

CONSTANCIA SECRETARIAL:

A despacho de la señora juez

SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS
SECRETARIA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Rad. 17001-40-03-003-2023-00856-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se encuentra a Despacho el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante dentro del presente proceso EJECUTIVO promovido por BOTERO LOPEZ & CIA S EN C representada legalmente por el señor Jose Fernando Botero Calderón, en contra de RICARDO BOTERO CALDERON Y CASA BOTERO S.A.S, identificado con la radicación 17001-40-03-003-2023-00856-00.

II. ANTECEDENTES

Dentro del proceso de la referencia el día 14 de diciembre de 2023, se libró mandamiento de pago. En esa misma fecha se decretaron las medidas cautelares solicitadas y se requirió a la arte actora para que especificara la finalidad de la medida de embargo de los derechos sobre el contrato de promesa de compraventa celebrado entre el codemandado RICARDO BOTERO CALDERON y el señor Alfonso Parra de Los Ríos, toda vez que la misma no se tornaba clara y recaía sobre obligaciones recíprocas.

El día 15 de febrero de 2024 la parte interesada aclaró la solicitud tendiente a que se embargaran los derechos que le corresponden al codemandado RICARDO BOTERO CALDERÓN, contenidos en el contrato de promesa de compraventa de fecha 4 de junio de 2021, por el cual la sociedad BOTERO LÓPEZ & CIA S EN C y el señor RICARDO BOTERO CALDERÓN prometieron vender el señor ALFONSO PARRA DE LOS RÍOS una finca territorial identificada con folio de matrícula inmobiliaria 100-97070 y la cual se pactó que en parte del pago del precio de la finca, EL PROMITENTE COMPRADOR transferiría a los PROMITENTES VENDEDORES, entre otros, el siguiente inmueble de propiedad de su hijo SERGIO PARRA MURCIA: Apartamento 1001 del Edificio Gran Estación, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-226966, por valor de \$275.000.000.

Lo anterior teniendo en cuenta que LOS PROMITENTES VENDEDORES ya escrituraron la finca al PROMITENTE COMPRADOR señor ALFONSO PARRA DE LOS

RÍOS y, además, el hijo de éste, SERGIO PARRA MURCIA, ya transfirió a la sociedad BOTERO LÓPEZ & CIA S EN C el 50% del apartamento, estando pendiente la escrituración del otro 50% al señor RICARDO BOTERO CALDERÓN, quien no se ha prestado a suscribir la correspondiente escritura pública, pese a los constantes requerimientos del señor Parra.

En auto de fecha 16 de febrero de 2024 esta judicial denegó la medida deprecada porque era posible verificar que el contrato de promesa de compraventa fue perfeccionado, pues se transfirió el dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria número 100-97070 y en la cláusula tercera de la forma de pago, quedó establecido que el comprador entregó a entera satisfacción la suma de \$500.000.000 y el restante, es decir la suma de \$600.000.000 fue cancelado con crédito hipotecario de Davivienda, motivo por el que no se podía predicar que existieren obligaciones pendientes derivadas del contrato de promesa aportado. Aclaró también el Juzgado que en caso de encontrarse pendiente alguna obligación entre las partes, la cual no fue incluida en la escritura pública aportada, este no es el escenario procesal oportuno para surtir dichas controversias y deberá la parte demandante iniciar el respectivo proceso por los incumplimientos contractuales que estime existentes.

El 22 de febrero de 2024 el apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación frente al auto que denegó la medida, argumentando que era procedente el embargo de dichos derechos en tanto que se hizo la escritura de compraventa como lo pidió el Banco Davivienda, esto es, en dinero. Lo anterior con el objeto de evitar cualquier duda sobre la tradición del inmueble sin permutas o cualquier otra actuación que pudiese conllevar condiciones resolutorias o potenciales controversias futuras; empero, la realidad consistía en que el pago se pactó como se hizo en el contrato de promesa de compraventa, es decir, mediante compensación de deudas y obligaciones, quedando pendiente la transferencia del 50% de ambos apartamentos al señor RICARDO BOTERO CALDERÓN, siendo posible el embargo de tales derechos.

Estando a Despacho la inconformidad, acomete esta Judicial a decidir lo pertinente, previa las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO:

¿Debe reconsiderar el Juzgado la decisión que denegó la medida cautelar consistente en embargar los derechos que le corresponden al codemandado RICARDO BOTERO CALDERÓN, contenidos en el contrato de promesa de compraventa de fecha 4 de junio de 2021?

SUPUESTOS JURÍDICOS:

Conforme a lo esbozado, es necesario traer a colación lo glosado en el canon 593 N° 4 del C.G.P., que en lo pertinente reza:

“Artículo 593. Para efectuar embargos se procederá así:

4. El de un crédito u otro derecho semejante se perfeccionará con la notificación al deudor mediante entrega del correspondiente oficio, en el que se le prevendrá que para hacer el pago deberá constituir certificado de depósito a órdenes del juzgado. Si el deudor se negare a firmar el recibo del oficio, lo hará por él cualquiera persona que presencie el hecho..

De lo anterior deviene que es procedente el embargo de créditos o derechos que tenga el deudor, esto porque sus acreencias hacen parte de la prenda general de los acreedores al tenor de lo indicado en el canon 2488 del Código Civil. Esto siempre y cuando sea posible verificar la existencia de dicho crédito.

DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

El contrato de promesa de compraventa según las voces del artículo 1611 del Código Civil es un contrato en que una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor. **En consecuencia, el contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas, o pactada en la promesa de compraventa.**

Para que nazca a la vida jurídica, la promesa debe contener:

1. Que la promesa 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 1511 <sic 1502> del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Normas que define que lo que el objeto del contrato de promesa es que en efecto se lleve a cabo la firma del contrato prometido, mas no otras cuestiones que rebozan los presupuestos axiológicos de dicho contrato.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

De otro lado, el contrato de compraventa como lo describe el artículo 1849 del Código Civil *“es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el*

comprador da por la cosa vendida se llama precio". A su turno el canon 1857 del Código Civil apunta que "la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública (...)"

CASO CONCRETO

En el asunto objeto de análisis se pide el embargo de unos derechos que presuntamente ostenta el deudor RICARDO BOTERO CALDERÓN provenientes de un *contrato de promesa de compraventa* firmado el día 4 de junio de 2021. Allí se pactó prometer en venta por parte de BOTERO LÓPEZ Y CIA S EN C y RICARDO BOTERO CALDERÓN una finca territorial con casa de habitación de folio 100-97070, a favor de ALONSO PARRA DE LOS RÍOS, venta que se llevaría a cabo en la Notaría Primera de Manizales el 30 de agosto de 2023 a las 2:00 PM.

Como cuestión accesoria se pactó como forma de pago la siguiente:

SEGUNDO : PRECIO Y FORMA DE PAGO : El precio del predio prometido en venta se fija en la suma de MIL CIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000,00), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LOS PROMITENTES VENDEDORES, o quien legalmente lo represente, de la siguiente manera: **A)** La suma de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$275.000.000.), representados en Un (1) Apartamento No. 1001 con un área construida aproximada de 78.85 M² y un área privada aproximada de 72.56 M², el cual consta de Salón-comedor, cocina, patio de ropas, 2 baños con sus respectivos servicios, 3 alcobas y un estudio; Un (1) Parqueadero No. 16 con un área construida y privada aproximada de 12.20 M² y Un (1) Depósito No.07 con un área construida de 1.85 M², que hacen parte integral del Edificio Gran Estación-Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 21 número 38-41/55 Calle 38, Barrio Santa Helena, del área urbana del Municipio de Manizales-Departamento de Caldas y protocolizados en la Escritura Pública No. Dos Mil Cuatrocientos Noventa (2.490) de fecha Diciembre Diez (10) del año 2018 y en la que se describen los respectivos linderos. Se entregarán a la firma de la

promesa. **B)** La suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$225.000.000.), representados en Un (1) Apartamento No. 1709 con un área construida aproximada de 55.29 M² y un Balcón con un área de 2.40 M², el cual consta de Salón-comedor, cocina, patio de ropas, 2 baños con sus respectivos servicios, 3 alcobas; Un (1) Parqueadero No. 125 con un área construida y privada aproximada de 10.35 M², que hacen parte integral del Edificio Torres de San Vicente-Propiedad Horizontal, ubicado en las Carreras 25 y 26 y Calles 21 y 22, del área urbana del Municipio de Manizales-Departamento de Caldas. Este apartamento se entregará con promesa de compra venta por CONSTRUCCIONES MPS, para ser entregados en septiembre 30 de 2021. **C)** (\$100.000.000) CIENTOS MILLONES A LA FIRMA DE LA PROMESA DE VENTA, para cancelar los créditos que se encuentran en mora según relación que enviara el señor RICARDO BOTERO CALDERON. Y El saldo restante o sea la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, pagando créditos del banco Davivienda a nombre de RICARDO BOTERO CALDERON créditos que tienen los siguientes números, que se cancelaran en el orden que se indican a continuación: No 5777, 5785, 6543, 6810 y 0034, para día treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021) o antes y fecha en la cual se otorgará la escritura pública a que esta promesa de compraventa obliga. -

Dicho contrato posteriormente tuvo otro sí, en el cual se pactó la venta para el día 20 de septiembre de 2021 en la Notaría Primera de Manizales a las 2:00 P.M. o antes si fuere posible.

Posteriormente, en el *contrato de compraventa* elevado a escritura pública el día 27 de septiembre de 2021 se perfeccionó la promesa, es decir, se materializó la venta del predio por valor de \$1.100.000.000 y se tuvo como forma de pago la siguiente:

TERCERO: VALOR DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio total de la presente compraventa corresponde a la suma de **MIL CIENTO MILLONES DE PESOS (\$1.100.000.000) MONEDA CORRIENTE**, los cuales serán pagados por LA PARTE COMPRADORA a la PARTEVENDEDORA así: a) La suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, con recursos propios, en dinero en efectivo, suma de dinero que LA PARTE VENDEDORA declara tener recibida a entera satisfacción en la fecha de suscribir ésta escritura pública de manos del señor ALFONSO PARRA DE LOS RÍOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.266.518 expedida en Manizales, y b) El saldo, es decir, la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000) MONEDA CORRIENTE**, con el producto líquido del préstamo que por igual valor le tiene aprobado el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el cual dicha entidad hará efectivo solo si se cumplen a cabalidad todos los requisitos que para su liquidación exige el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a los usuarios del crédito el cual se pagará en **120 MESES**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de pago pactada, LA PARTE VENDEDORA renuncian expresamente a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de ésta y otorga el presente título firme e irresoluble. **PARAGRAFO SEGUNDO:**

Bajo este aspecto, se tiene que en primer lugar que se pactó prometer en venta por parte de BOTERO LÓPEZ Y CIA S EN C y RICARDO BOTERO CALDERÓN una finca territorial con casa de habitación de folio 100-97070, a favor de ALONSO PARRA DE LOS RÍOS; dicha venta se llevaría a cabo en la Notaría Primera de Manizales el 20 de septiembre de 2021 a las 2:00 P.M. conviniéndose además como cuestión accesoria una forma de pago por parte del señor Alonso, consistente en la tradición de diversos inmuebles; dinero en efectivo al momento de la firma de la escritura y un préstamo por parte del banco, valores que daban en total la suma de \$1.100.000.000; no obstante, dicha forma de pago mutó al momento de celebrarse el contrato de compraventa, y allí se dijo que la parte vendedora esto es BOTERO LÓPEZ Y CIA S EN C y RICARDO BOTERO CALDERÓN, recibieron en efectivo el valor de \$500.000.000 a satisfacción y que los \$600.000.000 restantes serían pagados con el crédito que hiciera DAVIVIENDA S.A. por un valor total de \$1.100.000.000.

Por consiguiente, según el discernir de esta judicial la promesa se perfeccionó porque en efecto se materializó la venta, venta que por demás cambió la forma de pago y que los vendedores declararon haber recibido a entera satisfacción, una

parte en dinero en efectivo y otra parte por desembolso que hiciera el Banco Davivienda S.A. como producto de un crédito; hecho que trae de suyo que no se puedan embargar derechos de un contrato de promesa que se perfeccionó, sumado a que se itera, cambió la forma de pago.

Se suma a ello lo dicho en el recurso relativo a que la entidad bancaria no permitió escriturar la forma de pago como se estableció en la promesa, por lo que se tuvo que elevar instrumento público de forma distinta; sin embargo, se acota que lo que quedó consignado es lo que las partes declararon ante Notario y ello es lo que debe tener en cuenta esta judicial al momento de analizar el litigio debido a que se presume que allí se consignó la manifestación real de las partes. Entonces, según las voces de la compraventa el predio fue dado en tradición y el precio fue pagado, solventándose el objeto de la promesa.

Quiere decir lo anterior que del contrato de promesa del cual se requiere el embargo de créditos no existen obligaciones pendientes de cara a los presupuestos axiológicos demarcados en el Código Civil, por lo que no es posible acceder a la medida deprecada.

En consecuencia, no se repondrá el auto de fecha 16 de febrero de 2024.

Tampoco se concederá el recurso de alzada por ser este un trámite de mínima cuantía.

Por todo lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL** de Manizales, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto calendado 16 de febrero de 2024 presente proceso EJECUTIVO promovido por BOTERO LOPEZ & CIA S EN C representada legalmente por el señor Jose Fernando Botero Calderón, en contra de RICARDO BOTERO CALDERON Y CASA BOTERO S.A.S, identificado con la radicación 17001-40-03-003-2023-00856-00.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de alzada por ser improcedente.

TERCERO: CONTINÚESE con las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE



VALENTINA JARAMILLO MARÍN

JUEZ



Firmado Por:
Valentina Jaramillo Marin
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
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: **1f84383aaeba089a75de4b2954907a46bef16365b868d5ebe4d7a1a1162632c0**

Documento generado en 05/03/2024 05:00:06 PM

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