

**CONSTANCIA:** Manizales, 18 de noviembre de 2020, le informo señora Jueza, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante.



LFMC  
Oficial Mayor



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**  
Manizales, dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020)

RADICADO	170014003001 <b>2020</b> 00 <b>340</b> 00
ASUNTO	RESUELVE RECURSO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante MAGDALENA NUBIA HERNÁNDEZ KUNTZE y MARÍA TERESA NIETO MEJÍA contra la providencia del 10 de septiembre de 2020, mediante la cual se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo.

#### **ANTECEDENTES**

El apoderado judicial recurrente, formula recurso dentro del término establecido para el efecto.

#### **1. Motivo de Inconformidad**

El recurrente funda su inconformidad exponiendo que, los bienes inmuebles de sus clientes se elevaron a documento público y poseen números de matrícula inmobiliaria propios.

Agrega que, conforme a las pruebas arrimadas, las demandantes cancelaron a la CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S la suma pactada por la compraventa del apartamento 401 y parqueadero N° 7, y que habiendo entregado la constructora los mencionados inmuebles el 22 de julio de 2014, aunado a las disposiciones del contrato de promesa de compraventa, y al incumplimiento en la tradición de los mismos, se infiere que nace una obligación de las contempladas en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, solicita se reponga la decisión y se libere mandamiento de pago en contra de la demandada, sosteniendo que el contrato de promesa de compraventa es plena prueba y reúne los requisitos de contener una obligación clara, expresa y exigible de suscribir la escritura pública de transferencia de dominio de los bienes identificados con matrícula inmobiliaria N° 100-219809 y 100-219778.

#### **2. Consideraciones**

Los artículos 422 y 434 del Código General del Proceso consagran:

**"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 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."

**"ARTÍCULO 434. OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS.** Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez."

(...)

El despacho se permite hacer suyos los siguientes argumentos expuestos en decisión frente a un asunto similar, respecto a las características del título ejecutivo de la siguiente manera<sup>1</sup>:

A propósito del título ejecutivo, con el fin de determinar y precisar el derecho reclamado, el artículo 422 del Código General del Proceso preceptúa que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras, y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él.

Por ende, la obligación debe constar en el documento proveniente del ejecutado, pero además, debe ser clara, expresa y exigible. En relación con la claridad de la obligación, tanto jurisprudencia, como la doctrina vienen señalando que aquella guarda estrecha relación a la lectura fácil de la misma, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas, o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido. De otro lado, resulta ser expresa la obligación cuando de ella se hace mención a través de las palabras, sin que para deducirla sea necesario acudir a ratiocinios, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Por último, la obligación es atípica cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o porque estándolo, el plazo se ha cumplido o ha operado la condición.

Con ello, entra el Juzgado a resolver sobre los motivos de desavenencia del profesional del derecho que representa los intereses de la parte demandante, con lo decidido mediante providencia del 10 de septiembre de 2020, así:

En el presente caso, se tiene que la pretensión principal consiste en conseguir que la demandada otorgue y suscriba la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa del apartamento 404 y parqueadero N° 7 del Edificio Regatta.

---

<sup>1</sup> Sentencia del 08 de febrero 2018. Radicado: 2017-00241. Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal.

Sea lo primero aclarar que, para abstenerse de librar mandamiento de pago, el despacho consideró que de la documentación aportada no podía desprenderse que se cumplieran los preceptos señalados en el artículo 422 del Código General del Proceso. Ahora bien, los aspectos referentes a que los bienes sobre los cuales se suscribió la promesa de compraventa no contaban con matrícula propia, se trajeron a colación en la providencia por ser esas las manifestaciones de la parte demandante, además por no estar contenidos en verdad en la promesa celebrada, pero no fue la única motivación para la decisión, ya que se reitera es la falta de evidencia que estemos en presencia de una obligación clara, expresa y exigible.

Ahora bien, aunque el profesional del derecho insiste en el recurso de reposición que, conforme a la promesa de compraventa suscrita y los demás documentos anexos a la demanda, se colige que la obligación no cumple con los requisitos señalados, para que este Despacho pueda librar orden de apremio en contra de la CONSTRUCTORA demandada, se tiene que sigue esta juzgadora sin evidenciar las condiciones para revocar la providencia del 10 de septiembre del año en curso.

Al tenor de lo establecido en el artículo 434 *ibídem* a la demanda debía anexarse el título ejecutivo y la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o en su defecto por el juez, en el caso bajo estudio no puede predicarse que los documentos constituyan título ejecutivo, pues no existen documentos que acrediten que las ahora demandantes comparecieron en la fecha y hora pactada para suscribir la escritura de compraventa. Además que tampoco se evidencian los comprobantes de pago que ahora aducen haber efectuado.

Insistiendo este Despacho que según las cláusulas pactadas en la promesa compraventa no se obtiene una obligación clara, expresa y exigible, toda vez que en el numeral 6 del mencionado documento se estableció:

*"(...) 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 (...)*

Teniendo con lo anterior, que no es un proceso ejecutivo el idóneo para lograr lo pretendido por las demandantes, ya que conforme lo acordado por las partes bajo diversas circunstancias podía aplazarse la suscripción de la escritura pública, tornándose con ello en manifiesto que de acuerdo con lo consignado en la promesa de compraventa no puede predicarse una obligación clara, expresa y exigible. Por el contrario, lo que se muestra es que este tipo de debates son propios de un proceso declarativo en el desarrollo del cual se pueda probar el cumplimiento o no de las obligaciones derivadas del contrato suscrito, y si la CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S se encuentra en alguna de las causales que las promitentes compradoras consintieron desde el momento de celebrar la promesa del contrato.

Debido a que los sucesos que hayan surgido con posterioridad obligan a este Juzgado a recurrir a otros documentos y realizar raciocinios que le permitan entender cómo debía cumplirse el contrato, además cuales es la identificación actual de los bienes que deben ser traspasados, lo cual repudia con los fundamentos de un proceso ejecutivo. Aunado a que no se trata únicamente de suscribir la escritura, pues también debe efectuarse el levantamiento de la hipoteca y que ello sea posible se deriva de otras circunstancias ajenas al negocio que originó la compraventa entre las partes.

En tal sentido, revisada la actuación que mereció el reproche del recurrente y teniendo en cuenta que el proceso ejecutivo no es el trámite adecuado, es por lo que estima este Despacho que no le asiste razón en su inconformidad, y en tal sentido no hay lugar a revocar la providencia del 10 de septiembre de 2020 mediante la cual se dispuso abstenerse de librar mandamiento ejecutivo, lo que emerge como soporte suficiente para concluir que el recurso no ha de prosperar.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el recurso presentado por el apoderado judicial de la parte demandante se interpuso en subsidio el recurso de apelación, resulta procedente al tenor de lo dispuesto en los artículos 321, 322 y 438 del Código General del Proceso, se **CONCEDE** el recurso de apelación impetrado por la parte actora en el efecto suspensivo, frente al auto del 10 de septiembre de 2020 por medio del cual se abstiene de librar mandamiento ejecutivo.

Por lo cual, se ordena **remitir** el expediente al Centro de Servicios Judiciales para los Juzgados Civiles y de Familia, para que sea repartido entre los señores Jueces Civiles del Circuito de Manizales.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto del 10 de septiembre de 2020 mediante el cual se abstuvo este despacho de librar mandamiento ejecutivo.

**SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo**, el recurso de apelación impetrado por la parte actora, y en efecto **REMITIR** el expediente al Centro de Servicios Judiciales para los Juzgados Civiles y de Familia, para que sea repartido entre los señores Jueces Civiles del Circuito de Manizales.

### **NOTIFÍQUESE<sup>2</sup>**



LFMC

**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

Código de verificación:

**716529cb5f29a5368949a6abee09e3702a997fa3b7d4457c5f40ceb4ea0645d1**

Documento generado en 18/11/2020 01:49:52 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

---

<sup>2</sup> Publicado por estado No. 140 fijado el 19 de noviembre de 2020 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS  
Secretaria