



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veinte (20) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER
DEMANDANTE	CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCÍA
DEMANDADO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA
RADICADO	170014003001 2021 00646 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 como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA, 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 se fijó como precio de venta la suma de \$ 115.000.000 de pesos, y también se indica en el numeral 7 del cuadro contenido en dicha promesa "(...) El valor de la unidad inmobiliaria privada objeto del presente contrato corresponde a la suma de 135 SMMLV año 2020; la promitente vendedora y la promitente compradora, proyectamos que para el año 2020 los 135 SMMLV ascenderán a la suma antes establecida como precio del inmueble. En todo caso una vez se conozca oficialmente el SMMLV año 2020. El precio del inmueble ajustará automática a los 135 SMMLV año 2020 (...)"

Por otro lado, se precisa que 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 lugar pactados en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO, 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. Notaria: 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 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, el demandante aduce haber celebrado una promesa de compraventa, por medio de la cual se comprometió a comprar de manos de GESTORA URBANA S.A.S., constructor responsables, y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como VOCERA DEL FIDEICOMISO LA CEIBA, el 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, fijándose como precio de venta la suma de \$115.000.000 estableciendo que se ajustaría a los 135 SMMLV del año 2020, la cual se cancelaría en 12 cuotas siendo la última el 06 de abril de 2020 para completar \$34.500.000, y lo restante según el numeral 8.2, correspondiente a la suma de \$80.500.000, debían ser cancelados 3 días antes a la firma de la escritura pública de compraventa.

Lo primero que debe decirse es 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. Nada se indicó respecto a la suscripción de la escritura en la primera fecha pactada (más allá de las prórrogas estipuladas), ni se acredita que en el caso del demandante haya comparecido a la Notaría segunda de Manizales el día 20 de mayo

de 2020, caso en el cual se le expediría la correspondiente certificación.

En la promesa de compraventa en la cláusula decimocuarta 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 encuentra 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 firmaron la promesa de compraventa.

Ahora bien, en el devenir fáctico expuesto en el libelo genitor se subrayó que el acá ejecutante pago la suma de \$118.503.405 correspondiente a 135 SMLMV del año 2020. Para ello debían efectuarse diversos pagos con fechas sucesivas, 30% en 12 cuotas mensuales y el 70% 3 días antes de la suscripción de la promesa de compraventa.

Existió además variación en la forma de pago, que no se encuentra de manera clara en la promesa de compraventa, pues se acordó el pago de \$115.000.000 millones, pero no se entiende como se ajustaría a los 135 SMLMV, y se debe acudir a otros documentos para establecer los dineros que ya se encuentran pagos, la fecha de los mismos y si se realizaron conforme lo acordado, faltando con ello al requisito de claridad y expresividad del título, ya que el pacto que se realizó entre las partes para efectuar esas nuevas formas de pago a la obligación que corría a cargo de la promitente compradora no se encuentra establecida en ninguno de los anexos aportados en la demanda.

Por otra parte, 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 (...)". Para el caso, no sería dable la materialización de lo establecido en la minuta de contrato presentada como prueba, 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.

Aunado a lo anterior, tenemos que en el contrato de promesa de compraventa se

acordó que la firma de la escritura pública de compraventa, entre la promitente compradora, el constructor responsable y la promitente vendedora, y en la demanda únicamente se tiene como sujeto pasivo a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA.

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 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

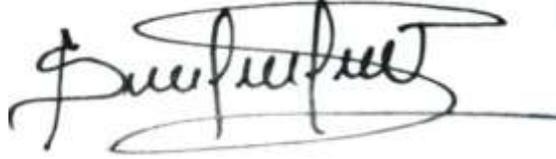
PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago en demanda ejecutiva instaurada por CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA en contra de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA, por las razones expuestas en la parte motiva

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

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



Firmado Por:
Sandra Lucia Palacios Ceballos
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Caldas - 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: **6e4c0946d2d86199dee70a3f38f36ef69139085f069bad8d7fe154c2ad12024b**
Documento generado en 21/09/2021 07:14:08 a. m.

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

Publicado por estado No. 154 fijado el 21 de septiembre de 2021 a las 7:30 a.m.



LUISA FERNANDA MENDIETA CANO
Secretaria Ad hoc