

DEMANDANTE: CRISTIAN CAMILO LOPEZ GRISALES
DEMANDADO: JOSE LUIS RODRIGUEZ LIZARAZO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA

EJECUTIVO- OBLIGACIÓN DE HACER
SUSCRIBIR DOCUMENTO – ESCRITURA PÚBLICA (MENOR SS)

RADICADO 540014003003-2023-00622-00

San José de Cúcuta, doce de abril de dos mil veinticuatro.

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, presentado por la parte actora, contra el auto de fecha 26 de septiembre de 2023, mediante el cual se dispuso abstiene de librar mandamiento ejecutivo.

En síntesis, el recurrente sustenta su inconformidad anotando frente a la primera razón invocada por el juzgado para abstenerse de librar mandamiento ejecutivo, que revisada la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa en cuanto a que, si llegada la fecha para la suscripción de la escritura pública no se hubiere cancelado la valorización se fijara nueva fecha de común acuerdo, forma parte de la misma obligación de hacer del demandado, cual es pagar el impuesto de valorización para poder obtener el paz y salvo municipal, de tal suerte que obra en el proceso los requerimientos efectuados por su representado y se da cuenta de las insistentes llamadas telefónicas al demandado, para que cumpliera con la obligación de sanear el inmueble como era su deber para proceder a la suscripción de la respectiva escritura, que entre otras cosas y no menos importante, había recibido la totalidad del precio del inmueble. Además alega que es precisamente la negativa del demandado a fijar nueva fecha para la suscripción de la escritura pública lo que hace exigible la obligación, a efectos de que el juzgado la señale, como quiera que el contrato anexo cumple con las exigencias del art. 422 del C.G.P. pues contiene una obligación que proviene del deudor y constituye plena prueba contra él, es expresa y clara por cuanto manifiesta libremente su voluntad de vender y entregar el inmueble, se fija fecha para la suscripción de la escritura y se da cuenta del valor y precio pagado, es decir, se identifica plenamente en que consiste la obligación y se hace exigible como quiera que no compareció a la Notaría a firmar la escritura en la fecha estipulada ni pagó la valorización para obtener el respectivo paz y salvo, por tanto a su consideración, el despacho desconoce que en la cláusula sexta del contrato, el demandado se obliga a hacer entrega del inmueble libre de toda clase de gravámenes y pago de contribuciones valorizaciones e impuesto predial.

Respecto a la segunda razón invocada por el juzgado, expresa que no se consideró que en el hecho quinto de la demanda se indicó que el demandado con ocasión del pago total del precio del inmueble prometido en venta, el promitente vendedor hizo entrega el día 18 de julio de 2022 de la posesión del inmueble, luego entregado el inmueble, era un imperativo sanear las demás obligaciones referidas en la providencia, las cuales fueron previstas en el contrato no como condición, como erradamente lo indica el despacho, sino como obligaciones para la suscripción de la respectiva escritura pública y al haberse estipulado en el contrato el deber del demandado de efectuar las cancelaciones de las limitaciones del dominio como son las del patrimonio de familia y la prohibición de transferencia, la fecha para su cumplimiento ya estaba determinada por las partes, cuál era el 22 de julio de 2022 a las 10.00 A.M en la Notaría Tercera de Cúcuta en la cual se firmaría la respectiva escritura, luego era de conocimiento del demandado y así se plasmó en el contrato que se debían hacer las cancelaciones de dichas limitaciones previa a la fecha

DEMANDANTE: CRISTIAN CAMILO LOPEZ GRISALES
DEMANDADO: JOSE LUIS RODRIGUEZ LIZARAZO

indicada. Esgrime además que que las condiciones sin fecha de cumplimiento a que hace referencia el despacho, son obligaciones que debían atenderse para firmar la escritura en la fecha estipulada y cuyo incumplimiento forma parte de lo que se demanda como obligación de hacer siendo dable que el juzgado en agotamiento del debido proceso, ordene al demandado cancelar las limitaciones de dominio referidas en la providencia del juzgado, como quiera que se niega sin justificación alguna a cancelarlas, haciendo caso omiso a los requerimientos realizados. pues, a los requerimientos efectuados guarda silencio.

Por último, en cuanto a la prohibición de 10 años para para vender, en virtud a lo normado en el artículo 21 de la ley 1537 de 2012, indica que la cita norma fue modificada por la ley 2079 de 2021 en cuanto al tiempo de prohibición rebajada a 5 años, tiempo que se encuentra superado.

Para resolver el despacho considera.

Frente a los motivos de inconformidad señalados por la parte demandante, en primer lugar, deben memorarse los requisitos del título ejecutivo.

Determina el artículo 422 del Código General del Proceso que podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o estén contenidas en decisiones judiciales o administrativas con fuerza ejecutiva.

Respecto a la exigibilidad se ha manifestado que tiene que: *“ver con la circunstancia de que pueda demandarse el pago o cumplimiento de ella, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta”*.

En el caso que nos ocupa, si bien se pactó la firma de la escritura para el día 22/07/2022, también lo es que, dicha firma quedó sujeta a la condición que para la fecha se hubieran cancelado las limitaciones contenidas en la anotación 003 del folio de matrícula inmobiliaria del bien prometido en venta, pero de no ocurrir dicha condición las partes de común acuerdo establecerían una nueva fecha, así las cosas de la redacción del documento se extrae sin lugar a equívocos que la obligación demandada no es exigible, toda vez que no existe una fecha cierta y sin condicionamiento alguno para que se realice el acto, por el cual el ejecutante pretende se libre mandamiento ejecutivo.

Frente a lo anterior existe referente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia que, ha indicado: *“Preciso es relieves que las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante”*. (Sentencia de 4 de noviembre de 2015. M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villavona).

Lo que coincide con lo manifestado por el recurrente al sustentar el recurso, indicando que, el despacho a través de un debido proceso *“ordene al demandado cancelar las limitaciones de dominio referidas en la providencia del juzgado, como quiera que se niega sin justificación alguna a cancelarlas, pese, a los requerimientos efectuados guarda silencio”*, pretensiones que son propias del proceso declarativo, al no haberse estipulado fecha cierta para que el contratante incumplido las realizara, pues tan sólo se pactó que si llegado el día de suscripción de la escritura no se había realizado dicho actuar, las partes de común acuerdo establecerían nueva fecha para la suscripción de la mentada escritura.

DEMANDANTE: CRISTIAN CAMILO LOPEZ GRISALES
DEMANDADO: JOSE LUIS RODRIGUEZ LIZARAZO

Lo anterior, sin perder de vista que la obligación ejecutiva que emana de un contrato de promesa de compraventa, en el caso en estudio, nace o está sujeta a la declaratoria de incumplimiento del mismo y el escenario natural para declararlo no es otro que el proceso declarativo.

Las anteriores consideraciones, imponen no reponer el auto recurrido, por encontrarse ajustado a derecho.

Ahora, teniendo en cuenta que la parte recurrente interpone en subsidio el recurso de apelación, analizada su viabilidad, se observa que reúne las exigencias del 438 del CGP, en consecuencia, se concederá dicho medio de impugnación en el efecto suspensivo ante el superior, ordenándose el envió del expediente a través de la Oficina de Apoyo judicial de la ciudad.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto recurrido de fecha 26 de septiembre de 2023 por encontrarse ajustado a derecho, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación presentado por el apoderado de la parte actora en el efecto suspensivo ante el superior, señores Jueces Civiles del Circuito de la ciudad (Reparto).

TERCERO: Por secretaría envíese el expediente virtual ante los Jueces Civiles del Circuito de la ciudad (Reparto) a través de la oficina de apoyo judicial de la ciudad. Déjese constancia de su salida.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Jueza,

Firma Electrónica
PAOLA MARINA CONTRERAS VERGEL

**JUZGADO TERCERO CIVIL
MUNICIPAL DE CÚCUTA**
CÚCUTA, 15 de abril de 2024, se notificó
hoy el auto anterior por anotación en
estado a las ocho de la mañana.

DEMANDANTE: CRISTIAN CAMILO LOPEZ GRISALES
DEMANDADO: JOSE LUIS RODRIGUEZ LIZARAZO

Firmado Por:
Paola Marina Contreras Vergel
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Cucuta - N. De Santander

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: **5e5e940ef2f2ff5f88e19b4b9bcbf031d81a356fd5d5df6e57ef74339cb7d9c7**

Documento generado en 12/04/2024 05:35:54 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>

DEMANDANTE: LUZ MARINA ROJAS SANCHEZ CC. 27.830.001

DEMANDADO: CONSTRUCTORA TORRALVA LTDA EN LIQUIDACION. NIT 807.006.890-3



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA

VERBAL SUMARIO – CANCELACIÓN DE HIPOTECA
RAD No. 540014003003-2024-00243-00

San José de Cúcuta, doce de abril de dos mil veinticuatro

Se encuentra al despacho el presente proceso ejecutivo para resolver lo que en derecho corresponda.

Realizado el estudio formal de la demanda y sus anexos, observa el despacho que a quien aquí se enuncia como sujeto pasivo es a la CONSTRUCTORA TORRALVA LTDA EN LIQUIDACION, sociedad que según certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Cúcuta expedido el 26 de febrero de 2024, se encuentra disuelta por depuración y que su personería jurídica tuvo vigencia hasta el 5 de junio de 2022.

Conforme lo anterior, es preciso señalar que el artículo 633 del Código Civil define: “...se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente.”

A su vez, para determinar la existencia de una sociedad constituida, el artículo 117 del Código de Comercio establece: “**La existencia de la sociedad y las cláusulas del contrato se probarán con certificación de la cámara de comercio del domicilio principal, en la que constará el número, fecha y notaría de la escritura de constitución y de las reformas del contrato, si las hubiere; el certificado expresará, además, la fecha y el número de la providencia por la cual se le concedió permiso de funcionamiento y, en todo caso, la constancia de que la sociedad no se halla disuelta...**” (Negrilla fuera de texto).

Sobre los efectos de la liquidación de la sociedad, la Superintendencia de Sociedades, en los Conceptos 220-036327 21 mayo de 2008 y 220-079569 de 22 de junio de 2015, expuso:

“...una vez inscrita en el registro mercantil la cuenta final de liquidación desaparece del mundo jurídico la sociedad, y por ende todos sus órganos de administración y de fiscalización si existieren, desapareciendo así del tráfico mercantil como persona jurídica, en consecuencia, no puede de ninguna manera seguir actuando ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones.

(...)

“Siendo que la liquidación de la sociedad ha finalizado, se ha inscrito la cuenta final de liquidación en el registro mercantil, y que como consecuencia termina la vida jurídica de la sociedad y por ende se cancelan los registros de representación, así el máximo órgano social autorice a quien estuvo como liquidador a iniciar procesos y tales decisiones hayan sido tomadas previamente con todas las formalidades legales y estatutarias establecidas para el efecto, las acciones o demandas no podrán ser admitidas por cuanto la sociedad no existe y por ende no hay a quien representar, en consecuencias tales atribuciones o “reservas” realizadas por la junta de socios en el sentido de extender facultades al liquidador más allá de la existencia de la sociedad no tienen ninguna oponibilidad en el mundo jurídico comercial...” (Negrillas fuera de texto).

DEMANDANTE: LUZ MARINA ROJAS SANCHEZ CC. 27.830.001
DEMANDADO: CONSTRUCTORA TORRALVA LTDA EN LIQUIDACION. NIT 807.006.890-3

En consecuencia, al encontrarse disuelta la empresa CONSTRUCTORA TORRALVA LTDA, estando vigente su personería jurídica hasta el 5 de junio de 2022, se configura la imposibilidad jurídica de demandarla.

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA

RESUELVE:

PRIMERO: ABSTENERSE de admitir la presente demanda, por las razones expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: RECONOCER personería al Dr. SAMUEL LEONARDO LOPEZ VARGAS, como apoderado de la parte actora, en los términos y para los efectos del poder conferido.

TERCERO: Archivar la actuación, previos los registros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Jueza,

Firma Electrónica
PAOLA MARINA CONTRERAS VERGEL

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE CÚCUTA

CÚCUTA, 15 de abril de 2024, se notificó hoy el auto anterior por anotación en estado a las ocho de la mañana.

Firmado Por:
Paola Marina Contreras Vergel
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Cucuta - N. De Santander

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: 364ff21af2553a8a6d468220a1c25e518ff447ea611daa3284f73cf7bf88d799

Documento generado en 12/04/2024 05:35:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>