



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, cinco (05) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO	170014003001 2021 00646 00
ASUNTO	RESUELVE RECURSO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCÍA contra la providencia del 20 de septiembre 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 se tuvo en cuenta elementos determinantes que acreditan la posición de acreedor y deudor como el que la misma Fiduciaria Davivienda emitiese paz y salvo a favor del señor CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA; afirma que a partir de este momento se estaba a la espera del cumplimiento de condiciones para configurar en el tiempo una obligación clara expresa y exigible objetivas, como lo eran la constitución del reglamento de propiedad horizontal (escritura pública número dos mil ochocientos setenta y tres (2.873) del seis (06) de JULIO del año dos mil veinte (2020), de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales) y la certificación técnica de Ocupación establecida en el artículo 10 de la ley 1796 de 2016 (suscrito el 18 de mayo de 2020).

Afirma el recurrente que la integración del título y su fuerza ejecutiva, salta a la vista con la observación sistemática de los documentos aportados que lo integran. Manifiesta que tal razonamiento implica el ejercicio de integrar el título como la norma lo obliga y que el juzgado al no acatarlo, está negando con ello el acceso a la justicia por parte del señor Gutiérrez y llevándolo, con ello, a otro proceso de carácter declarativo en una situación donde ya hay un derecho claro

expreso y exigible; todo lo anterior por un simple dificultad para el análisis de la documentación que bien puso superarse mediante un “ejercicio mental extenso del juez”.

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.

Para resolver sobre los motivos de desavenencia del profesional del derecho que representa los intereses de la parte demandante, con lo decidido mediante providencia del 20 de septiembre de 2021, lo primero que debe decir el despacho es que contrario a lo afirmado por el togado respecto a que la documentación allegada no fue objeto de análisis por el despacho para así lograr integrar así el carácter de título ejecutivo de la promesa de venta, dichos documentos fueron los que condujeron a la negativa impartida, tal y como se dijo en la decisión objeto de recurso a la cual se remite este despacho judicial.

Precisamente, de la documentación allegada a la demanda, no podía desprenderse que se cumplieran los preceptos señalados en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Se recuerda que en el presente caso, la pretensión principal consiste en conseguir que la demandada otorgue y suscriba la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa del apartamento 702 del edificio La Ceiba ubicado en el Barrio La Ceiba de Chinchiná.

Y aunque el profesional del derecho insiste en su escrito 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 20 de septiembre del año en curso al no otorgarse explicación alguna respecto al porque no se acreditó, tratándose de un contrato bilateral, por el contratante demandante, haber cumplido la obligación a su cargo de acudir en la fecha y hora fijada a suscribir la escritura pública de compraventa; y como se demanda el cumplimiento de la obligación

e cabeza de una de las personas obligadas cuando en el contrato de promesa se acordó que la firma de la escritura pública de venta se haría entre la promitente compradora, el constructor responsable y la promitente vendedora.

Habiéndose acordado por los contratantes que la escritura de venta se firmaría el día 20 de mayo de 2020 no aparece en la parte fáctica del libelo si tal término fue objeto de prórroga entre las partes, ni la constancia de comparecencia del señor GUTIERREZ GARCIA a la notaría a la hora acordada, sin embargo por la vía de una profunda interpretación que estima la parte actora debe realizar el Juez del título ejecutivo integrado a diversos elementos y el cumplimiento de las distintas condiciones, se impone librar orden de apremio.

Nótese que una de las condiciones que debía cumplirse según el recurrente para la firma de la escritura era lo relacionado con el reglamento de propiedad horizontal, el cual se protocolizó mediante escritura del 6 de julio de 2020, es decir en fecha posterior a la pactada como aquella en que debía firmarse la escritura de venta; no aparece documento en que las partes modifiquen la fecha para la firma del instrumento público; se pregunta entonces esta operadora judicial, cual es la fecha en que debe tenerse por incumplida la obligación objeto de demanda, como para estimar la mora del demandado?

Es pertinente recordar lo dicho en providencia de segunda instancia en un caso similar por el Juzgado segundo civil del circuito de Manizales, mediante auto del 13 de enero del año en curso:

"Ha de tenerse claro que, la obligación de suscribir documentos es una obligación de hacer, la cual, de conformidad con lo establecido en el art. 1610 del C.C., si el deudor se constituye en mora, el acreedor puede solicitar junto con la indemnización de la mora, cualquier de las siguientes cosas a su elección: i) que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido; ii) que se le autorice al él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor; y, iii) que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

De acuerdo con la norma sustancial en cita, se tiene como premisa inicial que el contratante que debe cumplir con la obligación de hacer debe encontrarse en mora; por lo tanto, es carga probatoria de quien pretende ejecutarla, acreditar tal circunstancia; es decir, debe la parte demandante demostrar que ha cumplido a cabalidad con sus compromisos contractuales

y enrostrar que el otro contratante no se ha allanado a cumplir con las obligaciones estipuladas.

Así las cosas, para el caso particular, la parte actora debe acreditar con la misma presentación de la demanda que ha cumplido con sus compromisos establecidos en el contrato, esto es, el pago de las sumas estipuladas y en los términos convenidos; además, de haberse presentado el día y hora para la firma de la escritura de compraventa como documento necesario para efectuar la tradición de los bienes objeto del negocio jurídico”.

Teniendo con lo anterior, reitera este despacho lo anuncia en la providencia recurrida, respecto a que no es un proceso ejecutivo el idóneo para lograr lo pretendido por la demandante; 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.

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 20 de septiembre 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 20 de septiembre 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 20 de septiembre 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
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:

**d4347d12bbc58752c6a633b6077095c0ccea2f73cf460d49e31
df624ef1b13cc**

Documento generado en 05/10/2021 05:16:50 PM

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

