



## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NOCAIMA - CUNDINAMARCA

Nocaima, Cundinamarca, octubre siete (07) de dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER
<b>DEMANDANTE</b>	FABIAN PEÑA RODRÍGUEZ
<b>DEMANDADO</b>	MARIA ELISA ORJUELA ESPINOSA
<b>RADICADO</b>	25 491 40 89 001 2022 00036 00
<b>ASUNTO</b>	NO REPONE Y NIEGA APELACIÓN

### I. ASUNTO

El apoderado de la demandante en este proceso, mediante memorial presentado el 29 de agosto del año en curso, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto fechado agosto 22 del mismo año, mediante el cual este Despacho rechaza la demanda, lo cual pasa a resolverse.

### II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

El recurrente indica que se manifiesta por el Despacho que no se allegaron los documentos a que hace referencia el artículo 434 CGP, lo cual no es cierto según él, toda vez que de acuerdo a la disposición citada, la cual transcribe, allegó con la subsanación de la demanda la minuta que si va dirigida a la oficina de registro, que es la misma Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, a la cual va dirigida la minuta presentada, que el Despacho no puede desconocer dicho documento afirmando que es un borrador.

Finalmente dice que dentro del expediente se encuentra el título ejecutivo y todos los documentos para librar mandamiento ejecutivo y por tal razón considera arbitraria la decisión del juzgado, la cual impetra debe ser revocada.

### III. CONSIDERACIONES

Efectivamente mediante el proveído atacado fechado agosto 22 del año en curso, se rechazó la demanda toda vez que, textualmente se consignó ***“no se allegan los documentos a que hace referencia el artículo 434 CGP, como se indicó y el documento anexo en Word como minuta, no va dirigido a la Oficina de Registro, es más bien un borrador o proyecto de la escritura que se va a protocolizar ante notaría. Deben presentarse en debida forma estos documentos”***.

Si bien este, el anterior argumento no sería el que sustenta el rechazo de la demanda se debe indicar al recurrente que revisada concienzudamente, se allegó como título ejecutivo la promesa de compraventa suscrita el 16 de octubre de 2014 suscrita con los señores **FILADELFO, SANDRO y MARIA ELISA ORJUELA ESPINOSA de los derechos y acciones que le de la cuota parte que les corresponde sobre el lote No. 8 de la Finca el Zapote** ubicada en la vereda el Volcán del municipio de Nocaima Cundinamarca que consta en la escritura No. 810 del 03-12-1989 de la Notaria de la Vega Cundinamarca y Número Catastral 00-01-00-04-00-74-000 y señalan como tradición del mismo que se trata de los derechos herenciales del padre **TIBERIO ORJUELA BOTERO** y se señala la M.I. 156-47437 y se establecen unos plazos para el pago del valor total de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000.00)** fijado como valor del bien prometido.



Es de recordar que el contrato de promesa de compraventa resulta valido, si cumple con los requisitos como son *1. Que conste por escrito; 2. 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 1502 del Código Civil (Que sea legalmente capaz, que su consentimiento no adolezca de vicio y que recaiga sobre un objeto licito); 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

Si bien, este juzgador admitiera la informalidad del contrato de promesa de compraventa en aras de resolver lo sustancial, no menos cierto es que el título ejecutivo **debe contener una obligación, clara, expresa y actualmente exigible**, que en el presente caso se configuraría ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes probada como lo sería en este caso, la no asistencia en la fecha estipulada en el contrato para la suscripción de la Escritura Pública esto es el 21 de octubre de 2014, siendo esta la obligación y pretensión en el proceso.

Sin embargo, tratándose del contrato de promesa de compraventa de inmueble, como ya se indicara, uno de los requisitos para su validez es que conste por escrito, así como también el de **las modificaciones que deben obedecer al acuerdo entre las partes**. En esta demanda se indica que el proceso de sucesión sería la condición para que se pudiera realizar posteriormente la compraventa y se indica en los hechos que finalizó el **27 de diciembre de 2014** ( no se allega prueba de ello), pero si se observa que posteriormente se hicieron una serie de pagos en diferentes fechas a las indicadas en la promesa de compraventa y finalmente el **02 de febrero de 2018** indica que comparecieron solamente los señores **FILADELFO Y SANDRO ORJUELA** a otorgar la Escritura Pública, sin que de estas modificaciones se allegue prueba que permita concluir el incumplimiento y por tanto la obligación clara y expresa y actualmente exigible a cargo de la hoy demandada.

Se debe indicar al apoderado que tanto la ley como la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia han indicado que el contrato de promesa de compraventa debe constar por escrito, así como sus modificaciones o adiciones, como fue plasmado en la sentencia (CSJ. Civil, Sent. SC-17214 (11001310302620070022701) dic. 16/14 M.P Jesús Vall de Rutén) al indicar:

*“como quiera que por ser la promesa de contratar un convenio solemne, no solamente sus cláusulas primigenias sino también sus adiciones o modificaciones deben constar por escrito, pues como repetidamente lo ha dicho la Corte la formalidad del escrito es un requisito unido a la existencia misma del contrato y no simplemente condición ad probationem, razón por la cual son inadmisibles, para demostrarlas, otros elementos de convicción distintos a la forma escrita, incluida la confesión de los mismos contratantes”*

Es así, como haciendo a alusión a que se ha señalado como título ejecutivo la promesa de compraventa y que como se indicará en el auto de inadmisión no se allegaron los documentos adicionales que contengan el incumplimiento y abra paso a la existencia de ese título ejecutivo que contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de la hoy demandada, este despacho no repondrá el auto que rechaza la demanda al considerar que no se cumplen con los requisitos señalados en el artículo 422 para admitir la demanda y proferir mandamiento de pago como se solicita.

Igualmente, se le indica que al tratarse de un proceso de MINIMA CUANTIA no procede el recurso de apelación, pues su conocimiento es de UNICA INSTANCIA.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nocaima Cundinamarca, Cundinamarca.,

#### IV. RESUELVE

**PRIMERO:** NO REPONER la decisión del auto de fecha agosto 22 de 2022 por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.



**SEGUNDO:** Denegar el recurso subsidiario de apelación, por las mismas razones.

Notifíquese y cúmplase:

  
**ENITH LEMUS PÉREZ**  
J u e z a

Firmado Por:  
**Blanca Enith Lemus Perez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Nocaima - Cundinamarca**

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: **8059401b8b44879a4951e9620b074eb1ce65484aaba2dbab01bb7350d89bf80a**

Documento generado en 07/10/2022 11:14:45 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**