivienda familiar puede hacerse de forma voluntaria, mediante escritura pública aprobada por ambos cónyuges o compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años, trámite que puede hacerse de forma concurrente con la enajenación del predio, conforme a las normas reseñadas (SC, 25 feb. 2009, Rad. 2002 0043301).

42. Cuando dos personas casadas o con unión marital superior a dos años se obligan a hacer el levantamiento de una afectación a vivienda familiar, resulta viable exigirles el cumplimiento forzado de ese deber, siempre y cuando, además de las condiciones o plazos pactados, los dos firmantes sean pareja y se documente esa condición en el proceso.

43. Esto, por cuanto en caso de renuencia el juez debe firmar la escritura respectiva en nombre de los ejecutados, como indica el art. 434 del C.G.P., por lo que si los deudores no son pareja entre sí, no podría el juez de la ejecución representar la voluntad de personas no vinculadas al juicio, y que no se obligaron a ejecutar el deber pactado.

44. Contrario a lo dicho por el juzgado, se concluye que cuando dos personas unidas entre sí por los vínculos familiares reseñados se obligan contractualmente a levantar la afectación a vivienda familiar de un bien, el beneficiario de ese deber puede exigirlo ejecutivamente, siendo esa circunstancia una excepción al proceso regido por los arts. 4 y 10 de la Ley 258 de 1996, 2 de la Ley 854 de 2003, y 17 núm. 5 y 22 núm. 12 del C.G.P., pues en ese caso ambos cónyuges o compañeros permanentes ya habrían plasmado su avenimiento y aprobación en la cancelación de la vivienda familiar.

45. En este caso, aunque en el contrato de promesa se dice que Dennis Lorena García Fonnegra y Francisco Alejandro Torres Baena son personas casadas, no hay prueba de la veracidad o falsedad de esa situación dentro del proceso, pues debe recordarse que todo tema referido al registro civil solamente puede probarse mediante alguno de los documentos que regulan los artículos 105 – 108 y 117 del Decreto Ley 1260 de 1970.

46. Asumiendo entonces la exigibilidad de la obligación de levantar la afectación a vivienda familiar, esta no podría ser realizada por el juzgado al no existir prueba de que los ejecutados son las únicas personas que pueden realizarla, al desconocerse si son casados entre ellos o con terceras personas.

47. En conclusión, con la documental obrante en el proceso no habría manera de ejecutar el deber pedido por Jenny del Carmen Tamayo Montoya, y sin el levantamiento de la afectación a vivienda familiar habría una prohibición legal para hacer la enajenación pedida, situación que impide ordenar a García

Fonnegra y Torres Baena la enajenación del apartamento 708, o que el juez entre a actuar en su nombre.

48. Ejecución de una obligación de suscribir documentos que impliquen transferencia de dominio de inmuebles cuando están embargados. Ahora bien, en lo relativo al parqueadero 65 no se discute que este es de propiedad de los ejecutados en un cincuenta por ciento para cada uno, y que este se encuentra embargado a órdenes del proceso ejecutivo 05001310302120250004100 del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín.¹⁴

49. Asimismo, es claro que la lectura conjunta de los arts. 1521 y 1866 del C.C. indican que hay objeto ilícito y no pueden venderse bienes embargados por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

50. Sin embargo, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC041-2022 indicó que esa prohibición no es absoluta, pues un contrato de venta de cosa embargada puede ser lícito «*siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición (C.C., arts. 1530 y 1551), en el sentido de condicionar su cumplimiento conviniendo la forma en que la cautela pueda y debe ser removida*».

51. Desde el punto de vista sustancial, como el juez reemplaza a la parte renuente en la obligación de suscribir un documento nacida en una promesa sobre un inmueble embargado, esta únicamente podría realizarse si en el convenio preparatorio se

14 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 3, páginas 21 – 24.

dieron provisiones para que la tradición del bien cautelado se hiciera luego del levantamiento de la orden judicial.

52. De lo contrario, si la obligación de transferencia de dominio quedó pactada de forma pura y simple, se estaría pidiendo al juzgado que ejecute un acto ilícito, lo que es un imposible jurídico.

53. Ahora bien, miradas las cosas de forma procedural, el art. 434 del C.G.P. establece que cuando como consecuencia del documento que debe suscribirse deba hacerse la transferencia de dominio, es requisito previo al libramiento de mandamiento de pago que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutado, y que el bien objeto de la escritura se haya embargado.

54. Luego, además de los requisitos generales contemplados en el art. 422 del C.G.P., el legislador quiso establecer uno adicional para la obligación de suscribir documentos que tengan como consecuencia la transferencia de dominio, y es que puedan ser embargados. Por ende, si no es posible hacer el embargo del bien a transferir, en principio no se puede librar mandamiento de pago.

55. Sea el momento para anotar que para este magistrado no es posible fijar postura acerca de la posibilidad de ejecutar de manera conjunta obligaciones de levantamiento de afectación a vivienda familiar y compraventa de un inmueble nacidas de una misma promesa, pues en este caso como el primer deber resultó

inejecutable, no fue posible revisar la manera procesal de hacer cumplir el segundo o su imposibilidad.

56. Volviendo al caso del parqueadero 65, si el promitente comprador quería ejecutar a su promitente vendedor para que suscribiera la escritura de compraventa, le correspondía asegurarse que el inmueble se encontrara libre de todo gravamen, ya sea logrando el desembargo del bien o ejecutándolo, si ya hubiera sido ordenado.

57. Debe recordarse que el art. 597 núm. 10 del C.G.P. le permite a cualquier interesado en un bien pedirle al juzgado que ordenó el levantamiento de un embargo que emita a su favor el oficio de cancelación de medidas cautelares.

58. En este caso, se observa que la ejecución de la obligación de suscribir contrato de venta por el parqueadero 65 es inejecutable en la parte de Francisco Alejandro Torres Baena desde el punto de vista sustancial, a razón de que la promesa no hizo provisión alguna para el manejo del embargo que recae sobre ella, y procesalmente por el requisito de embargabilidad del bien cuya transferencia se hará en el documento por suscribir, impuesto por el art. 434 del C.G.P.

59. En este punto, se coincide con el inferior funcional en que no es posible inmiscuirse en la gestión del proceso ejecutivo 05001310302120250004100 del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín. Si en realidad existe una orden de levantamiento de embargo, la ejecutante tiene la posibilidad de lograr su realización conforme al art. 597 núm. 10 del C.G.P.

60. No obstante, no se observa ningún obstáculo para compelir a Dennis Lorena García Fonnegra a firmar la escritura de venta de su parte del parqueadero 65, en tanto que venció el plazo pactado el 30 de mayo de 2025 a las 10:00 a.m., se cumplió la condición pactada, pago de \$950.000.000, y la ejecutante demostró la realización de las obligaciones anteriores y simultáneas al desacato de su contraparte (SC, 4 sep. 2000. Rad. 5420 y SC2307-2018).

61. Ello porque no solamente pagó las sumas de dinero acordadas, sino que acudió a la cita en la fecha programada y el lugar acordado, la Notaría Primera del Círculo de Medellín.¹⁵

62. De esta manera, la ejecutante sí podía exigir la ejecución parcial del contrato de promesa, dado que, conforme a lo previsto en el art. 430 del C.G.P., cuando la demanda es acompañada por un título ejecutivo, al juzgado le corresponde emitir mandamiento de pago en la forma pedida o en la que sea legal.

63. Sobre este punto ha discurrido en forma reiterada la Corte Suprema de Justicia, así en sentencia STC1119-2015, dictada en vigencia del C.P.C., pero que conserva en lo estructural su vigencia, expuso que:

[...] si por vía ejecutiva, como sucedió en el caso de autos, los demandantes piden el pago de una suma de dinero o prestación superior a la que realmente está consagrada en el título ejecutivo que le sirve de soporte a su pretensión, es deber del funcionario de conocimiento librar la ejecución en los términos del documento allegado y negarla respecto del exceso, aspecto procesal que no fue tenido en cuenta por el Tribunal accionado puesto que, como ya se anotó, negó

15 SGDE, carpeta PrimeraInstancia/Principal, archivo 3, páginas 11 – 13.

totalmente la orden de pago deprecada no obstante haber concluido que lo demandado excedía la obligación que a favor de las demandantes está contenida en la sentencia que sirve de pilar para el cobro compulsivo.

64. De otra parte, en sentencia STC3112-2019 al analizar un caso en que se negaron intereses de plazo en un ejecutivo por una letra de cambio por no haberse dicho la tasa a la que se iban a cobrar, la Corte concluyó que la decisión tomada inaplicaba las normas mercantiles que regulan ese tipo de réditos, y carecía de justificación al no contrastar si lo pedido en la demanda podía ajustarse a las normas supletivas que sobre tasas de interés existían.

65. En un caso más reciente, en sentencia STC15890-2025 se estimó que había defecto material en la decisión de un juzgado que negó un mandamiento de pago, por no haberse solicitado en la demanda el valor de unas cuotas de alimentos pactadas en un acta de conciliación, usando los cálculos que el juzgado consideró aplicables. Es decir, el defecto no era que la obligación no existiera, no fuera clara, expresa o exigible, sino que las cuentas del juzgado eran diferentes a las presentadas por la parte.

66. En los últimos dos procesos se ordenó al juzgado que revaluara la situación presentada y aplicara la parte final del art. 430 del C.G.P., que no era otra cosa sino un desarrollo de lo previsto en el art. 281 inc. 3 del C.G.P.: *Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.*

67. En este caso, si el juzgado hubiera seguido el mandato explicado se habría percatado de que no era necesaria una pretensión expresa de suscripción parcial de documentos, como se adujo al resolver la reposición, sino que el ajuste de la petición de ejecución de la parte es un imperativo legal.

68. En ese orden, se estima que es posible iniciar el juicio para obligar a Dennis Lorena García Fonnegra a firmar la escritura de venta de su parte del parqueadero 65.

69. Ejecución por perjuicios derivados de la inejecución de una obligación de suscribir documentos tasados con sustento en una cláusula penal. Ahora bien, según la instancia no resulta posible iniciar ejecución por el pago de una cláusula penal sin una condena previa en un proceso declarativo, y basta para desechar esa tesis la sola lectura del art. 428 del C.G.P., cuya literalidad reza: *«El acreedor podrá demandar desde un principio el pago de perjuicios por la [...] no ejecución de un hecho, estimándolos y especificándolos bajo juramento si no figuran en el título ejecutivo».*

70. Sobre esta norma se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en sentencias STC3900-2022 y STC6723-2023 para decir que, ante el incumplimiento de cualquier obligación de hacer, como lo es una de suscribir documentos, es posible pedir no solo la ejecución del hecho, sino el pago de los perjuicios causados, ya sea que se hayan pactado en el título ejecutivo o sean estimados bajo juramento.

71. Asimismo, en vigencia del Código de Procedimiento Civil, al estudiar la constitucionalidad de su art. 495, que fue replicado íntegramente en el art. 428 del C.G.P., la Corte Constitucional en sentencia C – 472 de 1995 explicó que de esa norma se extraían dos modalidades de ejecución por perjuicios, una derivada del inciso primero por la mora en la inejecución de la obligación de hacer, y otra sustentada en el inciso segundo, para compensar en dinero la falta de ocurrencia del hecho.

72. Es decir, contrario a lo expuesto por la instancia, el legislador no consagró una tarifa probatoria específica ni en cuanto a la forma de incumplimiento o al valor de los perjuicios en el art. 428 del C.G.P., por lo que se podría demostrar de cualquier forma legalmente admisible.

73. En este punto, se tiene que en la demanda no se aclaró si la petición de perjuicios era compensatoria o moratoria, pues aunque la norma permite usar valores de perjuicios contenidos en el contrato, no establece que se deba seguir la tipología que sobre este pacto se haya pactado.

74. Dicho de otra forma, el legislador no autorizó ni prohibió la ejecución de una cláusula penal, tampoco supeditó al cobro de perjuicios al agotamiento de requisito de procedibilidad alguno, como la realización de un proceso previo, sólo reguló que, al pedir la ejecución de perjuicios por el incumplimiento de una obligación de hacer, se podía solicitar un valor acordado contractualmente, como puede ser la cláusula penal, o uno tasado bajo juramento.

75. La discusión sobre la naturaleza de la cláusula penal podría ser relevante si se estuviera discutiendo la facultad de opción del deudor para cumplir con una obligación asegurada con cláusula penal, o si se pidieran al mismo tiempo pena e indemnización de perjuicios, pero en este caso sólo se analiza la posibilidad de exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones de los demandados, y no se están pidiendo perjuicios adicionales a la cláusula penal.

76. Quizá ese debate pueda ser parte del proceso si se formulan excepciones de mérito, pero por el momento el valor de la cláusula penal solo puede entenderse como una tasación de perjuicios por el incumplimiento de una obligación de hacer sustentada en el contrato.

77. Aunado a lo anterior, no es claro si se pide que cada uno de los demandados pague la mitad del valor de los perjuicios tasados o si es un valor global que debe ser sufragado de forma solidaria por los dos.

78. Así pues, se concluye que en la ejecución por perjuicios por la inejecución de una obligación de suscribir documentos regulada por el art. 428 del C.G.P. es posible usar la cláusula penal como valor estimado contractual de los daños sufridos por la parte ejecutante, pero en este caso no es posible ordenar librar mandamiento de pago por el valor pedido en la demanda, al no ser claro el tipo de perjuicios que se piden y el monto que correspondería pagar a los ejecutados o a cada uno de ellos.

79. Recapitulación del caso. En conclusión, se tiene que cuando una pareja de personas casadas entre sí, o con calidad de compañeros permanentes por más de dos años, suscribe la obligación de levantamiento de afectación a vivienda familiar es posible pedir el cumplimiento de ese deber por la vía ejecutiva, pero en este caso no es clara la existencia de esa obligación, ni que se hayan cumplido las condiciones para su exigibilidad, y tampoco que los deudores tengan las características para cumplirla.

80. El art. 434 del C.G.P. impone un requisito adicional previo a la ejecución de una obligación de suscribir documentos que impliquen transferencia de dominio de inmuebles, y es que los bienes sobre los que verse ese proceso deben poder ser embargados, situación que no se cumplió en este proceso sino sobre la mitad del parqueadero 65.

81. El art. 428 del C.G.P. indica que, en la ejecución por perjuicios derivados de la inejecución de una obligación de suscribir documentos se puede usar la tasación que las partes hayan hecho en el contrato mediante la cláusula penal, pero debe haber claridad sobre la naturaleza moratoria o compensatoria de los perjuicios pedidos.

82. En ese sentido, dado el mandato del art. 430 del C.G.P., que impone al juzgado el deber de analizar la legalidad de las pretensiones por las que se pide librar mandamiento de pago y emitirlo respecto de las que sea posible, debe revocarse parcialmente el auto de 21 de julio de 2025, en tanto que se considera viable ordenar la ejecución por el deber de suscribir

escritura pública de venta frente a la parte del parqueadero 65 de propiedad de Dennis Lorena García Fonnegra, y también por los perjuicios que la falta de la firma del contrato de venta causó a Jenny del Carmen Tamayo Montoya.

83. Sin embargo, no es posible emitir orden de apremio por los defectos en la formulación de la pretensión de perjuicios que se evidenciaron en líneas precedentes, y que pueden ser corregidos durante la subsanación de la demanda, así como todas las demás situaciones que encuentre el juzgado al momento de hacer la calificación del escrito introductor.

84. Ante la prosperidad parcial del recurso, y la falta de un contendiente que se beneficie de ellas, no se hará condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el magistrado del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala de Decisión Civil,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de 20 de junio de 2025 del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en lo relativo a: **a)** DENEGAR el mandamiento de pago por las obligaciones de suscribir escrituras públicas de cancelación de afectación a vivienda familiar y venta del apartamento 708 de la Calle 37 B Sur Nro. 27 B – 125 del municipio de Envigado, que se identifica con matrícula inmobiliaria 001 – 1141885 [...]; y **b)** DENEGAR el mandamiento de pago por la obligación de suscribir escritura pública de venta sobre el cincuenta por ciento de propiedad que Francisco Alejandro Torres Baena tiene sobre el

parqueadero 65 de la Calle 37 B Sur Nro. 27 B – 125 de Envigado, el cual se encuentra empadronado con la matrícula inmobiliaria 001 – 1141998.

SEGUNDO: REVOCAR la decisión referenciada en la negativa a librar mandamiento de pago por el cincuenta por ciento de propiedad que Dennis Lorena García Fonnegra tiene sobre el parqueadero 65 y por los perjuicios pedidos, respecto de estas pretensiones, el juzgado deberá inadmitir la demanda por los puntos indicados en esta decisión y los que surjan del estudio del juzgado.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: Por secretaría, REGISTRAR el egreso del pleito en los sistemas de información correspondientes y mediante comunicación elaborada en los términos de los arts. 111 del C.G.P. y 11 de la Ley 2213 de 2022 y RETORNAR el expediente al despacho de origen para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado
DAPM

Firmado Por:

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
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: **076164ddc957de7efd419fa7f4ce0eb95973060d4e058773cc70a67fb8cfc2c4**
Documento generado en 09/02/2026 02:23:01 PM

Proceso Ejecutivo
Radicado 05001310300720250026101

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