



RAD. 170014003009-2021-00620-00
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Acomete el despacho el resolver sobre el mandamiento de pago deprecado dentro de la presente acción ejecutiva, promovida a través de apoderado, por los señores **Olga Mejía Ramírez, Ligia Mejía Ramírez, María Helena Mejía Ramírez, Carlos Alberto Mejía Ramírez, Luz Marina Mejía Ramírez y Claudia Lizeth Acevedo Gómez, actuando como representa legal de la menor Salomé Mejía Acevedo, quien actúa en calidad de heredera del señor Oscar Jaime Mejía Ramírez** en contra de la sociedad **Kubica Construcciones S.A.S, hoy Kubitech S.A.S., y Metálicas y Concretos S.A.S. – Mycon S.A.S.**

Correspondió por reparto de la oficina judicial la demanda en referencia, en donde se aportó como pretense título ejecutivo –*un contrato de promesa de compraventa*-, celebrado entre los demandantes y las personas jurídicas que se citan como demandadas.

Con el fin de resolver lo pertinente, a ello se apresta el Despacho, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Se presenta como pretense título ejecutivo el -*contrato de promesa de compraventa bienes inmuebles*- suscrito el 26 de noviembre de 2014, por los señores Olga Mejía Ramírez, Ligia Mejía Ramírez, María Elena Mejía Ramírez, Carlos Alberto Mejía Ramírez y Óscar Jaime Mejía Ramírez como promitentes vendedores, y las sociedades Kubica Construcciones S.A.S y Mycon S.A.S., como promitentes compradores de un bien inmueble (solar) identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-12824, cuyo precio pactado corresponde a la suma de \$330.000.000, acordando como forma de pago de la mentada suma, de un lado, un pago en especie, el cual está determinado en un apartamento de 62 mt², un apartamento de 54 mt² y un apartaestudio de 30 mt², a construirse en el proyecto denominado “SAN ANGELO”; y de otro lado, en sumas de dinero, pagando un valor mensual de \$1.500.000, los cuales debían ser cancelados durante todo el tiempo que durara la construcción y hasta la entrega real y material de los apartamentos ante citados; y, en igual sentido en la cláusula octava del mismo se estipuló una sanción pecuniaria (clausula penal), por la suma de \$20.000.000, ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en el aludido convenio.

Ahora, la parte demandante deprecá que se libre mandamiento de pago en contra de las ejecutadas, al tamiz del Art. 422 del C.G.P., pretendiendo que se ordene el pago de las sumas correspondientes a las cuotas acordadas en valor \$1.500.000, que refiere adeuda la parte demandada desde el 19 de noviembre de 2015 hasta el 19 de



marzo del año que avanza, y sus respectivos intereses moratorios, además pide que se condene al pago de las costas.

Para desatar el pedimento compulsivo, es pertinente destacar que estudiada la demanda se observa que ésta pretende la ejecución de una obligación que se afirma no ha sido cancelada por la parte demandada en virtud al contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble (solar) identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-12824, donde los demandantes fungieron como promitentes vendedores.

Pues bien, a juicio de este judicial, estas pretensiones no son propias de la naturaleza de un proceso ejecutivo y contravienen lo establecido en el ordenamiento jurídico para este tipo de actuaciones procesales, pues se pretende una orden compulsiva a razón al presunto incumplimiento del convenio realizado entre las partes, siendo esta última situación propia de un proceso declarativo de incumplimiento de contrato, si se quiere.

No obstante lo anterior, la razón principal por la que este Despacho se abstendrá de librar la orden de apremio que deprecia la parte actora, está fundada en la inexistencia de la obligación que se pretende ejecutar, ello en virtud a los siguientes argumentos:

En primera medida, debe recordarse que el título ejecutivo es aquél que cumple con unos claros requisitos; en efecto el artículo 422 del C.G.P, estipula que: *“...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 que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley...”*

Teniendo en cuenta lo anterior y una vez analizado el contrato de promesa de compraventa adosado al libelo y sobre el cual se pretende demandar ejecutivamente a las accionadas, se advierte que en modo alguno es idóneo dicho documento para exigir u obligar a las sociedades que se cita como deudoras a cancelar unas suma de dinero pretendidas, pues conforme se desprende de los anexos de la demanda arribadas al cartulario y lo ratifica, copiosamente, la parte demandante en los hechos de la demandada, es claro para este despacho que la finalidad del citado convenio, como contrato preparatorio que es, ya se cumplió, ello teniendo en cuenta que las partes suscribieron el contrato de compraventa a través de la escritura pública No. 2306 de 19 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Manizales; de ahí que, resulta improcedente presentar al cobro coercitivo unos rubros incorporados en la citada promesa, pues al celebrar el contrato prometido, se extinguieron las obligaciones pactadas en el convenio preparatorio o denominado de promesa suscrito en un primer momento.



Sobre esta temática, en cuanto a la extinción de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa con la celebración del contrato prometido, la H. Corte Suprema de Justicia en Providencia¹ del 13 de julio de 2020 recordó lo indicado por dicha Corporación a través de su jurisprudencia, exponiendo que, “(...) *la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no puede o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económica- jurídica, quedando claro, entonces, que como “no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indica se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato”* (G.J. CLIX pág. 283).

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.

De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...), hubiese advertido que “el contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (CSJ SC, 28 Jul. 1998, rad. 4810)”.

Es así como, refirió en la citada sentencia que “(...) *A partir de esta singular característica, se ha sostenido que <<los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido >>*”. (Se Subraya por este Judicial).

Bajo tal entendido, es diáfano entonces colegir que las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes,

¹ Sentencia del 13 de julio de dos mil veinte (2020); Magistrado Ponente: LUIS ALONSOÑO RICO PUERTA; REF. Exp. T. No. 76001-31-03-011-2016-00192 – 01.



fenecieron a la vida jurídica en el momento que se cumplió su propósito que no era otro que la suscripción del contrato prometido, lo cual aconteció con la suscripción del contrato de compraventa mediante E.P. 2306 del 19 de diciembre de 2014; de manera que, se itera, resulta improcedente pretender que se libre mandamiento de pago por unas sumas de dinero que tienen su fundamento en un convenio que perdió sus efectos.

Sumado a lo anterior, se debe resaltar que el contrato de compraventa finalmente celebrado, y allegado al dossier (E.P. 2306 del 19 de diciembre de 2014), contiene unas obligaciones esenciales que difieren de las incorporadas en la promesa de compraventa que se pretende ejecutar, tanto en el precio como en la forma de pago, situación que raya con la claridad que debe caracterizar los títulos ejecutivos, pues de un lado, en la promesa se estableció como precio pactado la suma de \$330.000.000, con una forma de pago en especie de 3 apartamentos y un valor mensual de \$1.500.000, pagaderas mensualmente; y de otro lado, en la E.P No. 2306 del 19 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Manizales, en la cláusula tercera se indica que el valor de la venta corresponde a “*OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$84.600.000) MONEDA CORRIENTE, que LA PARTE VENDEDORA declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de LA PARTE COMPRADORA a la firma de esta escritura*”²; de ahí que, además de estarse presentando al cobro unos dineros con asiento en un convenio que perdió sus efectos, lo es también que, lo acordado en cuanto al precio y modo de pago sufrió una variación integrada por los contratantes, siendo el valor y forma de pago definitiva, la plasmada en el contrato de compraventa, pues no puede olvidarse que “- **al menos en línea de principio- que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico- económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior**”³ (Resalta el Despacho); luego, todas esas situaciones conllevan que se torne oscuro el carácter de expresa de la obligación cobrada, transgrediendo lo previsto en el artículo 422 del Estatuto Procesal Civil.

Dicho en otros términos, la forma de pago que ahora se pregona en la acción compulsiva y que tiene su basamento en la promesa de contrato, fue fulminada, sustituida, reemplazada, cambiada por un precio y una forma diferentes en el contrato final; no se trata de una obligación aledaña del contrato prometido; por el contrario, es un elemento de la esencia (Art. 1501, C.C.), por tanto, se desmorona por completo la existencia de unas obligaciones que se ajusten a lo previsto en el iterado artículo 422 del compendio adjetivo.

² Ver pág. 28 del anexo 02

³ Sentencia del 13 de julio de dos mil veinte (2020); Magistrado Ponente: LUIS ALONSOÑO RICO PUERTA; REF. Exp. T. No. 76001-31-03-011-2016-00192 – 01.



En gracia de discusión, de ser el “*valor real*” acordado y la forma de pago lo incorporado en la promesa de compraventa, dicha disparidad (*apariencia*) deberá ser objeto de un litigio más de naturaleza declarativa, pues ante el silencio que guardó la parte actora en el contrato definitivo a dichos puntos, dio por aceptado tal modificación, y en esa medida será en un proceso de simulación donde debe ventilarse tal situación para probarse el verdadero acuerdo realizado entre las partes, y el consecuente incumplimiento de las reglas pactadas.

En *sindéresis*. Este sentenciador vislumbra que no existe título ejecutivo en contra de **Kubica Construcciones S.A.S, hoy Kubitech S.A.S., y Metálicas y Concretos S.A.S. – Mycon S.A.S.**, y, por ende, el Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado frente a estas, sin que haya lugar a hacer devolución de anexos a la parte ejecutante, pues ante las actuales circunstancias que se viven, la misma fue presentada de forma digital.

En virtud de lo antes consignado, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, **RESUELVE:**

PRIMERO.- ABSTENERSE de librar el mandamiento de pago solicitado por los señores **Olga Mejía Ramírez, Ligia Mejía Ramírez, María Helena Mejía Ramírez, Carlos Alberto Mejía Ramírez, Luz Marina Mejía Ramírez y Claudia Lizeth Acevedo Gómez, actuando como representa legal de la menor Salomé Mejía Acevedo, quien actúa en calidad de heredera del señor Oscar Jaime Mejía Ramírez,** en contra de las sociedades **Kubica Construcciones S.A.S, hoy Kubitech S.A.S., y Metálicas y Concretos S.A.S. – Mycon S.A.S,** por lo dicho en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO.- En firme la decisión, archívense las diligencias, previas las anotaciones respectivas en los registros del Juzgado.

TERCERO.- Reconocer personería al Dr. Juan Camilo Montes Arango, portador de la T.P. de abogado No. 146.306 del C.S. de la J. y CC No. 16.075.254, para actuar en representación de la parte actora dentro del presente asunto, conforme al poder otorgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ



AY

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona

Juez

Juzgado Municipal

Civil 009

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: **3c51ab4dc5dd772dc9273a96ba883098adf8945ff6a5435921dd50afd94406cd**

Documento generado en 19/10/2021 11:10:28 AM

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