

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. 3707404

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) **JONATAN DANIEL MARIN SIERRA** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **16079409** y la tarjeta de abogado (a) No. **337036**

Page 1 of 1

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](http://www.ramajudicial.gov.co) en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/comision-nacional-de-disciplina-judicial>.

Bogotá, D.C., DADO A LOS TRECE (13) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

ANTONIO EMILIANO RIVERA BRAVO  
SECRETARIO JUDICIAL

**CONSTANCIA:** Manizales, 19 de octubre de 2023, le informo señora Jueza, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el auto que se abstiene de librar orden de apremio.

LFMC.  
Oficial Mayor



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**

Manizales, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER
DEMANDANTE	YANET LÓPEZ ESCOBAR
DEMANDADO	ALBEIRO ACUÑA LÓPEZ
RADICADO	170014003001 <b>2023 00689 00</b>
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 la señora YANET LÓPEZ ESCOBAR en contra de ALBEIRO ACUÑA LÓPEZ, 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 28 de enero de**

**2021**, mediante el cual se efectúa promesa de compraventa de 70 metros cuadrados vinculados al folio de matrícula inmobiliaria N° 100-233761, los cuales estarían representados en un local comercial ubicado en el primer piso de ese lote, y en la misma se fijó como precio de venta inicialmente la suma de \$87.500.000; y posteriormente mediante documento del 04 de marzo de 2023 se suscribió otro si al contrato de promesa de compraventa mediante la cual se modificó lo referente a la entrega del inmueble pactándola para el 13 de marzo de 2023, y también lo alusivo al precio y forma de pago exponiendo que el precio pactado es de \$100.000.000 que se pagarían de la siguiente manera:

1. La suma de \$15.000.000 al momento de la firma de la promesa de compraventa del 02 de enero de 2021.
2. En el momento de la firma del otro si al contrato de promesa de compraventa la suma de \$35.000.000.
3. El valor de \$35.000.000 al momento de protocolizar la escritura pública de compraventa en la Notaria Segunda de Manizales y se expida el certificado de tradición que los haga dueños del inmueble en un tiempo no mayor a tres meses a partir de la firma del otro si, para garantizar el pago de los dineros restantes la promitente compradora realizara hipoteca cerrada del bien inmueble con un interés máximo de dos por ciento, en el momento que se protocolice la escritura pública.
4. El restante equivalente a \$15.000.000 dos meses después de la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaria Segunda de Manizales y se levantara la hipoteca cerrada.

Por otro lado, se precisa que las partes acordaron en el otro si con respecto de la escritura pública que:

**"CUARTA: ENTREGA: EL PROMITIENTE VENDEDOR** hará la entrega material del inmueble, totalmente desocupado, el día (13) trece de marzo del año 2023 a las 3:30 pm, para que los promitentes compradores disfruten, el uso y goce del bien inmueble como poseedores de buena fe mientras se protocoliza el trámite de la firma de la escritura publica de venta que solemniza el contrato de promesa de compraventa, el cual se hará en (03) TRES meses a partir de la firma del otro si, momento en el que se hará la entrega real del dominio, en la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE MANIZALES a las 4:00pm".

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 concurren 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, deberá realizarse el análisis de cara a lo pretendido en el presente caso ordenar al demandado la creación de un folio de matrícula inmobiliaria independiente para un local comercial. Además de, gastos de planos estructurales y/o arquitectónicos, licencias urbanísticas, licencias de construcción, licencias de aprobación de planos de la propiedad horizontal, las reformas o modificaciones que se generen hasta la constitución de dicha propiedad al régimen de propiedad horizontal; y de manera subsidiaria, se ordene al demandado ACUÑA LÓPEZ a otorgar y suscribir escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa a favor de la señora YANET LÓPEZ ESCOBAR.

Considerando entonces que al encontrarse las pretensiones relacionadas con obligaciones de hacer debe traerse a colación lo dispuesto en el artículo 433 del Código General del Proceso:

**ARTÍCULO 433. OBLIGACIÓN DE HACER.** *Si la obligación es de hacer se procederá así:*

*1. En el mandamiento ejecutivo el juez ordenará al deudor que se ejecute el hecho dentro del plazo prudencial que le señale y libraré ejecución por los perjuicios moratorios cuando se hubieren pedido en la demanda.*

*2. Ejecutado el hecho se citará a las partes para su reconocimiento. Si el demandante lo acepta, no concurre a la diligencia, o no formula objeciones dentro de ella, se declarará cumplida la obligación; si las propone, se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo anterior.*

*3. Cuando no se cumpla la obligación de hacer en el término fijado en el mandamiento ejecutivo y no se hubiere pedido en subsidio el pago de perjuicios, el demandante podrá solicitar, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de dicho término, que se autorice la ejecución del hecho por un tercero a expensas del deudor; así se ordenará siempre que la obligación sea susceptible de esa forma de ejecución. Con este fin el ejecutante celebrará contrato que someterá a la aprobación del juez.*

*4. Los gastos que demande la ejecución los sufragará el deudor y si este no lo hiciere los pagará el acreedor. La cuenta de gastos deberá presentarse con los comprobantes respectivos y una vez aprobada se extenderá la ejecución a su valor.*

Es decir, debe resaltarse que en la forma en la cual se encuentran elevadas las pretensiones no encajan en la disposición normativa citada, ya que no es posible ordenar al demandado la creación de una nueva matrícula inmobiliaria, ni la constitución de una propiedad horizontal; y la pretensión subsidiaria relacionada con la suscripción de la escritura pública ni siquiera se encuentra pedida siguiendo los lineamientos del artículo 434 del Código General del Proceso, ya que, no se aportó la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado.

Nótese también, que la demandante aduce haber celebrado una promesa de compraventa, por medio de la cual se comprometió a comprar a favor del demandado 70 metros cuadrados que hacen parte del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N° 100-233761, pactándose inicialmente que la suscripción de la escritura pública de compraventa se llevaría a cabo el 01 de marzo de 2022, indicando también en la promesa, "(...) *antes o después si las partes así lo acuerdan, en la Notaria Cuarta Circulo de Manizales (...)*".

Posteriormente, el 04 de marzo de 2023 mediante otro si a la promesa de compraventa se modificó la estipulación alusiva a la suscripción de la escritura pública exponiendo que se realizaría tres meses después a partir de la fecha del otro si, también se pactó un nuevo precio y forma de pago la cual ya se ha mencionado con anterioridad en la presente providencia.

Ahora bien, en el devenir fáctico expuesto en el libelo genitor se subrayó que la ahora demandante, el 28 de enero de 2021 realizó un pago por valor de \$15.000.000, y que en el momento de la firma del otro si, se pagaría la suma de \$35.000.000, conviniendo el pago de los dineros restantes al momento de protocolizar la escritura pública, y el último pago dos meses después de ese momento; pero no se allegan pruebas de los mencionados pagos, a pesar de tratarse de un contrato de promesa de compraventa que contiene obligaciones para cada una de las partes que intervienen en el mismo.

Asimismo, 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 se estableció en el numeral 6, que las partes de mutuo acuerdo podrían modificar la fecha en la cual se podría realizar la firma de la escritura.

Aunado a que, en la misma demanda se reconoce que la señora LÓPEZ ESCOBAR tampoco acudió en la fecha inicialmente pactada a la Notaria con la finalidad de suscribir la escritura pública de compraventa; por lo cual, también podría predicarse un incumplimiento por parte de la ahora demandante, y al presentarse esa situación, se concluye sin lugar a dudas que el proceso ejecutivo es el camino equívoco para resolver las controversias que ahora se plantean en la demanda, ya que, no pueden predicarse que cumplan las estipulaciones consagradas en el artículo 422 del Código General del Proceso, pues no pueden exigirse obligaciones de una de las partes, cuando la otra tampoco dio cabal cumplimiento a la pactado.

Así entonces, al tratarse de un contrato bilateral, *“ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”* (art. 1609 CC).

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 Quijano<sup>1</sup>, 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 uno de sus requisitos, cual es que de su contenido se desprenda sin ambages que la obligación asome 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 instaurada por la señora YANET LÓPEZ ESCOBAR en contra de ALBEIRO ACUÑA LÓPEZ, por las razones expuestas en la parte 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.

## **NOTIFÍQUESE<sup>2</sup>**

---

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

<sup>2</sup> Publicado por estado No. 172 fijado el 20 de octubre de 2023 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: **52507607d71c9d4fc72e81e6170ad88278805cb24bb06e6c9818adb3753af2d9**

Documento generado en 19/10/2023 05:31:48 PM

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