

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022)

Proceso Ejecutivo por obligación de hacer
Rad. Nro. 11001310302420210031100
Demandante Francisco José Ríos Mora
Demandado AMP Construcciones S.A.S.

Procede este despacho a decidir lo que en derecho corresponda sobre el recurso de REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN impetrado por el apoderado de la parte demandante en contra del auto emitido el 27 de agosto de 2021, en el cual se denegó el mandamiento de pago.¹.

ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Al margen de la falta de claridad en el recurso presentado, se extrae que el citado extremo procesal sustentó el mismo en síntesis señalando que (i) la falta de indicación de la fecha en el paz y salvo no incide en la ejecución de las obligaciones, (ii) el Fideicomitente gerente constructor promotor y responsable del proyecto se obligó a suscribir con los compradores de las unidades resultantes del proyecto las promesas de compraventa como en efecto ocurrió, (iii) *una vez cumplidas las obligaciones dinerarias acordadas en la respectiva promesa de compraventa con los compradores, imparta la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA para que esta proceda a otorgar las escrituras de transferencia (SIC), obligándose EL FIDEICOMITENTE (...), a comparecer a suscribir las correspondientes Escrituras Públicas de Compra venta, pero esto en lo que corresponde al Contrato de Fiducia, pero para este caso es totalmente diferente, en razón a que el inmueble se encuentra cancelado (...) por lo tanto no se requiere de autorización alguna y sea la FIDUCIARIA quien deba firmar la escritura de Venta del inmueble.*

Así como también menciona la naturaleza de la responsabilidad contractual o extracontractual por el abuso del derecho.

CONSIDERACIONES

1. Como un primer punto es menester recordar que el recurso de reposición fue concebido por el legislador con el objeto de que el funcionario que hubiere proferido una decisión la revoque o la reforme, siempre que la misma contraríe el orden legal imperante, según lo establece el artículo 318 del Código General del Proceso, caso contrario, es decir en el evento de hallar acorde la decisión a los fundamentos de hecho y de derecho que deban tenerse en cuenta, mantenga su determinación.

2. Con base en el *contrato de promesa de compraventa de vivienda conjunto – proyecto Cabrechi Club Spa* suscrito el siete de mayo de 2018 por el demandante

¹ 0005AutoNiegaMandamiento.02.27.08

como prometiente comprador y AMP Construcciones S.A.S., como prometiente vendedora, cuyo objeto era el apartamento 1104 y el uso exclusivo del parqueadero garaje 48 de la etapa uno (1) del proyecto denominado Cabrechi Club Spa ubicado en la ciudad de Girardot – Cundinamarca, se solicita se libre mandamiento ejecutivo por obligación de suscribir documento, para que la mencionada constructora, proceda a otorgar y suscribir Escritura Pública protocolaria de la prometida compraventa sobre el apartamento en mención, el cual no tiene número de folio de matrícula, sin embargo, el predio de mayor extensión se identifica con el No. 307-71179².

Se sustenta la referida pretensión, en que, en virtud de dicha promesa de compraventa la constructora fideicomitente, debe suscribir la promesa de compraventa sobre el inmueble descrito en precedencia.

3. Mérito ejecutivo de los documentos base de la acción

De entrada, se hace necesario recordar que las obligaciones ejecutables deben cumplir con unas condiciones tanto formales como de fondo, referidas las primeras a que se trate de un documento o documentos que conformen una unidad jurídica y que, entre otras, provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él y, las segundas, a que de ese documento (s) emane una obligación clara, expresa y exigible a cargo del demandado [artículo. 422 C. G. del P.].

Que la obligación sea expresa, quiere decir que en el documento debe constar su contenido y alcance, las partes vinculadas, y los términos de la misma; la claridad se refiere a que la obligación sea inteligible, que no se preste a confusiones o equívocos, que se entienda en un solo sentido y, la exigibilidad, no es más que el poder demandar el cumplimiento de la obligación al deudor, siempre y cuando ésta sea pura y simple, esto es, que no esté sometida a plazo o condición, o que estándolo, aquél haya vencido o éste se haya cumplido.

Aunado a lo anterior, ha de tenerse en cuenta, que una de las características principales de los procesos ejecutivos es la certeza y determinación del derecho sustancial pretendido en la demanda, sea cual fuere la subespecie de ejecución de que se trate, y esa certidumbre prima facie la otorga de modo objetivo el documento simple o complejo que *sine qua non* se anexa a la demanda, por lo cual la esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de un título ejecutivo.

De otra parte, el artículo 434 del estatuto procesal general, indica en lo pertinente que, *“Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, **para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado**, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura”*. Subrayas del Despacho.

4. Descendiendo al asunto de marras, se advierte de entrada que la decisión recurrida se mantendrá incólume denegándose el mandamiento de pago, por las

² Páginas 2 a 20 del documento

razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, es de advertir que en la parte considerativa del auto impugnado no se señaló, como una de las razones para negar la orden de pago, la falta de fecha en la que se expidió el paz y salvo aportado y presuntamente expedido por la ejecutada, a lo que realmente se refirió el Despacho es a la identificación del documento, como parte del título complejo que se pretende hacer valer.

En cuanto a los demás reparos y una vez revisado el contrato de promesa de compraventa y cada uno de los *otro sí* suscritos, se reitera que no se extrae de forma clara y expresa la obligación a cargo de la sociedad AMP Constructora S.A.S., de suscribir el contrato de venta sobre el inmueble antes descrito, pues en esos mismos documentos se aclara que la titularidad o el derecho de dominio del predio de mayor extensión donde se desarrollará el proyecto radica en cabeza de Fideicomiso P.A. Cabrechi Club Spa³, aunado a que en la cláusula cuarta del capítulo de antecedentes de la promesa se estableció que *"cumplidas las obligaciones dinerarias acordadas en la respectiva promesa de compraventa con los compradores, imparta la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA para que esta proceda a otorgar las escrituras de transferencia"* y en la cláusula vigésima séptima se dijo que: *"LOS PROMIENTES COMPRADORES manifestamos que la PROMITENTE VENDEDORA actúa en su calidad de FIDEICOMITENTE del "FIDEICOMISO P.A. CABRECHI CLUV SPA" (...) correspondiente al patrimonio autónomo cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., (...) Fideicomiso que de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario, será quien transfiera el inmueble prometido por LA PROMITENTE VENDEDORA a través del presente documento sin perjuicio de que LA PROMITENTE VENDEDORA deba comparecer en dicha escritura para efectos de obligarse al saneamiento del inmueble (...) "*

Así mismo, el apoderado del ejecutante al sustentar el recurso mencionó que, al estar cancelado la totalidad del valor del inmueble pactado en la promesa y sus *otro sí*, no se necesita autorización alguna y es la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, quien deba suscribir la Escritura Pública de compraventa.

Por lo anterior, se itera que no se evidencia respecto de AMP Construcciones S.A.S. la obligación de suscribir escritura de compraventa del Apartamento 1104 Torre 1 Proyecto Cabrechi Club SPA, puesto que si bien la empresa reseñada y ejecutada debe comparecer a esa diligencia, según lo pactado en el contrato de promesa de compraventa quien tiene la titularidad del predio referenciado es Fideicomiso P.A. Cabrechi Club SPA, representado por Fiduciaria Bancolombia S.A. y sería quien haría la transferencia del derecho de dominio sobre el predio, en tanto que AMP Construcciones S.A.S estaría a cargo del saneamiento, la entrega del pedio y demás obligaciones a que se alude en clausula vigésima séptima.

En ese orden de ideas, la documentación arrojada como base de ejecución no contiene la obligación clara, expresa y exigible de AMP Construcciones S.A.S. de suscribir la escritura de compraventa a favor de Francisco José Ríos Mora, sino la de impartir instrucciones a Fiduciaria Bancolombia S.A., al parecer vocera del Fideicomiso P.A. Cabrechi Club SPA para que lo haga.

³ Vocera: Fiduciaria Bancolombia S.A.

Siendo así, como *ab initio* se indicó, la decisión objeto de recurso no se repondrá por atender la misma al ordenamiento jurídico vigente.

5. Con relación al recurso de apelación que en forma subsidiaria fuera interpuesto por el inconforme, se concederá en el efecto suspensivo, en atención a lo regulado en el numeral 4º del artículo 321 del estatuto procesal general.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticuatro (24) Civil Del Circuito De Bogotá D.C.

RESUELVE

PRIMERO: MANTENER el auto emitido el 27 de agosto de 2021, conforme las razones consignadas en esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso subsidiario de apelación en el efecto suspensivo y ante la Sala Civil del Tribunal Superior de esta ciudad en contra de la providencia mencionada en el ordinal anterior. Por secretaría, ENVÍESE el presente expediente al Superior jerárquico para su conocimiento, dejando las constancias del caso

NOTIFÍQUESE,


HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

JASS

JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA Notificación por Estado La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO Nro. _____ Fijado hoy _____ a la hora de las 8:00 A.M. KETHY ALEYDA SARMIENTO VELANDIA Secretario
--