

República de Colombia
Rama Judicial



Consejo Superior
de la Judicatura

Consejo Superior de la Judicatura
Sala Jurisdiccional Disciplinaria

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
DE ABOGADOS

LA SUSCRITA SECRETARIA JUDICIAL
DE LA SALA JURISDICCIONAL DISCIPLINARIA
DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICADO No. 621265

Page 1 of 1

CERTIFICA

Que revisados los archivos de Antecedentes de esta Corporación, así como los del Tribunal Disciplinario; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el (la) doctor(a) **JORGE OMAR VALENCIA ARIAS** identificado(a) con la cédula de ciudadanía **No.15906523** y la tarjeta profesional **No. 228113**

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 Certificado de Antecedentes Disciplinarios.

Bogotá, D.C., DADO A LOS NUEVE (9) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

YIRA LUCÍA OLARTE ÁVILA
SECRETARIA JUDICIAL

CONSTANCIA: Manizales, 10 de septiembre de 2020, le informo señora Jueza, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el auto que abstiene de librar mandamiento ejecutivo.

LFMC.
Oficial Mayor



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, diez (10) de septiembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	MAGDALENA NUBIA HERNÁNDEZ KUNTZE MARÍA TERESA NIETO MEJÍA
DEMANDADO	CONSTRUCTORA EL RUÍZ S.A.S
RADICADO	170014003001 2020 00340 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 las señoras MAGDALENA NUBIA HERNÁNDEZ KUNTZE y MARÍA TERESA NIETO MEJÍA en contra de CONSTRUCTORA EL RUÍZ S.A.S, de entrada se advierte que se encuentran varias circunstancias que conducen al despacho a abstenerse de librar órdenes mediante mandamiento ejecutivo de conformidad con la explicación que en seguida se expone.

CONSIDERACIONES

Las demandantes a través de apoderado judicial pretenden, que se emita orden para que la constructora demandada, cumpla obligación de hacer y suscriba escritura pública de compraventa de bienes inmuebles en su favor, y para ello, aportan como base de la ejecución **CONTRATO suscrito el 28 de septiembre de 2015**, mediante el cual se efectúa **PROMESA DE COMPRAVENTA de los** bienes inmuebles apartamento 404 y parqueadero 7 que están siendo construidos, identificados con la ficha catastral número 01-04-0103-0021-000 y matrícula inmobiliaria número 100-211126, correspondientes al bien en mayor extensión, acotándose que al no haberse elevado a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal los bienes carecían de matrícula propia, y se fijó como precio de venta la suma de \$160.000.000 de pesos, la cual se cancelaría por parte de las promitentes compradoras de la siguiente manera: \$10.000.000 pagados con recursos propios en el momento de suscribir la promesa, \$100.000.000 con recursos propios el 28 de septiembre de 2015 y el excedente \$50.000.000 con un crédito hipotecario en una entidad financiera o con recursos propios, los cuales serían desembolsados al vendedor máximo hasta el 28 de abril de 2017.

Por otro lado, se precisa que se acordó respecto del cumplimiento de tal convenio que *"LAS PARTES se reunirán el día 28 del mes de abril del año 2017 a las 4:00pm en la Notaría Segunda del Círculo de MANIZALES, para suscribir la escritura pública de compraventa a que se obligan mediante la suscripción de esta promesa"*

Sobre la fecha de entrega del bien prometido, se dijo que la misma se haría dentro de los 30 días siguientes a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, o antes si así lo acuerdan las partes.

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.

En los procesos ejecutivos, se debe verificar que la demanda cumpla con los requisitos

exigidos, debiendo diferenciar en dichos procesos entre los requisitos formales y los de fondo de la demanda, toda vez que la falta de requisitos de fondo, es decir, que los documentos allegados no conforman título ejecutivo, ocasiona la negativa del mandamiento de pago, porque quien pretende ejecutar no demuestra su condición de acreedor, por ello el artículo 430 del Código General del Proceso condiciona la expedición del auto de mandamiento ejecutivo a que la demanda se presente con arreglo a la Ley, o sea, acompañada de documento que preste mérito ejecutivo.

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.

Ahora bien, en el devenir fáctico expuesto en el libelo genitor se subrayó que las acá ejecutantes realizaron los dos primeros pagos conforme a lo pactado en la promesa, y que el restante de \$50.000.000 fue pagado como se relata a continuación, y en fechas diferentes a las pactadas:

VALOR	FECHA DE PAGO
\$30.000.000	28 de abril de 2017
\$10.000.000	01 de noviembre de 2017
\$5.000.0000	27 de febrero de 2018
\$5.000.0000	02 de mayo de 2018

Igualmente se expresó en el mismo libelo que, si bien las demandantes comparecieron el día fijado, 28 de abril de 2017 a la Notaría segunda, la constructora no compareció ni dio aviso de nueva fecha y hora para la suscripción de la escritura pública de compraventa, por lo que a la fecha no se ha celebrado la transferencia de dominio sobre los bienes prometidos. Tal aseveración de haberse presentado a la notaría no se acompaña de probanza alguna.

Puestas así las cosas, se avizora que no existe evidencia que las promitentes compradoras hayan acudido a las instalaciones de la Notaría Segunda del Círculo con miras a suscribir a realizar la compraventa de los bienes inmuebles de marras, ni de que en efecto se haya cumplido en la forma pactada con los compromisos de pago adquiridos, por lo cual no se permitiría conocer que las demandantes hayan acatado sus compromisos.

Nótese que en la promesa de compraventa se estableció en el numeral 6 lo siguiente:

"(...) 6 APLAZAMIENTOS EN LA ESCRITURACIÓN Y/O EN LA ENTREGA. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que EL PROYECTO al cual pertenece EL INMUEBLE es de desarrollo progresivo, consecuencia de lo cual se derivan una serie de circunstancias que pueden ocasionar demoras en la escrituración y/o en la entrega del INMUEBLE, no imputables a LA CONSTRUCTORA, motivo por el cual LA CONSTRUCTORA únicamente responderá por incumplimientos en los plazos para escrituración y/o entrega provistos en este documentos, cuando los mismos se deriven de su propia culpa grave o conducta dolosa, quedando exonerada desde ya por parte de LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA de cualquier tipo de reclamo, queja, acción o penalidad cuando se presentaren aplazamientos en la entrega o escrituración DEL INMUEBLE, originadas en alguna de las causales que se exponen a continuación: a) Demoras imputables a la entidad financiera ante quien se tramitó el Crédito Constructor con que se financia parcialmente el costo de las obras; b) Casos fortuitos, hechos de terceros, hecho del príncipe (entendido como las determinaciones del Estado que se imponen irresistiblemente a la Constructora y que le impiden actuar según lo había presupuestado) y circunstancias de fuerza mayor; c) incumplimiento de sus proveedores y/o contratistas de la Constructora; d) escasez de insumo necesarios para adelantar las obras; e) Demoras causadas por autoridad competente ya sea por acción u omisión; f) Demoras en la preparación del terreno sobre el cual se construirá el proyecto al que pertenece EL INMUEBLE, originadas en condiciones imprevistas en los suelos (...)

En todo caso, no encuentra en este caso el despacho que de la promesa de compraventa aportada, brote un título ejecutivo, en la medida que, de un lado, se requiere comprobar que ambas partes cumplieron los compromisos que de allí subyacen y que fueron plasmados en la misma, para lo cual se requiere incoar un proceso declarativo, escenario propicio para acreditar el cumplimiento de las obligaciones por la parte acá ejecutante, vale decir, el pago en los términos pactados, así como su comparecencia en la fecha y hora mencionada a la Notaría segunda de Manizales, puesto que de ahí se puede exigir, correlativamente, el cumplimiento por el promitente comprador. Allí mismo se podrá discutir si la Constructora demandada no se encuentra en ninguna de las causales estipuladas en la promesa de compraventa y por eso no ha suscrito la escritura, resaltandose que la demora por motivo de alguna de las causales descritas al parecer, y de poderse admitir que tal estipulación se haga, se encuentra consentida por las promitentes compradoras desde el momento que firmaron la promesa de compraventa.

En el caso concreto, las variaciones que tuvo el negocio inicial pactado, que no aparecen de manera clara en la promesa de compraventa, exige que se debe acudir a otros documentos y a múltiples deducciones que permitan explicar la forma como debe darse el cumplimiento de los compromisos adquiridos, siendo evidente que no se está 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 cumple con uno de sus requisitos, cual es que de su contenido se desprenda sin ambages que la obligación asome exigible.

Aunado a lo anterior, se tiene que el abogado de la parte demandante realizó una unión de las disposiciones del Código General del Proceso como si se tratará indistintamente de obligación de hacer y de suscribir documentos, siendo necesario para este último que aporte la minuta de la escritura pública, y si en gracia de discusión, se tuviera como dicha minuta la aportada con la demanda se tiene que la misma no es un documento reciente. Por lo cual, al tenor de lo establecido en el artículo 434 del Código General del Proceso *“cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento. (...) el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436 (...)”*. Teniendo que en el presente caso no es posible para el Juez materializar dicha obligación en caso que el demandado no cumpla en el término establecido, porque ordenar el levantamiento de la hipoteca pende de otras condiciones ajenas al negocio, evidenciando con lo anterior que no se está ante la presencia de una obligación clara, expresa y exigible que permita librar orden de apremio en contra del aquí ejecutado.

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

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

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago en demanda ejecutiva instaurada por las señoras MAGDALENA NUBIA HERNÁNDEZ KUNTZE y MARÍA TERESA NIETO MEJÍA en contra de CONSTRUCTORA EL RUÍZ S.A.S, 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.

NOTIFÍQUESE²

Sandra María Aguirre

Firmado Por:

**SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

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

² Publicado por estado No. 097 fijado el 11 de septiembre de 2020 a las 7:30 a.m.

SLP

SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

Código de verificación:

**9fbf27aa0fcc25f16d56bbfc6ea65bd08a7ee50d8e85b4f5819d2b8
da5fe77f**

Documento generado en 10/09/2020 04:56:15 p.m.