

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA 68001-31-03-011

Bucaramanga, cinco (05) de julio de dos mil veintidós (2022).

REF.: 2019-00397 00

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir Sentencia Anticipada en el proceso EJECUTIVO instaurado por la sociedad URBANIZADORA DAVID PUYANA (URBANAS S.A.) EN REORGANIZACIÓN contra MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
3. **Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.**

De igual modo y como complemento de lo anterior, es pertinente traer a colación lo que viene desarrollando y reiterando la Corte Suprema de Justicia, en aquellos casos en los que, aun existiendo pruebas por practicar, su desarrollo resulta superfluo e inócuo, veamos;

“...el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial

(...)

Dentro del caso objeto de estudio, cabe el proferimiento de un fallo anticipado, debido a que conforme a las pruebas traídas al proceso por las partes, la situación de facto particular del sub iudice (...), no es necesario adicionales elementos que permitan el convencimiento del fallador, siendo insustancial llevar el proceso, incluso hasta los alegatos de conclusión....”¹

No sobra agregar que el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, así mismo la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 27 de abril de 2020, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la realización de las audiencias- “no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria”².

Así que, de cara a lo dispuesto en el numeral 2° del referenciado artículo 278 del C.G.P., tenemos que las pruebas del presente proceso son en lo sustantivo documentales, reposando todas en el expediente por haber sido aportadas por las partes.

¹ SC1902-2019, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO- 04/06/2019

² STC3333-2020- MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque- 27/04/2020

En cuanto concierne a los interrogatorios de parte, es evidente que ninguna de dichas pruebas aportaría lo sustantivo para dirimir la controversia, pues como se verá en la resolución del caso concreto, lo que está por definirse además de reposar en las documentales aportadas por ambos, es un asunto de derecho, lo que resta utilidad y relevancia a los interrogatorios del demandante y los demandados, pues se itera, los medios de persuasión importantes fueron incorporados en las etapas hasta ahora surtidas, en consecuencia, resulta viable prescindir de aquellos y emitir sentencia anticipada, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

La demanda, teniendo en cuenta **la reforma** de que fue objeto, se funda en los siguientes HECHOS: **1.)** Que el 31 de marzo de 2011 la sociedad demandante URBANAS S.A., teniendo en cuenta unos “*Acuerdos de Voluntades*” suscritos en enero de 2008 y marzo de 2011, celebró con los señores YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ y MARGARITA ROA AMOROCHO (demandados) un contrato de promesa de compraventa actuando los prenombrados como promitentes vendedores de dos (2) inmuebles futuros del Conjunto Residencial: Colina del Viento - Condominio Ruitoque (lotes No. 8 y 10) matriculas 300–385293 y 300–385295, respectivamente, inscritos en la ORIP Bucaramanga. **2.)** Que el precio pactado en la negociación fue la suma de **\$970.640.921**, que URBANAS S.A. pagaría así: 2.1.) \$513.000.000 por vía de una compensación respecto de lo que los promitentes vendedores debían pagar a la promitente compradora por la vinculación a la Unidad Inmobiliaria Cerrada denominada “*Punta Ruitoque*”. 2.2.) \$400.876.194 en obras de infraestructura que la promitente compradora realizaría en predios de los promitentes compradores. 2.3.) \$56.764.727 como abono a la suma de \$159.644.226 que los promitentes vendedores deberían pagar a la promitente compradora por concepto de reubicación de redes de energía eléctrica. **3.)** Que URBANAS cumplió a cabalidad con todas sus obligaciones así: i) *garantizó el derecho de reserva al conjunto “Colina del Viento”*; ii) *desarrolló y ejecutó el contrato de obra civil*, y iii) *instaló la totalidad de las redes de energía eléctrica*. **4.)** Que como respaldo de cumplimiento de la obligación de escriturar los lotes, los demandados suscribieron un PAGARÉ a favor de URBANAS S.A. por \$970.640.921, “*que —según el texto del contrato— respaldaría las sumas descritas en la cláusula segunda del Acuerdo de Voluntades del 31 de marzo de 2011, “haciendo parte integral del mismo”, y cuyo valor representaba el precio dado a los lotes 8 y 10, según parágrafo primero de la cláusula segunda de este acuerdo que acompañaba el contrato de promesa de venta.*” **5.)** Que ante la necesidad de modificar la fecha en que se escriturarían los inmuebles (lotes 8 y 10), URBANAS convocó a los demandados a una audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga, la cual se llevó a cabo el 3 de octubre de 2014, alcanzándose un acuerdo total que dejaba indemne todo el contrato, modificándose solamente la fecha de escrituración, así: 5.1.) El lote No. 8 se transferiría el día 3 de diciembre de 2014 a las 4:00 pm en la Notaría 8ª de Bucaramanga; el lote No. 10 el día 3 de febrero de 2015 a las 4:00 pm en la Notaría 8ª de Bucaramanga. 5.2.) En cuanto a la entrega material del inmueble, se pactó que el lote No. 8 se entregaría el día 4 de diciembre de 2014 a las 8:00 am, y el lote No. 10 el día 4 de febrero de 2015 a las 8:00 am. **6.)** Que dicho acuerdo se alcanzó teniendo en cuenta que URBANAS S.A. había cumplido con todas sus obligaciones, surgiendo como precedente la transferencia de los inmuebles. **7.)** Que en la notaría y fechas pactadas para la escrituración de los lotes 8 y 10, compareció URBANAS, sin que lo mismo hicieran los demandados, lo que condujo al levantamiento de *las actas de comparecencia correspondientes*, lo mismo que una declaración juramentada. **8.)** Que los demandados continúan incumpliendo sus dos obligaciones, siendo exigibles por vía judicial al encontrarse en mora, la primera desde el 4 de diciembre de 2014 y la segunda desde el 5 de febrero de 2015. **9.)** Explica que el “*acta de acuerdo conciliatorio del 3 de octubre de 2014 proferida en la Cámara de Comercio presta mérito ejecutivo en lo que respecta a la transferencia de los lotes (...), pero también para el pago de la suma dineraria acordada (...)*”, pues en ella se expresó que: ‘*las demás cláusulas de la promesa de compraventa continúan vigentes*’; y como el capítulo II de este contrato, donde se establecen los \$970.640.921 como precio de los inmuebles,

nos obliga a remitirnos, por vía de lo que el derecho conoce como ‘tipo en blanco’, al Acuerdo del 31 de marzo de 2011, cuya cláusula segunda-parágrafo segundo establece que el pagaré respaldará esa suma de dinero, tenemos por efecto lógico de todo esto que estamos ante la presencia de título ejecutivo complejo 10.) Que el *título con el que URBANAS pretende hacer valer sus acreencias es complejo al estar conformado por: i) el acuerdo de voluntades del 24-ENE-2008, ii) el acuerdo de voluntades del 31-MAR-2011, iii) el contrato de promesa de compraventa del 31-MAR-2011, iv) el PAGARÉ que se suscribió por orden del acuerdo del 31 de marzo, y v) el acta de conciliación ante la Cámara de Comercio, donde se cambia la fecha de las escrituras, y se ratifica el contenido de todo lo demás.* 11.) Explica que ninguno de los cinco documentos enunciados prestaría mérito ejecutivo por sí solo, por lo que para lograrlo está concatenados y se apoyan mutuamente. 12.) De lo anterior, esto es, que el pagaré no haga las veces de mero título valor, solitario e independiente, contentivo de obligaciones que derivan de él mismo, se hace viable afirmar, sin asomo de dudas, que no estamos ante una acción cambiaria, sino ante una acción ejecutiva cuya prescripción es 5 años, en vez de 3. 13.) Que al haberse suscrito un pagaré como garantía de una obligación principal de enajenar unos lotes, bajo un importe que representa exactamente el valor de los bienes, constituye una obligación facultativa que permite al deudor liberarse entregando una cosa o la otra, en este caso, los lotes o el dinero; respecto de esto último, advierte que los lotes 8 y 10 prometidos en venta por los demandados, “*estaban libres de gravámenes para las fechas en que ello debía hacerse (diciembre de 2014 y febrero de 2015), pero no así cuando, en diciembre de 2019, se decidió iniciar esta demanda*”, al recaer en ellos un embargo de EME INGENIERÍA S.A., siendo ése el motivo por el que se acude a peticionar el pago del dinero.

PRETENSIONES

Conforme al acontecer fáctico narrado, solicitó como pretensiones las siguientes:

1.) Librar mandamiento de pago a favor de la sociedad demandante y en contra de los demandados con soporte en el TÍTULO COMPLEJO (pagaré + promesa + acuerdo del 2011), por la suma de \$970.640.921 **2.) Librar mandamiento de pago** a favor de la sociedad demandante y en contra de los demandados por los intereses de mora causados desde el 4 de febrero de 2015, liquidados a la tasa máxima estimada por la ley y hasta la fecha de su pago efectivo.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda se presentó en la Oficina Judicial de esta ciudad el día 3 de diciembre de 2019³, se inadmitió el 17 de enero de 2020⁴, se rechazó por indebida subsanación el 31 de enero de 2020⁵, luego y ante el recurso propuesto por el demandante, el 2 de septiembre de 2020⁶ se libró el mandamiento de pago solicitado. La notificación de la demandada MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO se surtió el 3 de marzo de 2021⁷ y la de YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ el 6 de abril de 2021⁸, en ambos casos de acuerdo a las previsiones del Decreto 806 de 2020.

En oportunidad posterior, el 26 de marzo de 2021⁹ el apoderado de la sociedad demandante presentó solicitud de **reforma de la demanda**, la cual fue aceptada por el juzgado y por lo tanto admitida el 6 de julio de 2021¹⁰

Según da cuenta el expediente, los demandados MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ, tras admitirse la reforma de la demanda replicaron los hechos en los que esta funda, dándole veracidad a unos, negando otros y ofreciendo detalles respecto de las causas que originaron los

³ Véase PDF: “03ActaReparto”

⁴ Véase PDF: “04AutoInadmite”

⁵ Véase PDF: “06AutoRechazaDemanda”

⁶ Véase PDF: “06AutoRechazaDemanda”

⁷ Véase PDF: “18DemandadaSolicitaNotificacion”, “19ConstanciaEnvioExpediente”

⁸ Véase PDF: “23DemandadoSolicitaNotificacion”, “24ConstanciaEnvioExpedienteNotificacion”

⁹ Véase PDF: “25ApoderadoAllegaReformaDemanda”

¹⁰ Véase PDF: “28AdmiteReformaDemanda”

documentos y los negocios empleados para soportar el mandamiento de pago, para luego formular las siguientes excepciones de mérito:

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRESCRIPCIÓN DEL TÍTULO VALOR PAGARÉ: Señala que muy a pesar del entendimiento que el demandante da al título valor PAGARÉ, queriéndolo mostrar como complejo y utilizando la acción civil, no existe una norma que permita semejante estipulación, pues no pueden invalidarse las normas que gobiernan los títulos valores (Código de Comercio), siendo la única forma que no reúna los requisitos legales, lo que aquí no ocurre. En punto de la prescripción señala que de acuerdo al artículo 789 del Código de Comercio, la acción cambiaria directa prescribe en tres (3) años a partir del vencimiento, y procesalmente el artículo 94 del C.G.P. estipula que la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, normas que aplicadas al caso concreto llevan a concluir que, al vencerse el cartular el 1 de marzo de 2015, el ejecutante tenía hasta el 1 de marzo de 2018 para reclamar el derecho, y como la demanda se planteó el 3 de diciembre de 2019, tal formulación se hizo cuando ya se había consolidado la prescripción, sin que sea relevante lo hecho por el demandante, cuando a través de la figura de la reforma de la demanda quiso “quitarle” la condición de “Título Valor” para que sea visto “...como Título Ejecutivo”, lo que no resulta de recibo por reunir aquél todos los requisitos de la ley mercantil. Explica que los documentos que lo acompañan sólo sirven para determinar de dónde provino el negocio subyacente, sin que se pierda de ese modo la “condición de ser Título Valor para cobrar sumas de dinero...”, pagaré que como se dijo, se encuentra prescrito.

CADUCIDAD DE LA ACCIÓN CAMBIARIA DERIVADA DEL PAGARÉ: Fundada en similares argumentos, como es que, el título valor y los demás documentos que lo acompañan, se adosaron con una demanda presentada el 3 de diciembre de 2019, esto es, “cuando ya el Pagaré estaba prescrito”, luego no hubo interrupción de la Prescripción, porque “cuando se presenta la Demanda y la Reforma (...) ya se había generado la Prescripción y Caducidad del Título Valor...”

NO SER EL ACTA DE CONCILIACIÓN UN TÍTULO EJECUTIVO PARA COBRO DE SUMAS DE DINERO, SINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER: El derecho consignado en el acta de conciliación del 3 de octubre de 2014, lo fue para modificar las fechas de suscripción de las escrituras públicas de los Lotes 8 y 10, lo mismo que para modificar las fechas de su entrega; pero no contiene la obligación de pagar la suma de dinero descrita en la demanda (**\$970.640.921**), “como tampoco lo contiene la Promesa de Venta del 31 de marzo de 2011, como lo pretende la parte Demandante en las pretensiones de la Reforma de la Demanda...”

PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD DE LA PROMESA DE VENTA DEL 31 DE MARZO 2011, ACUERDO DE VOLUNTADES DEL 24 DE ENERO 2008 Y ACUERDO DEVOLUNTADES DEL 31 DE MARZO 2011: Señala que de acuerdo al artículo 2536 del Código Civil, la acción ejecutiva prescribe en (5) años. Por lo tanto, al mirar las fechas se aprecia que: i.) El acuerdo de voluntades fechado el 24-ENE-2008, quedó prescrito el 24-ENE-2013, antes de presentarse la demanda. ii.) El acuerdo de voluntades fechado el 31-MAR-2011, quedó prescrito el 31-MAR-2016, antes de presentarse la demanda. iii.) La promesa de venta de fechada el 31-MAR-2011 quedó prescrito el 31-MAR-2016, antes de presentarse la demanda; y aunque se habló en la conciliación del 3 de octubre de 2014, sólo se interrumpió la Prescripción respecto de la obligación de hacer, es decir de suscribir la Escritura Pública de los lotes 8 y 10.

NO CUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO CAUSAL O SUBYACENTE DE DONDE DERIVÓ LA SUSCRIPCIÓN DEL PAGARÉ: Excepción que dice, aparece consagrada en el artículo 1609 del Código Civil, al expresar que en los contratos

bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y en el tiempo debidos, por lo tanto los incumplimientos que sirven de fundamento a esta excepción de contrato no cumplido, deben ser infracciones emanadas del contrato a favor de quien alega la excepción cometidos por la contraparte.

NO SER EL PAGARÉ UN TÍTULO COMPLEJO QUE REGULE LA LEGISLACIÓN CIVIL, SINO MERCANTIL, POR LO TANTO NO PODÉRSELE APLICAR LA PRESCRIPCIÓN DE LA LEY CIVIL: Argumenta que el PAGARÉ por su propia naturaleza da lugar a un proceso ejecutivo con acción ejecutiva, según artículo 793 del código de comercio y las exigencias del artículo 621 *ibídem*: derecho incorporado, firma del creador y los requisitos del artículo 620, en concordancia con el 625, 626 y 780 del mismo estatuto, así, el Título Valor, es el documento necesario para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo en el incorporado. En orden a lo expuesto *“los títulos valores, no admiten la consideración de TITULOS COMPLEJOS, se trata de documentos simples que por su naturaleza especial que los regula (...), no permite que se confeccionen diferentes instrumentos, como en efecto lo sostuvo la jurisprudencia de la Corte Constitucional al señalar: ‘La literalidad, en cambio, está relacionada con la condición que tiene el título valor para enmarcar el contenido y alcance del derecho de crédito en el incorporado; por ende serán esas condiciones literales las que definan el contenido crediticio del título valor, sin que resulten oponibles aquellas declaraciones extracartulares, que no consten en el cuerpo del mismo y con absoluta prescindencia de otros documentos o convenciones distintas al título mismo.’ Según lo previsto en el negocio subyacente no afecta el contenido del derecho del crédito incorporado en el título valor. Más adelante señala: La integración de un título valor, impide considerar el acopio de documentos, para que se suplan los requisitos generales y particulares del mismo, lo único que permite y es posible documentar, por fuera del título valor, son algunas instituciones que no tienen que ver con las menciones necesarias y estructurales de aquél, como el caso del aval que puede constar en el título o en una hoja adherida a él’. De todo lo anterior se colige que, un título valor no deja de regirse por las normas mercantiles, por el hecho de enunciarse por el demandante como TÍTULO COMPLEJO”, a efectos de invocar la prescripción que rige los títulos ejecutivos regidos por el artículo 422 del C.G.P., cinco (5) años.”*, por lo tanto finaliza diciendo que *“no existe norma jurídica que afirme que un PAGARÉ por estar acompañado de otros documentos que sustentan el origen de la creación de este Título Valor, se le deba aplicar la Prescripción de la Ley Civil.”*¹¹

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Aprovechó el demandante la oportunidad para replicar los medios de defensa en los siguientes términos:

DE LA PRESCRIPCIÓN DEL PAGARÉ: Señala que al admitirse la reforma de la demanda y negarse la reposición propuesta por los demandados, quedó claro por el despacho que no estamos ante una acción cambiaria directa, en la que se utiliza un título valor para cobrar una obligación, sino ante un escenario de una obligación clara, expresa y exigible que se desprende de varios documentos que conforman un título ejecutivo complejo, de entre los cuales está el pagaré, que deriva del acuerdo del 31 de marzo de 2011 cuya cláusula segunda, párrafo segundo, estableció: *“Las partes suscribirían un pagaré para respaldar con una suma de dinero el valor de los bienes que se escriturarían como contraprestación”*. En otras palabras, el pagaré no surgió de la nada, y no es por esto un mero título valor que puede cobrarse dentro del término de la acción cambiaria; es, por el contrario, el reflejo de obligaciones contraídas en diferentes escenarios y momentos, que guarda plena consonancia con lo pactado y que, por tanto, debe ser visto y analizado como elemento de un conjunto, y no como una pieza aislada de toda la relación contractual. La norma que la apoderada dice no conocer no es otra que el artículo 422 del C.G.P., que, al definir el título

¹¹ Véase PDF: “35RespuestaReformaDemanda”

ejecutivo, refiere, en plural, a “documentos”. Y como por principio quien puede lo más puede lo menos, el título ejecutivo puede estar en un documento, o en varios. Si es en uno, es singular; si es en varios, es complejo. De ahí que sea inútil y jurídicamente insustentable argumentar que *“porque el pagaré es un título valor ‘debe excluirse del título complejo’”*. Argumenta que la razón por la que debe aplicarse la prescripción de la legislación civil es que los artículos 1° y 2° del Código de Comercio integran la ley mercantil con la civil y remiten a este ordenamiento *“en las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla”*, lo que aquí ocurre porque el Código de Comercio sólo regula la prescripción de la acción cambiaria (art. 789), más no la prescripción de la acción ejecutiva como si lo hace el artículo 2356 estableciendo 5 años. El Legislador nunca distinguió entre obligaciones derivadas de negocios mercantiles o de negocios civiles. La única distinción que existe es la de la acción cambiaria, y, reitero, no estamos aquí ante una acción de esta naturaleza, pues lo específico no puede abarcar a lo general. Ahora bien, existe una razón elemental para afirmar que el pagaré no prescribió el 1 de marzo de 2015 como lo afirma la apoderada. Esta es que en el pagaré se consignó la suma de dinero que debían pagar los demandados a URBANAS en caso de no cumplir con su obligación principal de escriturar los lotes No. 8 y 10; y como esta obligación de carácter ejecutivo tenía un término de 5 años, no podía prescribir el pagaré antes de que transcurrieran estos 5 años, pues, de hacerlo, perdería todo el sentido como garantía de la obligación. De otra parte, resulta falaz el argumento de que *“por estar reunidos los elementos del título valor, estamos ante un título valor, y no ante un título ejecutivo”*. Lo afirmo porque el título valor es una especie y el título ejecutivo un género; por lo que el título ejecutivo puede o no ser título valor, más el título valor siempre es título ejecutivo. De ahí que el título valor que hace parte de un título ejecutivo complejo se absorba en la condición general, fundiéndose con ella para abarcar su misma naturaleza. Por tanto, resulta irrelevante e improcedente hablar de la prescripción de un pagaré que no se está ejecutando mediante una acción cambiaria, sino mediante una ejecutiva, teniendo en cuenta que lo que prescribe son los derechos que derivan de las obligaciones, y en este sentido URBANAS tiene los elementos para demostrar que la obligación garantizada en el pagaré no podría cobrarse después de 3 años usando el título valor únicamente, pero sí dentro de los 5 años cuando se aportaran otros documentos.

DE LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN CAMBIARIA: Se cimenta, dice, en los argumentos de la excepción precedente, agregando que para este caso es irrelevante lo relativo a la acción cambiaria, su régimen, naturaleza, prescripción, en tanto al reformarse la demanda legítimamente quedó claro que no estamos ante una acción cambiaria sino ante una acción ejecutiva con título complejo, cuyo término de prescripción es de 5 años.

DE NO SER EL ACTA DE CONCILIACIÓN UN TÍTULO EJECUTIVO PARA COBRAR SUMAS DE DINERO: Lo primero es advertir que el acta de conciliación no presta mérito ejecutivo por sí misma para pagar una suma de dinero, esto es cierto. Pero es que nunca se ha afirmado tal cosa. Lo que se ha dicho es que el acta de conciliación es otro elemento de los que integran el título ejecutivo complejo, ya que, a través de ella, al modificarse la fecha de escrituración de los lotes No. 8 y 10, se modificó tan sólo una parte del contrato de promesa de compraventa celebrado en 2011, y es clarísimo que dicho contrato provenía de los acuerdos celebrados en 2008 y 2011 como antecedentes, tal como el mismo contrato lo indica textualmente. Hace hincapié en la mención que se hizo en el acuerdo conciliatorio del 3 de octubre de 2014, donde se dijo que *“las demás cláusulas de la promesa de compraventa continúan vigentes”*, argumentando así que la promesa, con excepción de la fecha de las escrituras, quedaba igual a como se pactó en un comienzo. Trae a colación el CAPÍTULO II del contrato de promesa en el que se pacta el PRECIO Y FORMA DE PAGO, de donde se desprende claramente que de los \$1.073.520.420, \$970.640.921 estaban *“representados”* en los lotes No. 8 y 10 que los demandados darían en pago a URBANAS mediante un *“cruce de cuentas”*. Queda claro también la forma en que las partes decidieron que el pagaré *“hiciera parte integral de este escrito”*, refiriéndose al acuerdo del 31 de marzo de 2011,

y como dicho acuerdo tenía una relación directa con el contrato de promesa, tenemos que sí existe una **íntima relación** entre el acta de conciliación de la Cámara de Comercio, los acuerdos de voluntades de 2008 y 2011 y la promesa de venta del mismo año.

DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA PROMESA DEL 31 DE MARZO DE 2011 Y DEL ACUERDO DEL 24 DE ENERO DE 2008:

Esta excepción tampoco está llamada a prosperar porque parte de una falacia gigantesca, a saber, que la fecha de prescripción de las obligaciones se predica, necesariamente, desde la fecha de suscripción del contrato. Argumento falaz porque desconocería las obligaciones sometidas a plazo o a condición, que en el mundo de los negocios son muchas. **a.)** En cuanto al acuerdo de voluntades de 2008, dice que en este no se pactaron obligaciones específicas en cabeza de ninguna parte, sino que se trazó el proyecto de negocio que las vincularía en los próximos años. **b.)** En cuanto al acuerdo de voluntades del 2011, si bien se definieron las condiciones en las que daría la integración del Condominio Colina del Viento a la UIC Punta Ruitoque, lo cierto es que dicho acuerdo fue expresamente modificado por el acta de conciliación, por lo que no pueden tenerse estos plazos como fecha de inicio de la prescripción. **c.)** En cuanto a la promesa de compraventa de 2011, si bien se fijó la fecha del 29 de marzo de 2012 para efectuar la escrituración de los lotes No. 8 y 10, dicho acuerdo fue también modificado con el acta de conciliación moviéndose las fechas para diciembre de 2014 y febrero de 2015 respectivamente, por lo que a partir de estas últimas calendas es que comenzó a correr el verdadero término prescriptivo.

DEL NO CUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO CAUSAL DE DONDE DERIVÓ LA SUSCRIPCIÓN DEL PAGARÉ:

El comportamiento de los demandados, al obligarse a escriturar los lotes No. 8 y 10 mediante el acta de conciliación del 3 de octubre de 2014 de la Cámara de Comercio y al suscribir las actas No. 27 del 3 de diciembre de 2014 y No. 03 del 3 de febrero de 2015 ante la Notaría 8ª de Bucaramanga, demuestra que URBANAS no incumplió con lo prometido, pues de haber sido así los demandados no se habrían obligado a escriturar los lotes tanto tiempo después de la entrega de las obras y mucho menos habrían manifestado ante la notaría que los motivos de no poder firmar la escritura eran los trámites no culminados, sino que habrían advertido a la notaría que ello se debía al incumplimiento de URBANAS. Aquí debe aplicarse la famosa Teoría de los Actos propios que ha sido regulada por la Corte Constitucional. Según las actas elevadas ante la Notaría 8ª, MARGARITA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ no pudieron cumplir con sus obligaciones porque, en el caso del Lote No. 8, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos les devolvió el reglamento de propiedad horizontal, y en el caso del Lote No. 10, porque la Oficina de Planeación de Floridablanca, supuestamente, no había expedido todavía “*el permiso de venta*”, y, justamente por este incumplimiento, es que se solicita el pago de la suma consignada en el pagaré. Ahora bien, subrayo la contradicción en que incurren los demandados al negar, por un lado, que exista un negocio subyacente (cosa que hacen cuando pretenden enmarcar esta acción en una mera acción cambiaria derivada de un título valor), y al afirmar ahora que sí existía un negocio subyacente, pero que este fue incumplido. De este modo, el despacho debe tener por desechadas las excepciones 1ª y 2ª y pasar a examinar si realmente URBANAS incumplió el contrato, presentando un amplio recuento para refutar los incumplimientos en la ejecución de las obras y de los acuerdos suscritos en 2008 y 2011 entre ellos, la disertación del demandante la divide en dos (2) bloques, uno atinente a la vinculación de la Unidad Inmobiliaria Cerrada (UIC) Punta Ruitoque y el segundo circunscrito a la ejecución de un contrato de obra civil.

DE NO SER EL PAGARÉ UN TÍTULO COMPLEJO QUE REGULE LA JURISDICCIÓN CIVIL, SINO MERCANTIL Y POR ELLO NO PODER APLICARSE LA PRESCRIPCIÓN CIVIL:

Inicia precisando que no es cierto que el artículo 793 del Código de Comercio establezca que “*el título valor por su propia naturaleza dé lugar a un proceso ejecutivo con acción cambiaria*”, siendo su verdadero contenido el de: “*El cobro de un título valor dará lugar al procedimiento ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firmas*”, es decir, la

norma no limita el título valor a la acción cambiaria, como lo afirma la apoderada de los demandados. Lo que el artículo quiere hacer ver es: (i) que no es necesario el reconocimiento de firmas para la acción ejecutiva, y (ii) que la acción que se adelanta cuando se cobra con un título valor es la ejecutiva. Entonces, la norma citada establece que procede *“la acción ejecutiva”*, y al referirla en cuanto género, queda claro que puede serlo en todas sus especies: singular, cambiaria, hipotecaria, prendaria, compleja. Nada nuevo, pues estamos ante un proceso ejecutivo. De manera que no es cierto que cuando se cobra con un título valor se deba cobrar siempre a través de la acción cambiaria, pues perfectamente puede ocurrir que dicho título valor, como en nuestro caso, haga parte de un conglomerado de acuerdos jurídicos mucho más amplios que la simple obligación de pagar una suma de dinero. Había que ir a esos acuerdos para saber cuándo se debía pagar, en qué condiciones, a cambio de qué; y como asunto más importante, tenía que comprobarse la imposibilidad de escriturar los lotes No. 8 y 10 toda vez que el pagaré se diligenciaba como garantía, es decir, como un mecanismo subsidiario para lograr la ejecución de la obligación de suscribir documentos, mediante su pago en dinero. Por esta razón es que mi mandante no está pretendiendo cobrar a los demandados los dineros consignados en el pagaré *“por el hecho de estar consignados en un pagaré”*, es decir, *“por la literalidad del título”*, sino porque el pagaré hace parte de todos los documentos que demuestran la existencia de un título ejecutivo complejo cuya pieza principal, si se quiere, es el contrato de promesa de compraventa suscrito el 31 de marzo de 2011, modificado por el acta de conciliación de la Cámara de Comercio que los demandados incumplieron al no escriturar los lotes en las fechas acordadas, motivo por el cual deben pagar la suma de dinero que está consignada en el pagaré, pero no sólo allí, sino en el acuerdo del 31 de marzo de 2011 y en la promesa de compraventa del mismo día. Así pues, ni estamos ante una acción cambiaria ni la literalidad del título valor resulta relevante a este proceso, habida cuenta que la suma de \$970.640.921 emerge no solamente del título valor, sino de los demás documentos que integran el título ejecutivo complejo. En ese sentido, se aclara a la apoderada que en ningún momento se ha invocado que *“los títulos valores se consideren títulos complejos”*, como trata de hacerlo ver en su argumentación. En otras palabras, se tiene claro, por varios documentos y contratos aquí aceptados por los demandados, que estos deben a URBANAS la suma de \$970.640.921 como contraprestación de los negocios ejecutados y como consecuencia de que no se escrituraron los bienes en cuanto prestación principal en la fecha acordada, que es cuando surge el pagaré como una prueba de que los demandados sí consignaron dicho valor tal cual lo exigía el acuerdo del 31 de marzo de 2011, y que el dinero podía cobrarse como garantía por el incumplimiento. Pero los \$970.640.921 no estaban sólo en el pagaré. También en el contrato de promesa y en el acuerdo del 31 de marzo de 2011, como se advirtiera en la pretensión primera de la demanda. Lo anterior significa que, con o sin el pagaré, la presente acción ejecutiva podría tener prosperidad, habida cuenta que la obligación de pagar esa suma de dinero se hizo exigible cuando no se escrituraron los bienes, y, al tenor de los artículos 434 y subsiguientes del Código General del Proceso, cuando no se pudieron embargar los bienes para forzar la suscripción de la escritura, que es cuando se abre campo la acción subsidiaria de perjuicios consagrada en el 437 *ejusdem*. Es decir que esta suma de dinero, más allá de ser una garantía contractual consignada entre otras en un pagaré, se constituye en el valor que representa la prestación dejada de cumplir, en cuanto valor de los lotes, y de ahí que pueda exigirse por vía ejecutiva ya como prestación principal desde el punto de vista contractual, ya como ejecución de perjuicios por la prestación dejada de cumplir.

PROBLEMA JURÍDICO

Existiendo fundamentos de hecho y de derecho, lo mismo que probatorios para el proferimiento de una sentencia anticipada, debe establecer el despacho si la orden ejecutiva que se impartió al inicio del trámite debe mantenerse o por el contrario revocarse, lo anterior de cara a las excepciones planteadas, pero sobre todo respecto de una acción ejecutiva soportada en una pluralidad de negocios jurídicos que incluyen un título valor - pagaré.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de: Capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva; de igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

Ahora bien, de cara a la naturaleza del asunto que nos convoca, es del caso atender a lo regulado en los artículos 422 y 430 del C.G.P., que versan sobre los procesos ejecutivos; veamos:

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 (...) y los demás documentos que señale la ley...*

ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO. *Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, **el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación** en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.*

Es entonces el proceso ejecutivo el llamado a asegurar que el titular de una relación jurídica que crea obligaciones pueda obtener con injerencia de las instancias judiciales, la satisfacción de las mismas, exigiéndose en cualquiera de sus modalidades, la existencia de un documento, denominado título ejecutivo, el cual supone la consolidación de una obligación clara, expresa y exigible a voces del canon 422 del C.G.P.

Ahora bien, como quiera que las partes discuten respecto de la especie de acción ejecutiva enarbolada con el propósito de soslayar la exigibilidad del título(s) base del apremio, deviene precisar que una obligación es expresa porque aparece nítida y apreciable en la redacción misma del título, es clara en tanto se manifiesta fácilmente en él; y es exigible cuando no está sometida a plazo o condición, tales premisas fueron condensadas por la Corte Suprema de Justicia de la siguiente manera:

*“Los requisitos impuestos a los títulos ejecutivos, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, **por supuesto se trasladan a los títulos valores** y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo.*

‘La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

‘La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida’.¹²

Ahora, como al título que soporta la demanda se le ha denominado complejo, es relevante citar una breve conceptualización, veamos:

SALA CIVIL-FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA

*“Entre la gran diversidad de títulos ejecutivos que existen, se encuentran los que se han denominado **“títulos ejecutivos complejos o compuestos”**, para referirse a aquellos en*

¹² Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC3298 del 2019. Radicación N° 25000-22-13-000- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA; 14 de marzo de 2019 – Rad. 2019-00018-01

los cuales, la obligación se deduce del contenido de dos o más documentos dependientes o conexos, es decir ligados íntimamente, de manera que el mérito ejecutivo, emerge como consecuencia de la unidad jurídica del título.”¹³

SECCION TERCERA DEL CONSEJO DE ESTADO

“Los títulos ejecutivos bien pueden ser singulares o **complejos**. Estos últimos, como en el presente caso, están integrados por un número plural de documentos que dan cuenta de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, que provienen del deudor o su causante, o de una sentencia de condena proferida por un juez o tribunal. De igual manera, la prestación debe ser en favor de un acreedor y su satisfacción se verifica por una conducta de dar, hacer o no hacer. El estudio de este tipo de títulos debe corresponder a la totalidad de los mismos y al lleno de los requisitos tanto formales como sustanciales, por cuanto la ausencia de uno de ellos despoja a los referidos documentos de la prerrogativa de la vía ejecutiva.”¹⁴

SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

“...al configurarse la existencia de un **título de carácter complejo**, será imprescindible aportar con la demanda, la totalidad de los documentos que lo componen, de cuyo conjunto, no sobra insistir, se desprenda una obligación clara, expresa y exigible, en las voces del artículo 422 del Código General del Proceso. Siendo el título ejecutivo presupuesto de cualquier acción de esta naturaleza, se explica el porqué, al momento de impetrarse el libelo, deba éste reunir la totalidad de los requisitos que la ley, para su eficacia y validez, prevé. Esa y no otra es la conclusión que emerge del contenido del artículo 430 del Código General del Proceso (...) Lo anteriormente razonado es confirmado por Alsina, quien anota: ‘De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir, que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo’.”¹⁵

CORTE CONSTITUCIONAL

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o **complejo**, cuando la obligación está contenida en varios documentos.¹⁶

De otra parte, al discutirse la aplicabilidad de uno u otro marco legal, es preciso referenciar algunas normas y criterios Jurisprudenciales, veamos en primer término lo que dictan los artículos 1º, 2º y 22º del Código de Comercio, pues no se echa de menos que URBANAS S.A., es una sociedad comercial:

ARTÍCULO 1o. APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.

ARTÍCULO 2o. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL. En las cuestiones comerciales **que no pudieren regularse conforme a la regla anterior**, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.

ARTÍCULO 22. APLICACIÓN DE LA LEY COMERCIAL A LOS ACTOS MERCANTILES. Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial.

Por su parte el artículo 5º de la Ley 57 de 1887, enseña que:

ARTICULO 5. Cuando haya incompatibilidad entre una disposición constitucional y una legal, preferirá aquélla.

Si en los Códigos que se adoptan se hallaren algunas disposiciones incompatibles entre sí, se observarán en su aplicación las reglas siguientes:

1) La disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general; (...)

Al mismo asunto la Jurisprudencia Constitucional se refiere en los siguientes términos:

“...el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general (**lex specialis derogat generali**). Con respecto a este último criterio, se sostiene que, en tales

¹³ Tribunal Superior de Distrito Judicial Bogotá D.C., Diciembre 10 de 2010. RAD. 26200900242 01.

¹⁴ Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Tercera - Subsección B – C.P. DANILO ROJAS BETANCOURTH, 18 de mayo de 2017 – Radicado: 25000-23-36-000-2014-00078-01 (53240)

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA; 2 de noviembre de 2019 – STC18085-2017

¹⁶ Sentencia T-747 de 2013, reiterada en Sentencia SU-041 de 2018

casos, no se está propiamente ante una antinomia, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial, con lo cual las mismas difieren en su ámbito de aplicación. (...) Sobre el criterio de especialidad, se destacó en la Sentencia C-451 de 2015, que el mismo “permite reconocer la vigencia de una norma sobre la base de que regula de manera particular y específica una situación, supuesto o materia, excluyendo la aplicación de las disposiciones generales” (...) Así las cosas, frente a este último criterio, el de especialidad, cabe entonces entender que el mismo opera con un propósito de ordenación legislativa entre normas de igual jerarquía, en el sentido que, ante dos disposiciones incompatibles, una general y una especial, **permite darle prevalencia a la segunda**, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial. **Elo, sobre la base de que la norma especial sustrae o excluye una parte de la materia gobernada por la ley de mayor amplitud regulatoria, para someterla a una regulación diferente y específica, sea esta contraria o contradictoria, que prevalece sobre la otra.**¹⁷

Entonces, no puede ignorarse que la demanda y en términos concretos la orden de pago, se soportan de entre otros documentos en un título ejecutivo revestido de unas disposiciones especiales, nos referimos al PAGARÉ No. 001, que como bien se sabe es un TÍTULO VALOR, esto es, un instrumento negocial por medio del cual una persona denominada suscriptor se obliga en forma directa para con otra llamada acreedor o beneficiario, o a su orden, a pagar una cierta cantidad de dinero en una fecha determinada, pudiéndose afirmar que el pagaré no es un mandato u orden de pago, sino un reconocimiento de la deuda, una promesa cierta de pago.

Dicho cartular comparte las características de literalidad y autonomía que se predicán de todo título valor, siéndole también extensivos los presupuestos de claridad, expresividad y exigibilidad, cumplidos todos ellos el tenedor legítimo puede, en ejercicio de la acción ejecutiva, también llamada cambiaria, reclamar el cumplimiento de la obligación en él consignada.

DEL CASO CONCRETO

Descendiendo al caso objeto de análisis, tenemos, tras la revisión de las pruebas, hechos, pretensiones y subsecuentes réplicas, que lo intentado por URBANAS S.A. se contrae al recaudo ejecutivo de un capital que asciende a la suma de **\$970.640.921**, el origen de dicho capital se explica en el líbello genitor, y los soportes que sirven para validarlo, pues se adujo que el título era complejo, son:

SOPORTE	FECHA
<i>Un acuerdo de voluntades suscrito entre URBANAS S.A. y los demandados.</i> ¹⁸	31-MAR-2011
<i>Un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles suscrito entre URBANAS S.A. y los demandados.</i> ¹⁹	31-MAR-2011
<i>Un acta de conciliación suscrita en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga.</i> ²⁰	03-OCT-2014
<i>El PAGARÉ No. 001, con cargo a los demandados y a favor de URBANAS S.A., creado y exigible en la misma fecha.</i> ²¹	01-MAR-2015

En los antecedentes de esta providencia queda explicado con suficiencia la forma, el origen y las concausas que justifican el capital registrado en el mandamiento, que según se ve, no lo es un capital a título de mutuo, sino más bien el importe que garantiza la ejecución de un proyecto urbanístico de mediana escala emprendido desde el año 2008 por la sociedad constructora URBANAS S.A. y los aquí demandados MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ en el sector de Ruitoque del municipio de Floridablanca.

Pues bien, para el despacho es claro, y así se puntualiza desde ahora, que si bien el ejecutante pretende desligar el PAGARÉ de sus características esenciales (literalidad, autonomía, incorporación, legitimación y abstracción) apoyado en la teoría del título complejo, para este juzgador sus razonamientos

¹⁷ Sentencia C-439 de 2016, MP Dr., LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ

¹⁸ Véase Pág. 28 a 32 del PDF: “02Anexos”

¹⁹ Véase Pág. 35 a 38 del PDF: “25ApoderadoAllegaReformaDemanda”

²⁰ Véase Pág. 15 a 17 del PDF: “02Anexos”

²¹ Véase Pág. 45 del PDF: “02Anexos”

sirven únicamente para soportar el mandamiento de pago, que como se sabe es una providencia de naturaleza temporal, de allí que no se hubiera accedido a la reposición de los ejecutados, en espera de la decisión definitiva que lo es la sentencia u orden de continuar o negar la ejecución, por lo dicho, el cartular incorporado como un conjunto documental-complejo, se suscribió con el propósito advertido por el mismo ejecutante, esto es, garantizar la suscripción de unas escrituras, y revisados los hechos de la demanda lo mismo que las réplicas de las excepciones, queda luminoso que siendo el 3 de febrero de 2015 el último término fijado para tal propósito, la tenedora legítima del negociable –URBANAS S.A.-, en vista de que no ocurrió tal hecho, decidió de manera libre y voluntaria diligenciarlo, lo que explica la cercanía temporal entre el supuesto²² incumplimiento y la exigibilidad del cartular, esto es, el 3 de febrero de 2015 como última fecha para la escrituración y el 1 de marzo de 2015 como el momento de constitución en mora para el negociable, veamos cómo el mismo ejecutante lo ratifica: *“Como respaldo de cumplimiento de la obligación de escriturar los lotes, los señores (...) suscribieron un pagaré a favor de URBANAS S.A. por la suma de \$970.640.921...”*²³, y se puntualiza en la réplica de las excepciones: *“...la obligación de pagar esa suma de dinero se hizo exigible cuando no se escrituraron los bienes...”*²⁴

Si como se desprende de lo pactado en el párrafo segundo de la cláusula segunda del acuerdo datado el 31 de marzo de 2011, en concordancia con las indicaciones dadas en los HECHOS 13 y 14 del líbello reformado, que como se aprecia exponen la teoría del título complejo, el PAGARÉ No. 001 tuvo que elaborarse con sus espacios en blanco para esa misma fecha, es decir el 31-MAR-2011 –data del segundo acuerdo de voluntades donde se menciona un cartular-, si ello es así, tal cuestión denota que la demandante al diligenciarlo años después, el 01-MAR-2015, debió observar que los ejecutados MARGARITA ROA y YOMAR GÓMEZ dejaron vencer los plazos acordados en el ordinal SEGUNDO del acta de conciliación²⁵, pues las escrituras de la venta debían firmarse en diciembre de 2014 (lote 8) y febrero de 2015 (lote 10), y como no se hizo de ese modo, se aceleró la obligación respaldada, véase como ya se dijo, que la fecha de su llenado es coincidente con el mes subsiguiente al del último plazo fijado para la suscripción de los actos protocolarios.

De otra parte y reparando en los requisitos de claridad y expresividad, inmanentes a cualquier título (mercantil, simple o complejo), se ve como el demandante, válido de la mención que se hizo en el párrafo segundo de la cláusula segunda del acuerdo del 31-MAR-2011, y en el afán de estructurar el mérito ejecutivo –ausente en los acuerdos del 2008, 2011, lo mismo que en la promesa, e incluso en la conciliación del 2014- crea un puente hacia el PAGARÉ No. 001, no obstante se trata de una referencia ambivalente porque al tenor de estipulado en ese negocio²⁶, lo que se supone amparó el PAGARÉ eran *“...las sumas descritas en esta cláusula...”*²⁷, ¿qué cláusula? la SEGUNDA, y el importe allí descrito no corresponde exactamente al registrado en el título adosado al proceso, pues mientras la referencia del acuerdo remite al valor de (\$1.073.520.420), el cartular asciende a (\$970.640.921), luego son variadas las dificultades que impiden sostener la univocidad de las contra-referencias con las que se quiere reconstruir el título.

Ahora, hace hincapié el demandante en el hecho de que, en la conciliación del 3 de octubre de 2014 se pactó que *“las demás cláusulas de la promesa de compraventa continúan vigentes”*²⁸, no obstante y aunque así lo fue, en el negocio de promesa al que se hace la remisión no consta que el dinero objeto de recaudo prestara mérito ejecutivo en favor de URBANAS y en contra de los promitentes vendedores, de hecho, al repasar el CAPÍTULO II se lee, en cuanto al precio y forma de pago, que el promitente comprador (hoy demandante) lo

²² En el entendido de que, también los demandados presentaron actas de comparecencia notarial, dando cuenta de su voluntad de suscribir las escrituras de compraventa.

²³ Véase Pág. 4 del PDF: “25ApoderadoAllegaReformaDemanda”

²⁴ Véase Pág. 19 del PDF: “38DescorreTrasladoExcepciones”

²⁵ Acta fechada el 3 de octubre de 2014

²⁶ Acuerdo de voluntades suscrito entre URBANAS S.A. y los demandados el 31-MAR-2011.²⁶

²⁷ Véase Pág. 36 del PDF: “25ApoderadoAllegaReformaDemanda”

²⁸ Véase Pág. 17 del PDF: “02Anexos”

cancelaría a los promitentes vendedores (demandados) “*mediante un cruce de cuentas*”²⁹, luego en esas condiciones no es mucho lo que aporta la remisión, y si se profundiza un poco más, devolviéndonos en las concausas del negocio, llegamos al acuerdo suscrito curiosamente el mismo día de la promesa (31-MAR-2011), en el que se mencionó un PAGARÉ que respaldaría el capital allí descrito, que no se sabe si eran (\$970.640.921) o (\$1.073.520.420), en todo caso surge otro obstáculo porque en el párrafo primero –cláusula segunda- del mismo acuerdo, se dijo que a favor de los demandados se generaba un saldo de (\$17.120.501) que URBANAS pagaría dentro de los 30 días siguientes a la firma de tal convenio, sin poderse precisar la forma en la que ese pago impactaría los valores referidos, y vale en este momento precisar que en el expediente reposa un oficio dirigido a URBANAS –fechado el 6-MAY-2011-, en el que YOMAR GOMEZ, autoriza a MARGARITA ROA AMOROCHO para que la sociedad demandante le entregue el cheque que contiene tal importe, se itera, (\$17.120.501)³⁰.

Si como lo reconoce el mismo demandante al descorrer el traslado de las excepciones, el mérito ejecutivo no se encuentra en el acta de conciliación, entonces, ¿dónde reposa tan importante característica?, a decir verdad en el PAGARÉ cuestionado de prescrito, como lo aducen los demandados y así lo encuentra este fallador, pues las acciones para su buen recaudo vencían, según el artículo 789 sustancial, el 1 de marzo de 2018, veamos:

ARTÍCULO 789. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CAMBIARIA DIRECTA. *La acción cambiaria directa prescribe en tres años a partir del día del vencimiento.*

Es evidente que el negociable, más allá de estar referenciado en uno de los documentos aportados, es un título valor independiente al que no le es predicable la prescripción civil de los cinco (5) años que menciona el apoderado actor para los regulados en el código civil, más aún si en cuenta se tiene que los aquí enfrentados son comerciantes.

También afirma el apoderado de la sociedad que el pagaré no es una pieza aislada de la relación contractual, pero ésa no pareció ser la opinión de URBANAS cuando en el año 2015 decidió sacarlo de los acuerdos y diligenciarlo³¹, con tal conducta hizo del cartular un verdadero título valor, lo desligó de los negocios precedentes para convertirlo autónomamente en la garantía circulante, propósito para que el que fue creado.

¿Acaso puede el tenedor legítimo de un cheque, con la caducidad o prescripción consolidadas, argumentar negocios previos sustentados en contratos y acuerdos para de tal modo invocar la acción ejecutiva o cambiaria, so pretexto del título complejo?, si bien cada caso representa hipótesis particulares, de ser esto una constante, el ordenamiento mercantil y las reglas que allí se trazan -especialmente en materia de prescripción y caducidad- pierden su sentido, puesto que, más allá de la autonomía y literalidad de que gozan los títulos valores, siempre habrá motivos para relacionarlos a negocios subyacentes, como lo confirma el numeral 12 del catálogo de excepciones cambiarias (artículo 784 C. de Co.), puesto que, es verdad sabida que no hay título valor sin causa que justifique su creación, como se desprende de lo regulado en los artículos (620, 625, 627, 643, 882 *ibídem*, entre otros).

El demandante trata de concatenar las referencias de algunos documentos para completar de ese modo el título complejo, echando de menos que a partir de los mismos surgieron otras convenciones, siendo claro ejemplo de ello el contrato de OBRA CIVIL fechado el 13 de abril de 2011, por lo anterior y de la simple réplica que a los hechos hacen los demandados, se extrae que lo discutido impone un estudio distinto para decantar incumplimientos en cabeza del demandante o de los demandados, de allí que resulte difícil sostener una ejecución con soporte en convenios que daban pautas para la realización de

²⁹ Véase Pág. 28 a 32 del PDF: “02Anexos”

³⁰ Véase Pág. 47 del PDF: “02Anexos”

³¹ El TÍTULO VALOR había sido creado con espacios en blanco, como lo deja ver el expediente: Véase Pág. 24 del PDF: “20SeAllegaContestacionDemanda”

obras civiles y la creación de proyectos urbanísticos, en tal sentido el planteamiento del demandante sólo sirvió para edificar el mandamiento de pago, pues su naturaleza es preventiva y provisional.

Las discusiones que aquí se traen, respecto de si uno u otro garantizó las cargas asumidas en la ejecución de obras civiles, en la suscripción de unas escrituras, en la entrega de los inmuebles, en la protocolización del reglamento de propiedad horizontal, en la distribución o adhesión de un conjunto respecto de los otros, el uso y cerramiento de una entrada común para las unidades residenciales, el pago de unas cuotas de administración, el uso de una servidumbre, etc, no resulta relevante para el juicio del recaudo de un dinero, tal contienda es de orden declarativo, no obstante y de una revisión generalizada de algunas de las pruebas aportadas, esto es, misivas, cartas, requerimientos y derechos de petición que datan de los años 2009 al 2021, se coligen dos situaciones particulares y conflictivas, la primera tiene que ver con que varias de las peticiones dirigidas a URBANAS, incluso el contrato de OBRA CIVIL³² con independencia de quien los firme, se suscriben –como lo advierten los membretes y también su contenido- por COLINA DEL VIENTO – CONJUNTO CAMPESTRE, que aquí no es demandado ni demandante, y lo segundo tiene que ver con que, en fechas posteriores al vencimiento tanto del PAGARÉ como a la suscripción de las escrituras, las partes continuaron intercambiando correspondencia en un lenguaje del que se desprende la intención de concluir la ejecución del proyecto, como así lo deja ver un oficio del 16 de marzo de **2017** suscrito por MARGARITA ROSA ROA y dirigido a URBANAS S.A.

Las diferencias son de tal entidad, que, en varios de los soportes traídos como sustento del mandamiento, e incluso en las misivas intercambiadas por ellos, se reitera, que ante discrepancias, conflictos e interpretaciones, las partes habrían de acudir a un Tribunal de Arbitramento.

Además, y aunque el despacho entiende la anti lógica del proceso, en el sentido de colocar en la posición de deudor a quienes actuaban como vendedores de los inmuebles, todo en razón al cruce de cuentas relacionado con la ejecución de un proyecto inmobiliario, más allá de esa comprensión, es claro también que si la garantía era el PAGARÉ, esa debía ser –en los tiempos correspondientes- la base ejecución, porque además de la prescripción que ahora lo afecta, tampoco es posible mantener el apremio con sustento en unos negocios recíprocamente tachados de incumplidos, como lo demuestran los ingentes esfuerzos de la apoderada de los demandados al contestar los HECHOS 4° y 5° de la demanda, lo mismo que las réplicas del ejecutante a la excepción de “*no cumplimiento del negocio causal de donde derivó la suscripción del pagaré*”.

En las anteriores condiciones y siendo como se observa, que el mandamiento de pago se revoca, es necesario declarar como probadas las excepciones que a ello se ajustan, como son: PRESCRIPCIÓN DEL TÍTULO VALOR PAGARÉ // NO SER EL ACTA DE CONCILIACIÓN UN TÍTULO EJECUTIVO PARA COBRO DE SUMAS DE DINERO, SINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER // NO SER EL PAGARÉ UN TÍTULO COMPLEJO QUE REGULE LA LEGISLACIÓN CIVIL, SINO MERCANTIL, POR LO TANTO NO PODÉRSELE APLICAR LA PRESCRIPCIÓN DE LA LEY CIVIL, lo anterior lleva implícito declarar terminado el presente proceso, ordenar el levantamiento de las medidas que se hubieren decretado e imponer la condena en costas a cargo de la parte demandante, de acuerdo a la suma pretendida y a las reglas vigentes.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

³² Véase Pág. 34 a 41 del PDF: “02Anexos”

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por los demandados MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ rotuladas como: PRESCRIPCIÓN DEL TÍTULO VALOR PAGARÉ // NO SER EL ACTA DE CONCILIACIÓN UN TÍTULO EJECUTIVO PARA COBRO DE SUMAS DE DINERO, SINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER // NO SER EL PAGARÉ UN TÍTULO COMPLEJO QUE REGULE LA LEGISLACIÓN CIVIL, SINO MERCANTIL, POR LO TANTO NO PODÉRSELE APLICAR LA PRESCRIPCIÓN DE LA LEY CIVIL.

SEGUNDO: REVOCAR el mandamiento de pago proferido el día seis (6) de julio de dos mil veintiuno (2021), en consecuencia, se niegan las pretensiones de la demanda y se dispone la terminación del presente proceso.

TERCERO: Levantar las medidas cautelares decretadas al interior del presente proceso, líbrese los oficios respectivos.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante URBANAS S.A. EN REORGANIZACIÓN, a favor de los demandados MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ. En consecuencia, se señalan como agencias en derecho la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE (\$38.826.000), a incluirse en la liquidación a practicarse por Secretaría. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 (*vigente a partir del 5 de agosto de 2016*) del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: En firme la presente determinación, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Gestión de Procesos Siglo XXI y procédase con el ARCHIVO.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 047 del 06 de julio de 2022

Firmado Por:

Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **eb19d94b670ec4632af2e167b437ae134b6e704d7e24f5cc190855b6ce4ef5e8**

Documento generado en 05/07/2022 11:41:36 AM

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