

CONSTANCIA: Manizales, 20 de septiembre de 2021, le informo señora Jueza, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante.

Manuela Bayona

MANUELA BAYONA MARTINEZ
Oficial Mayor



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO	170014003001 2021 00 562 00
ASUNTO	RESUELVE RECURSO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante MARIA ZULMA MEJIA DE ALZATE contra la providencia del 12 de agosto de 2021, 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 no hay lugar a interpretaciones, pues de los documentos allegados se desprende que el 100% del valor del inmueble corresponde a la suma de Ciento dieciséis millones sesenta y un mil novecientos ochenta pesos (\$116.061.980), respecto a la fecha para la suscripción de Escritura Pública se estableció una fecha exacta, pese a que ninguna de las partes compareció a la firma de la escritura, esta situación no impide que se pueda demandar la resolución o ejecución del contrato.

Agrega que es cierto que el juez no puede levantar la hipoteca de mayor extensión a favor del acreedor hipotecario Davivienda, pero se está pidiendo a Fidudavivienda cumplir una obligación de hacer, y obtener el certificado de aceptación del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión.

Por otro lado, señala que librar mandato de pago contra Gestora Urbana como ejecutada en reorganización empresarial, por la obligación de entrega no implica

disposición de bienes, toda vez que se trata de una obligación material de entrega del inmueble con Matricula Inmobiliaria 100 – 237428 que le asiste a Gestora como suscriptora del contrato de compraventa.

Por lo anterior, solicita se reponga la decisión y se libre mandamiento de pago en contra de las demandadas, 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 del bien identificado con matrícula inmobiliaria N° 100-237428 y en consecuencia se ordene la entrega del inmueble.

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."

(...)

La jurisprudencia se ha manifestado respecto a las características del título ejecutivo de la siguiente manera¹:

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

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 la 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 atende su exigibilidad 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 12 de agosto de 2021, 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 307 del edificio La Ceiba ubicado en el Barrio La Ceiba de Chinchiná.

En primera medida es preciso aclarar, que la base para abstenerse de librar mandamiento de pago, es que de la documentación aportada no podía desprenderse que se cumplieran los preceptos señalados en el artículo 422 del Código General del Proceso. Los otros aspectos, se trajeron a colación en la providencia por ser esas las manifestaciones de la parte demandante, pero no fue esa situación el motivo fundante de la decisión, 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 cumple con los requisitos señalados, para que este Despacho pueda librar orden de apremio en contra de las demandadas, se tiene que sigue esta juzgadora sin evidenciar las condiciones para revocar la providencia del 12 de agosto 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 la ahora demandante compareció en la fecha y hora pactada para suscribir la escritura de compraventa.

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 mencionado documento se estableció:

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

Teniendo con lo anterior, que no es un proceso ejecutivo el idóneo para lograr lo pretendido por la demandante, 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 GESTORA URBANA SAS EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL Y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A FIDUDAVIVIENDA se encuentra en alguna de las causales que la promitente compradora consintió desde el momento de celebrar la promesa del contrato.

De otro lado, respecto al precio de la venta se fijó la suma de \$ 116.061.980 pesos, sin embargo en la cláusula quinta de la promesa de compraventa se estableció:

"(...) PRECIO: El precio de la unidad inmobiliaria privada objeto del presente contrato es la suma indicada en EL CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO. Parágrafo

primero: El valor del inmueble objeto del presente contrato corresponde a la suma de 135 SMMLV año 2020; El Constructor Responsable y La Promitente Compradora, proyectaron que para el año 2020 los 135 SMMLV ascenderán a la suma antes establecida como precio del inmueble en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO. En todo caso una vez se conozca oficialmente el SMMLV año 2020. El precio del inmueble establecido en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO se ajustará automática a los 135 SMMLV año 2020 (...)"

En consecuencia, si bien el apoderado de la parte demandante subrayó que la prominente compradora había cancelado la suma de \$ 116.061.980 pesos como precio por el inmueble, esta suma no corresponde a 135 SMLMV para el año 2020. Pudo haber existido, acuerdo entre las partes para variación en el pacto sobre el precio, sin embargo esta condición no se encuentra de manera clara en la promesa de compraventa.

Debido a que el Juzgado debe recurrir a otros documentos y realizar raciocinios que le permitan entender cómo debía cumplirse el contrato, repudiando con los requisitos de claridad y expresividad del título, 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.

Respecto a que se acreditara por la actora el haber dado cumplimiento al convenio celebrado, específicamente el haber acudido a la notaría en la fecha y hora programada, nada dijo al respecto el recurrente quién si bien aduce que el contratante tiene la potestad de resolver o ejecutar la obligación incumplida, la citada sentencia que data del año 1991 no indica que ello se haga a través del proceso ejecutivo como lo pretende la parte demandante.

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 12 de agosto de 2021 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 y 322 del Código

General del Proceso, se **CONCEDE** el recurso de apelación impetrado por la parte actora, frente al auto del 12 de agosto de 2021 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 12 de agosto de 2021 mediante el cual se abstiene de librar mandamiento ejecutivo.

SEGUNDO: CONCEDER 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.

NOTIFÍQUESE²

Firmado Por:

**Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
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:

**37c208f57e29c2bec5df2bf129e3298309ed8f0f3dbaa636db83
15f26326db67**

Documento generado en 22/09/2021 04:00:10 p. m.

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

