



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO OBLIGACIÓN SUSCRIBIR DOCUMENTOS

REFERENCIA: 0090-19

DEMANDANTES: ANDRÉS MARTÍNEZ OSSA, ANA MARÍA SALDARRIAGA GÓMEZ y ANDREA JIMENA PIÑERES VIZCAÍNO.

DEMANDADO: SOCIEDAD MULTIOFICINAS CONEX S.A.S. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CONEX.

SENTENCIA NÚMERO: 044-20

CHÍA, VEINTISIETE (27) DE JULIO DE DOS MIL VEINTE (2020)

Se encuentra el proceso al Despacho con el objeto de pronunciarse respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º, del artículo 278 y numeral 2º del artículo 443 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES

1. De la Demanda: ANDRÉS MARTÍNEZ OSSA, ANA MARÍA SALDARRIAGA GÓMEZ y ANDREA JIMENA PIÑERES VIZCAÍNO, el día 21 de febrero de 2019 por intermedio de apoderado, solicitaron se libre mandamiento ejecutivo por obligación de suscribir documento, frente a lo cual el Juzgado accedió mediante auto calendado 13 de mayo de 2019 (folio 119 C.1).



2. De la notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas: LA SOCIEDAD MULTIOFICINAS CONEX S.A.S. se notificó personalmente a través de su gerente el 13 de agosto del 2019 (Fl.48 C.1), del mandamiento de pago librado en su contra, quien a través de apoderada, contestó la demanda, propuso recurso de reposición contra el mandamiento y además formuló las excepciones denominadas "EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA", "NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", "NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE" y "NO EXISTE MORA DEL PROMITENTE VENDEDOR-CULPA DE UN TERCERO".

LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CONEX, otorgó poder a la Dra. SAIDA SIGRID BAUTISTA ACOSTA (Fl.87 C.1), por lo que se tuvo notifica a la entidad por conducta concluyente conforme lo prevé el inciso 2° del artículo 301 del C. G. del P. (Fl. 162 C.1), entidad que dentro del término presentó recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, contestó la demanda y formuló excepciones de mérito de nominadas "FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA", "EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA", "NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" y "NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE".

2.1 FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS POR LA SOCIEDAD MULTIOFICINAS CONEX S.A.S.

2.1.1 EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA: Manifiesta la ejecutada que la promesa de compraventa aportada como base de la presente demanda no cumple con el requisito establecido en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, que se refiere a que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que he de celebrarse el contrato, motivo por el cual asegura que el presente contrato de promesa no produce efecto alguno.

Señala que contrario a lo manifestado por los ejecutantes la cláusula que realmente fijó un plazo para realizar las escrituras es la OCTAVA y no la QUINTA, y que como se puede leer en la cláusula **octava** la fecha pactada para realizar las escrituras fue el día 15 de septiembre de 2017, fecha que no tiene coherencia toda vez que el contrato se suscribió el 7 de noviembre de 2017, por lo que es imposible de cumplir.

2.1.2 NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA: Narra la sociedad ejecutada, que el contrato objeto de la controversia es nulo absolutamente, puesto que no contiene todos los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil.



A su vez, señala que el artículo 1741 del mismo Código, establece que la nulidad contractualmente hablando se produce entre otras cosas, por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos.

Por último, afirma que la nulidad absoluta puede y debe ser decretada de oficio por parte del Juzgador, siempre y cuando se cumplan los presupuestos para ello, y trae a colación una Sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia Sala Civil.

2.1.3 NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE: Se fundamenta esta exceptiva con el argumento de que por no contener el contrato de promesa los requisitos exigidos por la Ley, el título ejecutivo no contiene una obligación clara, expresa ni exigible.

2.1.4 NO EXISTE MORA DEL PROMITENTE VENDEDOR-CULPA DE UN TERCERO: Señala que dentro del párrafo tercero de la cláusula octava del contrato de promesa, las partes acordaron que a pesar de ser obligación del promitente vendedor el trámite para la perfección de la escritura pública, ello no implicaría ningún tipo de responsabilidad debido a que en dicho trámite intervienen varias entidades externas.

A su vez comenta que dentro de las clausula novena se pactó que el promitente vendedor haría entrega real y material de los inmuebles prometidos una vez pagado el precio entre otras cosas, pero que de llegarse a presentar un evento de fuerza mayor o caso fortuito se prorrogaría el plazo para la entrega de los bienes, sin que exista lugar a cobro de perjuicios o indemnizaciones.

Por lo anterior, afirma que los demandantes fueron conscientes de que si el incumplimiento de realizar el otorgamiento de la escritura pública obedecía a causas ajenas del promitente vendedor, el plazo se prorrogaría.

Comenta que no se ha logrado la suscripción de la escritura pública, debido a que no se ha podido desglosar el inmueble, por cuanto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Alcaldía Municipal de Chía están cobrando una serie de impuestos que no corresponden, motivo por el cual MULTIOFICINAS CONEX S.A.S., se encuentra tramitando por todos los medios una solución al inconveniente.

2.2 FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS POR LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CONEX.

2.2.1 FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA: Sostiene la ejecutada que en el contrato de fiducia mercantil celebrado con MULTIOFICINAS CONEX S.A.S., se determinó de manera clara que los actos tendientes a la venta de los inmuebles son de responsabilidad exclusiva de la citada sociedad, motivo por el cual lo que haya pactado o incumplido con los promitentes compradores en nada vincula, obliga, ni afecta a la Fiduciaria.



A su vez, comenta que el contrato de promesa de compraventa no fue suscrito por la Fiduciaria Bancolombia S.A., y que nadie obró en su nombre ni representación, por lo que el contrato fue celebrado entre terceros que en nada la vincula ni la obliga.

2.2.2 EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA, NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE: Sobre estas excepciones, debe decirse desde ya que serán estudiadas de manera conjunta, teniendo en cuenta que fueron fundamentadas bajo los mismos hechos y argumentos.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora según auto calendado 20 de noviembre de 2019 (Fl.174 C.1), término en el cual la parte demandante guardó silencio.

Mediante auto de 8 de julio de 2020, este Juzgado adecuó el trámite de la presente acción a las reglas del Código General del Proceso.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar Nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso.

En cuanto a la relación por pasiva, la misma ya se encuentra previamente analizada y determinada por este estrado judicial, reiterando los argumentos expuestos en el auto que libró mandamiento de pago y punto que por demás, permaneció indiscutido.

3.- DEL TÍTULO: La parte actora allegó como título ejecutivo el contrato de promesa de compraventa celebrado con una de las demandadas, en el cual la demandada se obligó



entre otras a cosas a suscribir la correspondiente escritura pública, título ejecutivo que este Despacho analizará si cumple con los requisitos generales, contenidos en el artículo 422 del C. G. del P.

4.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS – Como ya se advirtió, al haberse presentado más de una exceptiva fundamentada bajo los mismos hechos y argumentos, el Despacho procederá a analizar en conjunto varias de ellas, comenzando por las denominadas **“EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA”** y **“NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE”**.

Recuérdese que el presente proceso ejecutivo se encuentra instituido para la realización de las obligaciones que hayan sido celebradas por las partes, en esta oportunidad la pretensión principal va encaminada a que el Juzgado libre mandamiento ejecutivo mediante el cual se conmine a las sociedades demandadas a suscribir la correspondiente Escritura Pública, conforme a lo pactado en el contrato de promesa base de la ejecución.

Las exceptivas formuladas, buscan controvertir los requisitos generales del título base de la ejecución, exactamente el de la exigibilidad, puesto que señalan las sociedades cuestionadas que contrario a lo manifestado por los ejecutantes la cláusula que realmente fijó un plazo para realizar las escrituras es la OCTAVA y no la QUINTA, y que como se puede leer en la cláusula **octava** la fecha pactada para realizar las escrituras fue el día 15 de septiembre de 2017, fecha que no tiene coherencia toda vez que el contrato se suscribió el 7 de noviembre de 2017, por lo que es imposible de cumplir.

Analizado el contrato de promesa de compraventa base de la presente ejecución (Fls. 3 al 8 C.1), el Despacho advierte que este título aportado no cumple uno de los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil Colombiano:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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.



3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". (Subraya el Juzgado).

Obsérvese que la norma es clara en determinar que para que la promesa de celebrar un contrato produzca alguna obligación, deben concurrir los cuatro requisitos allí establecidos, pero de la revisión efectuada al contrato base de la presente ejecución puede verificarse que no existe una fecha determinada en la cual haya de celebrarse la suscripción de la escritura pública.

Lo anterior, por cuanto en la cláusula **QUINTA** del contrato (Fls.4 y 5 C1), se establece como fecha de la firma de la escritura el mes de enero de 2018, pero en la cláusula **OCTAVA** se establece como fecha en la que se otorgará la escritura pública el día 15 de septiembre de 2017 a las 10:00 am en la Notaría 2da de Chía, situación que **genera que existan dos fecha en las cuales se pactó la firma u otorgamiento de la correspondiente escritura.**

Ahora bien, para que pueda presentarse una demanda ejecutiva, el título aportado como base para la acción debe contener los requisitos generales que establece el artículo 422 del C. G. del P. "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 ..." (Negrilla del Juzgado).

En este punto, es pertinente traer a colación el pronunciamiento efectuado por la Corte Constitucional respecto de los requisitos exigidos por el artículo 422 del C. G. del P., para que un título preste mérito ejecutivo., la Corporación señaló que:

Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. **Es exigible** si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada. (Subrayado y Negrilla del Juzgado).

En el presente asunto, sin dificultad se puede concluir que el documento aportado como base de la ejecución **no es claro**, puesto que su redacción con relación a la fecha en que debía suscribirse la escritura pública si da lugar a equívocos y resulta confusa, sumado a ello, al no ser clara la mentada fecha debe decirse que la obligación que acá se persigue **tampoco es exigible**, toda vez que no existe una fecha cierta en la que debía otorgarse y/o realizarse la firma de las escrituras.

Así mismo de la manifestación realizada por la parte demandante puede inferirse que efectivamente se cometió un error en la digitación de las fechas en las que se suscribiría la Escritura Pública, toda vez que así lo expresó en el escrito mediante el cual se pronunció sobre el recurso impetrado por las sociedades ejecutadas.



Debe resalarte el hecho de que la parte ejecutante dentro del término que la Ley le concede no recorrió las excepciones de mérito planteadas por las ejecutadas y solo efectuó un pronunciamiento al momento de recorrer los recursos contra el mandamiento de pago que fueron planteados.

En consecuencia, es acertado concluir que el título base de la presente demanda al no contener los requisitos generales de que trata el artículo 422 del C. G. del P., no presta mérito ejecutivo, razón por la cual debe revocarse el mandamiento de pago que milita a folio 119 del C. G. del P.

Por lo manifestado con anterioridad, esta Oficina Judicial declarará probadas las excepciones formuladas por las ejecutadas denominadas **"EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA" y "NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE"** y como quiera que al encontrar probadas estas exceptivas da lugar a rechazar las pretensiones de la parte actora, no se estudiarán las demás excepciones de fondo planteadas. –Inc. 3 Art. 282 C.G. del P.–.

V.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

PRIMERO: DECLARAR PROBADA las excepciones denominadas **EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE ESTA DEMANDA NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA y NO EXISTE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA NI EXIGIBLE**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: REVOCAR el mandamiento de pago calendarado 13 de mayo de 2019 (Fl.119), conforme a lo esbozado en la parte motiva de la presente Sentencia.

TERCERO: DECLARAR en consecuencia terminado el presente proceso.

CUARTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieran practicado, librese oficio a quien corresponda. En caso de existir embargo de remanentes pónganse los bienes acá cautelados a disposición del Juzgado que los solicitó. Si no hubiera solicitudes de remanentes, y existiera títulos de depósito judicial constituidos para este proceso deberá entregárseles a la parte ejecutada.

QUINTO: CONDENAR en costas y perjuicios a la parte demandante, para tal efecto se señala **\$5.460.000**, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016. Líquidense.



SEXTO: Ejecutoriada ésta providencia, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE

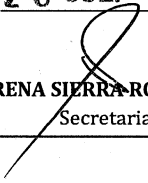
El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, Cundinamarca

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.053, hoy **28 JUL. 2020** 08:00 a.m.


LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria

SR.