

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**



Magistrado Sustanciador: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA**

Manizales, Caldas, cinco de octubre de dos mil veinte.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la señora Luz Marina Parra Zapata frente al auto de 21 de agosto de 2020 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento adelantado a instancias de la recurrente frente Constructora El Ruiz S.A.S.

ANTECEDENTES

1. La parte actora solicitó se libre orden compulsoria para que la Constructora El Ruiz S.A.S suscriba la escritura pública de venta del apartamento 201 y parqueadero N°12 del Edificio "Regatta" ubicado en la calle 11 N°10-28 de la ciudad de Manizales. Por último, rogó se condene en costas procesales a su favor.

Como soporte de sus pretensiones expuso que el demandado se obligó a transferir a la demandante el dominio y propiedad de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 100-219798 y N°100-219783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, consistentes en el apartamento 201 y parqueadero N°12 del Edificio "Regatta" ubicado en la calle 11 N°10-28 de la ciudad de Manizales.

Precisó que dicho acuerdo se plasmó en la promesa de compraventa firmada entre las partes el día tres (3) de octubre de 2014 por un valor de \$230.000.000, en la cual se indicó que Constructora el Ruiz S.A.S. inicialmente compraría el lote identificado con folio número 100-47347, efectuando el pago de \$80.000.000 en efectivo, y los restantes \$150.000.000 estarían representados en un apartamento con su respectivo parqueadero, que sería construido en el lote objeto de venta.

Arguyó que dentro del contrato se fijó el día 14 de diciembre de 2014 a las 5:00 p.m. para la suscripción de la escritura pública de compraventa en la

Notaria Segunda del Círculo de Manizales; sin embargo, la demandada no cumplió con lo pactado, argumentando que no había cancelado la hipoteca que tienen los inmuebles a favor de Bancolombia S.A.

Posteriormente, la demandante realizó varios requerimientos para el cumplimiento de lo pactado, y pese a que la demandada señaló otras fechas para la firma de la escritura, nunca lo hizo.

Expuso que actualmente está ocupando el inmueble objeto de litigio, por entrega que le realizó la constructora en el 22 de julio del año 2017.

2. Con proveído del 21 de agosto de 2020, el Juez de instancia se abstuvo de librar orden de cumplimiento dentro del presente asunto, arguyó que en el contrato promisorio allegado con la demanda, se constató que la Constructora El Ruiz S.A.S. transferiría a los vendedores del lote, un apartamento de tres (3) alcobas, sala comedor, cocina integral y (2) baños que tendría un área aproximada de 70 metros cuadrados; sin que se precisaran plenamente los bienes inmuebles objeto de transferencia de dominio, es decir, no se indicó sus folios de matrícula y tampoco sus linderos generales y específicos, lo que afectó el requisito de claridad del título ejecutivo.

Precisó que los bienes raíces nacieron jurídicamente con la constitución de la propiedad horizontal que fue efectuada a través de la escritura pública N° 3344 de 13 de mayo de 2017, es decir, tres (3) años después de firmado el acuerdo de voluntades, fechado tres (3) de octubre de 2014; de ahí que para fecha de confección del negocio jurídico que se busca ejecutar no existía la plena identificación de los bienes pretendidos, y por ello dentro del plenario no hay documento que contenga la voluntad expresa del demandado de transferirlos, comoquiera que los actos escriturales de constitución de propiedad horizontal no están incorporados en la promesa de compraventa, habida cuenta que no son complementarios de la misma, sino que corresponden a un trámite formal que no está estrictamente ligado al negocio jurídico celebrado entre las partes.

3. La censora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación para ello argumentó que en la Escritura Pública No. 5463 calendado 16 de agosto de 2019, corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales se le adjudicó a la demandante el 100 por ciento del bien inmueble objeto de promesa de compraventa pues en la hijuela segunda se dijo que le

corresponde los derechos vinculados al contrato obligatorio de promesa de compraventa, agregó que en el año 2017 efectivamente la actora entró en posesión de los inmuebles prometidos.

4. Con proveído de pasado nueve (9) de septiembre el Despacho a quo negó el recurso horizontal y concedió la alzada. Mantuvo su decisión al considerar que los argumentos de la reposición no guardan relación directa con el motivo de la abstención atacada, al considerar que es diferente la obligatoriedad de cumplimiento de los contratos expuesta en el recurso, a que estos reúnan o no los requisitos legales para ser considerados títulos ejecutivos y de esta manera ser exigibles por vía judicial.

CONSIDERACIONES

Resulta claro que el artículo 468 del C.G.P. contiene dentro de su hipótesis normativa la alzada para esta clase de asunto, al consagrar que:

“El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo. Los recursos de reposición contra el mandamiento ejecutivo se tramitarán y resolverán conjuntamente cuando haya sido notificado a todos los ejecutados”.

Por tanto, en el presente asunto se encuentra habilitada la competencia del Superior.

Caso sub exámine

Resulta diáfano para la Corporación que el contrato promisorio no produce obligación alguna sino se reúnen los requisitos contenidos en el canon 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, a saber: 1) que conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Dentro del contrato Obligatorio de Promesa de Compraventa se indicó en el artículo cuarto “precio y forma de pago” y en su numeral 3): “la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$150'000.000) representados en un apartamento de (3) tres alcobas con sala comedor, cocina integral (2) dos balos, el cual será construido por el promitente comprador en el

predio en venta, este apartamento tendrá un área aproximada de 70m²; el cual se entregará totalmente terminado con su respectivo parqueadero que se entregaran a la parte vendedora como pago del inmueble prometido en venta, los gastos de escrituración seran como lo establece la Ley. El apartamento se entregará de acuerdo a la siguiente memoria descriptiva: CIMENTACION: De acuerdo al estudio de suelos del proyecto y las normas de sismo resistencia vigentes. ESTRUCTURA: Concreto reforzado, constituido por columnas, vigas y losa monolítica de concreto, concremalla. MAMPOSTERIA: Construida por muros de ladrillo farol amarrados a las vigas y columnas. PAÑETES: Las paredes se encuentran debidamente revocadas, estucadas, y terminadas con pintura de vinilo color blanco. PISOS: Porcelanato. PUERTAS; Las de acceso principal, la de los baños y alcobas- en madera. CLOSET: En madera. VENTANAS: Toda la ventanería es de aluminio color natural. CIELO RAZO: es de giplack con luz bala, COCINA: Integral, cubierta con estufa, con divisiones interiores en madera, puertas y grifería, mueble aéreo. BAÑO: El baño terminado con enchape hasta la zona húmeda, con aparato sanitario, lavamanos, incrustaciones y divisiones en aluminio color natural. PINTURA: Paredes en color blanco. FACHADA: Revocada con dilataciones, estucada y terminada con graniplast, REDES DE GAS NATURAL: Con redes internas para prestar el servicio de gas natural. PARABOLICA: Con redes para prestar el servicio de televisión por cable. REDES TELFONICAS: Con redes para prestar el servicio telefónico fijo: REDES DE ACUEDUCTO: Cuenta con sus redes propias de, acueducto ante la empresa prestadora del servicio. REDES DE ALCANTARILLADO: Cuenta con redes propias e independientes de alcantarillado. REDES ELECTRICAS Las aprobadas por la empresa prestadora del servicio CHEC cumpliendo con la norma RETIE".

Conforme lo transcrito, se destaca que no se indicaron los linderos del bien prometido, ni tampoco se individualizó por su folio de matrícula, decayendo entonces el mentado contrato en una generalidad que imposibilita la individualización con respecto de los otros apartamentos que se iban a construir. De cara a lo anterior, es pertinente indicar que frente al numeral cuarto de la disposición 1611 del Estatuto Sustantivo Civil, el objeto del contrato debe estar suficientemente singularizado a fin de que se refleje sin duda alguna, cuál es la cosa prometida en venta, de suerte que solo falte para perfeccionarlo la tradición de la cosa o las formalidades legales; en tratándose de bienes raíces el ítem en mención se torna más exigente merced que es necesario precisar el mismo por su ubicación y límites o folio de matrícula inmobiliaria, con la finalidad de evitar imprecisiones que

conlleven a generar dudas en el inmueble que impidan materializar el contrato de compraventa.

Para soportar lo anterior, se trae a colación lo consignado por Nuestro Máximo Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria¹ que frente al tópico en estudio refirió:

"Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido".

Es imperioso destacar que no se encontró documento suscrito por la partes en contienda, dentro de los anexos de la demanda, que purgara a través de un nuevo escrito la falta de precisión del apartamento y parqueadero prometidos en venta, lo dicho resulta relevante de cara a que las modificaciones o adiciones al negocio preparatorio deberán efectuarse por escrito para que pueda surtir efecto, así lo manifestó la H: Corte Suprema de Justicia² que refirió:

"como quiera que por ser la promesa de contratar un convenio solemne, no solamente sus cláusulas primigenias sino también sus adiciones o modificaciones deben constar por escrito, pues como repetidamente lo ha dicho la Corte la formalidad del escrito es un requisito unido a la existencia misma del contrato y no simplemente condición ad probationem, razón por la cual son inadmisibles, para demostrarlas, otros elementos de convicción distintos a la forma escrita, incluida la confesión de los mismos contratantes" (Cas. Civ. del 25 de febrero de 1991).

Así las cosas, deberá convalidarse la decisión de instancia merced que la falta de precisión en el documento base de la ejecución, conlleva a que el título ejecutivo carezca de la suficiente claridad para llevar a la certeza de cual bien raíz fue el efectivamente prometido en venta; en consecuencia, al faltar unos de los requisitos del canon 442 CGP³ para librar mandamiento es

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, 14 de Diciembre 2007, Ref: 7300131030052004-00072-01.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Jesús Vall De Rutén Ruiz, Sc17214-2014, Radicación N.º 11001-31-03-007-2004-00457-01.

³ ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias

que resulta atinada la decisión de no emitir la orden compulsoria. No conceder en costas por falta de causación (num. 8 art. 365 CGP).

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala Unitaria Civil – Familia,

RESUELVE:

Primero: **CONFIRMAR** el auto del 21 de agosto de 2020 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento adelantado a instancias de la señora Luz Marina Parra Zapata frente Constructora El Ruiz S.A.S.

Segundo: **NO CONDENAR** en costas en esta instancia.

Tercero: **DEVOLVER** el expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA
Magistrado

Firmado Por:

JOSE HOOVER CARDONA MONTOYA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 5 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

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:

07868adf1ad9c2e97274f03e7a701bfd38117a463fa7cb4e14bf0107b0a6c381

Documento generado en 05/10/2020 09:56:00 a.m.