

República de Colombia
Rama Judicial



COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
DE ABOGADOS

EL SUSCRITO SECRETARIO JUDICIAL
DE LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO No. 1684717

CERTIFICA :

Que revisados los archivos de Antecedentes Disciplinarios de la Comisión, así como los del Tribunal Disciplinario y los de la Sala Jurisdiccional Disciplinaria, no aparecen registradas sanciones contra el (la) doctor (a) **ESTEBAN RESTREPO URIBE** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 75088253 y la tarjeta de abogado (a) No. 124464

Este Certificado no acredita la calidad de Abogado

Nota: Si el No. de la Cédula, el de la Tarjeta Profesional ó los nombres y/o apellidos, presentan errores, favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/comision-nacional-de-disciplina-judicial>.

Bogotá, D.C., DADO A LOS VEINTICINCO (25) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

ANTONIO EMILIANO RIVERA BRAVO
SECRETARIO JUDICIAL

CONSTANCIA: Manizales, 25 de octubre de 2022, le informo señora Jueza, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el auto que se abstiene de librar orden de apremio.

LF
LFMC.
Oficial Mayor



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER
DEMANDANTE	CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCÍA
DEMANDADO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A
RADICADO	170014003001 2022 00699 00

ASUNTO	ABSTIENE DE LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO
--------	--

Efectuado el análisis formal de admisibilidad y el control de procedencia de la demanda civil con pretensión ejecutiva, propuesta a través de apoderado por el señor CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA en contra de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, se advierten varias irregularidades en virtud de las cuales deberá abstenerse de librar mandamiento ejecutivo de conformidad con la explicación que en seguida se expone.

CONSIDERACIONES

En el proceso ejecutivo se parte de la certeza inicial del derecho del demandante que no necesita ser declarado, toda vez que consta en un documento al que la ley atribuye el carácter de prueba integral para librar mandamiento por obligación de hacer.

Al respecto, el artículo 422 del Código General del Proceso dispone:

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 (...).

Significa lo anterior que el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y que, en consecuencia, para poder proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito ejecutivo, el cual debe contener una obligación clara, expresa y exigible.

La característica de claridad establecida en el artículo precitado, significa que debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

La obligación expresa quiere decir que esté determinada en el documento, puesto que se descartan las implícitas y las presuntas, implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita, y en forma inequívoca de la existencia de una obligación.

Se exige además que la obligación sea ejecutable, es decir que sea exigible, que pueda demandarse su cumplimiento por no estar pendiente de un plazo o una condición. Dicho de otra forma, la exigibilidad de la obligación se debe, a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una

condición ya acontecida.

Para el presente caso, advierte el Despacho que como título base de la ejecución se aportó **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del 24 de mayo de 2019**, mediante el cual se efectúa promesa de compra del apartamento N° 702, piso 7 del proyecto Edificio La Ceiba, y en la misma las partes acordaron respecto de la escritura pública:

DECIMA CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La Promitente Vendedora, el Constructor Responsable y La Promitente Compradora, acordamos que la escritura pública de compraventa sobre la Unidad Inmobiliaria Objeto del presente contrato, se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el **CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO, Parágrafo Primero:** En caso de que para el día y la hora pactada, en el CUADRO RESUMEN DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, La Promitente Vendedora no pudiera suscribir la citada escritura *por razones técnicas y/o legales relacionadas con el proyecto*, la escritura pública se otorgará así: **Primera Prorroga:** El día 30 calendario siguiente contado desde (inclusive) el día inicialmente pactado en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a la misma hora y en la misma notaría. **Segunda Prorroga:** El día 60 calendario siguiente contado desde (inclusive) el día inicialmente pactado en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a la misma hora y en la misma notaría. **Parágrafo Segundo:** Para que La Promitente Vendedora este obligada a suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha inicialmente prevista y/o en cualquiera de sus prorrogas, es condición sine qua non, que: **a)** La Promitente Compradora haya (n) cancelado en la forma convenida el precio de la Unidad Inmobiliaria Objeto del Presente Contrato según lo establecido EN EL CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO **b)** El reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto esté debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y que por lo tanto la Unidad Inmobiliaria Objeto del presente contrato tenga asignado folio de matrícula inmobiliaria individual y **c)** Que la autoridad competente haya expedido el permiso de ocupación del inmueble objeto del presente contrato. En caso de que las condiciones contenidas en los literales b y c anteriores, no estén cumplidas para el momento en el que se deba suscribir la escritura pública de compraventa, la Promitente Vendedora sólo estará obligada a suscribir la misma a partir del día 5 hábil siguiente contado a partir de la fecha en la que la autoridad competente asigne el folio de matrícula inmobiliaria individual a la Unidad Inmobiliaria Objeto del presente contrato y/o expida el permiso de ocupación del proyecto. **Parágrafo Tercero:** En caso de que

Posteriormente, en el numeral 9 del cuadro la citada promesa expone:

"9. FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA La promitente compradora, el constructor responsable y la promitente vendedora, acordamos firmar la escritura pública de compraventa así: **Fecha: Mayo 20 de 2020 – Hora: 10: am. Notaría: Segunda de Manizales."**

El Código Civil en su artículo 1611 subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 dispone:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) *Que la promesa conste por escrito.*

2a.) *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 1511 <sic 1502> del Código Civil.*

3a.) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

4a.) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Y según el artículo 1857 de la misma codificación, el contrato de compraventa de bien inmueble en Colombia sólo se perfecciona con el otorgamiento de la escritura pública:

“Perfeccionamiento del contrato de venta: La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...”

De igual manera, es preciso evocar que el proceso ejecutivo se funda en su esencia en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y a favor del acreedor - Demandante -, en el cual conste la obligación o derecho incorporado clara y expresa, así como exigible. Así lo indica el artículo 422 del C.G.P.

Súmese a lo anterior, que el título ejecutivo debe reunir condiciones formales y de fondo. **Las primeras** refieren a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica, que sea o sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, o de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben la liquidación de costas o señalen honorarios de los auxiliares de la justicia.

Las segundas, o exigencias de fondo, atañen a que de estos documentos aparezca, a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable

por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero.

Previo a incursionar en el análisis del asunto, se señala que el juzgador es quien debe justipreciar si el documento que se presenta bajo el rotulo de título ejecutivo, si cumple con los requisitos que configuran el mismo y en el caso de evidenciar que no aparece el mismo, debe negar la ejecución.

En el caso concreto, el demandante aduce haber celebrado una promesa de compraventa, por medio de la cual se comprometió a comprar a favor de GESTORA URBANA S.A.S y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como VOCERA DEL FIDEICOMISO LA CEIBA del apartamento N° 702, piso 7 del proyecto Edificio La Ceiba, y en la misma se pactó que la suscripción de la escritura pública de compraventa se llevaría a cabo el 20 de mayo de 2020 a las 10:00 am en la Notaria Segunda de Manizales.

Así entonces, se torna imperioso acotar que cuando se trata de un documento donde surgen obligaciones bilaterales, es preciso evidenciar que uno de los contrayentes cumplió sus deberes, tal cual como se encuentra pactado, puesto que el cumplimiento de las obligaciones propias son las que permiten exigir de su contraparte el acatamiento de las suyas al contratante incumplido, todo lo cual requiere ser probado a través de un proceso declarativo, en tanto se está planteando una disputa de un derecho discutible. Además, que en la promesa de compraventa en la cláusula décimo cuarta se establecen las posibilidades de prórroga para el otorgamiento de la escritura pública, como ya se citó en un aparte de la presente providencia, señalando como causal para extender el plazo establecido que *"la promitente vendedora no pudiera suscribir la citada escritura por razones técnicas y/o legales relacionadas con el proyecto"*.

Por lo tanto es un proceso declarativo en el cual se deberá discutir que la demandada no se encontraba en ninguna causal técnica y/o legal estipulada en la promesa de compraventa y por eso no ha suscrito la escritura, resaltándose que la demora por motivo de alguna de las causales descritas se encuentra consentida por el promitente comprador desde el momento que firmó la promesa de compraventa, y aunque dichos plazos se encuentran vencidos se tiene que el párrafo tercero de la cláusula décimo cuarta expone:

del presente contrato y/o expida el permiso de ocupación del proyecto. **Parágrafo Tercero:** En caso de que llegada la (s) fecha (s) máxima en la (s) que se deba suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato, según las prórrogas pactadas, y El Promitente Vendedor por circunstancias técnicas, jurídicas y/o legales relacionadas con el proceso constructivo o de legalización del proyecto y/o de constitución y registro del Reglamento de Propiedad Horizontal; o con el suministro e instalación de los servicios públicos domiciliarios para el Proyecto y/o las unidades individualmente consideradas; o con el permiso de ocupación del inmueble, no pueda suscribir la escritura pública de compraventa, La Promitente Vendedora podrá dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de requerimiento judicial y/o extrajudicial alguno a La Promitente Compradora, debiendo el Promitente Vendedor hacer la devolución de los dineros entregados por La Promitente Compradora por concepto de pago del precio del inmueble hasta la fecha de terminación del contrato, devolución que deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes contados a partir de fecha máxima de escrituración y/o contados a partir de la notificación que haga La Promitente Vendedora a la Promitente Compradora sobre la terminación del contrato por una cualquiera de las causas expuestas. La devolución del dinero se hará sin el reconocimiento de interés alguno y sin lugar a la aplicación de la cláusula penal establecida en el presente contrato ni reclamación y/o reconocimiento de ningún tipo de indemnización por eventuales daños y/o perjuicios, acciones y/o pretensiones a las cuales expresamente renuncia La Promitente Compradora.

Es decir, el juzgado no tiene conocimiento si conforme al acuerdo de voluntades consagrado en la promesa existen otras prórrogas pactadas, o si por "*circunstancias técnicas, jurídicas y/o legales*" el promitente vendedor no pudo suscribir la escritura pública de compraventa, o si se encuentra en las causales contempladas para terminar el contrato, no siendo ninguna de esas disquisiciones propias de un proceso ejecutivo, pues de los documentos allegados no puede desprenderse con absoluta claridad cuál era la fecha de cumplimiento de la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa.

Adicionalmente, es deber de la parte demandante probar que ha cumplido a cabalidad los compromisos que adquirió en el contrato de promesa de compraventa, entre esos, la comparecencia a la notaria en el día y hora programada para la suscripción de la escritura pública, pues la constancia que aporta el demandante cuenta con fecha del 14 de marzo de 2022, fecha en la cual compareció el señor GUTIERREZ GARCIA, debido a un requerimiento de cumplimiento de obligación que fue remitido por él mismo, vía correo electrónico a FIDUDAVIVIENDA S.A, por medio del cual se convocaba a la sociedad demandada para que compareciera a la Notaria Segunda del Circulo de Manizales el 14 de marzo de 2022 a las 10 am; sobre lo cual debe decirse que, en primer lugar de dicho correo electrónico no se allega la prueba de recibido, por lo cual, no es posible darle validez a esa notificación, ya que se requiere de la validación del acceso mediante algún servicio especializado que emita certificación o constancia de la ocurrencia de tal acto, además del seguimiento del mensaje de datos, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, artículos 6, 8, 9, 10, 12 y 20 y demás normas concordantes.

En segundo lugar, se tiene que la fecha inicialmente pactada para suscribir la escritura fue el 20 de mayo de 2020 a las 10 am en la Notaria Segunda de Manizales,

y no le es dable al promitente comprador modificar de manera unilateral la fecha pactada por ambas partes, en aras de obtener la constancia de comparecencia a la Notaria de manera posterior. Teniendo entonces que, no se cuenta con la prueba que el señor CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCÍA se hubiera allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos, al tenor de las estipulaciones del artículo 1609 del Código Civil.

Conforme a todo lo anterior, para predicar la existencia de un título ejecutivo de la promesa de compraventa, se requeriría de otra serie de documentos, así como de mayores elucubraciones mentales o de deducciones, que permitan explicar la forma como debe darse el cumplimiento de los compromisos plasmados en su contenido, siendo evidente que no estaría frente a una obligación clara, expresa y exigible

En tal medida, la documentación con la que se demanda se libre mandamiento ejecutivo no cumple con todos los preceptos a señalados en el artículo 422 del C.G.P., pues en lo tocante a la expresividad, la misma no se configura, pues en palabras del procesalista colombiano Parra Quijano¹, quien explica:

*“... La obligación **no es expresa cuando haya que hacer explicaciones, deducciones, o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar qué es lo que “virtualmente” contiene.** (...) Si se permitiera ingresar al ejecutivo con una obligación de este tipo, prácticamente el requisito de expreso habría que predicarlo del intérprete y no de la obligación, lo que resultaría atentatorio de los derechos del ejecutado que tendría que recurrir y defenderse de construcciones mentales y no de realidades manifiestas”. - Negrilla y subrayas aparte del texto original-*

De todo lo anterior se concluye, también, que el documento presentado bajo la denominación de título ejecutivo, no cumplen con los requisitos, cual es que de su contenido se desprenda sin ambages que la obligación asome clara y exigible.

Así entonces, el documento allegado, no es título ejecutivo para servir de base a la presente acción ejecutiva, razón por la cual este Juzgado se abstiene de librar la orden de apremio.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago en demanda ejecutiva or obligación de hacer, instaurada por CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA en contra de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, por las razones expuestas en la parte

¹ PARRA QUIJANO, Jairo. Derecho procesal civil, parte especial, Santafé de Bogotá D.C., Ediciones Librería del Profesional, 1995, p.265.

motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ARCHIVAR el expediente, se entenderá que se han devuelto la totalidad de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE²

² Publicado por estado No. 184 fijado el 28 de octubre de 2022 a las 7:30 a.m.



Luis Jausen Parra Tapiero
Secretario

Firmado Por:
Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Manizales - Caldas

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: **3081c9bf7e6c6805ecb3a31c9dc52fbe94cad01976b66b019b8c65e436760324**

Documento generado en 27/10/2022 05:12:49 PM

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