

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -CALDAS-

Manizales -Caldas-, trece (13) de enero del dos mil veintiuno (2021)

PROCESO : EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER
RADICADO : 17-001-40-03-001-2020-00340-02
DEMANDANTE : MAGDALENA NUBIA HERNÁNDEZ KUNTZE
MARÍA TERESA NIETO MEJÍA
DEMANDADO : CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS

Auto I. # 003-2021

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del **10 DE SEPTIEMBRE DEL 2020** proferido por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-**, mediante el cual, se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo; decisión que no se repuso en el recurso horizontal en a través de proveído del **18 DE NOVIEMBRE DEL 2020** de la misma célula judicial.

1. ANTECEDENTES

Pretende la parte accionante por medio del presente juicio ejecutivo por obligación de hacer, la suscripción de la escritura pública contentiva del contrato de compraventa celebrada entre las partes, con el fin de finiquitar el negocio jurídico de la tradición de los bienes inmuebles que inicialmente fueron prometidos en venta; pues la promitente vendedora no compareció a la firma del documento público para efectuar el traslado del dominio para la fecha que se tenía pactada, esto es, el día **28 DE ABRIL DEL 2017** a las **4:00 P.M.** en la **NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE MANIZALES** y, tampoco dio aviso de una nueva fecha y hora para la suscripción de aquél.

1.1 LA PROVIDENCIA RECURRIDA

A través de la providencia impugnada¹, el Despacho a-quo se abstuvo de librar el mandamiento ejecutivo, en primer lugar, porque no se acompañó prueba alguna que acreditara que las aquí accionantes habían comparecido en tal fecha y hora a aquella Notaría a suscribir la escritura de compraventa sobre los bienes

¹ Auto del 10 de septiembre del 2020

prometidos en venta; por lo que, al no existir evidencia de ello, ni que en efecto se haya cumplido con la forma pactada con los compromisos de pago adquiridos, no se podía colegir que las demandantes hayan cumplido con sus compromisos contractuales.

Esgrimió el juzgado de primera instancia que no encontraba para el presente asunto que de la promesa de compraventa aportada brotara un título ejecutivo, en la medida que se requería comprobar que ambas partes cumplieron los compromisos que de allí subyacen y que fueron plasmados en la misma, para lo cual era necesario iniciar un proceso declarativo, escenario propicio para acreditar el cumplimiento de las obligaciones por la parte ejecutante, es decir, el pago en los términos pactados y su comparecencia en la fecha y hora mencionada a la Notaría respectiva, puesto que, de ahí se puede exigir, correlativamente, el cumplimiento por el promitente comprador. Mismo escenario en el cual podría discutir la demandada que no se encuentra en ninguna de las causales estipuladas en la promesa de compraventa y por eso no ha suscrito la escritura. Indicó que, en el caso concreto, las variaciones que tuvo el negocio inicial pactado, que no aparecen de manera clara en la promesa de compraventa, exige que se debe acudir a otros documentos y a múltiples deducciones que permitan explicar la forma como debe darse el cumplimiento de los compromisos adquiridos, siendo evidente que no se está frente a una obligación clara, expresa y exigible.

1.2 EL RECURSO

Notificado tal proveído, interpuso el respectivo recurso de reposición y, en subsidio, el de apelación; argumentando que, en las pruebas arrimadas al Despacho, es evidente que se cancelaron a la constructora la suma pactada para la compraventa de los inmuebles prometidos en venta. Adujo que del contrato de promesa de compraventa y ante el incumplimiento en la tradición de los bienes prometidos, se infiere que nace una obligación que contempla el art. 422 del CGP, en cuanto se habla que la misma sea clara, expresa y exigible. Esgrimió que el contrato de promesa de compraventa es plena prueba contra la constructora demandada, pues reúne los requisitos de la norma atrás indicada, pues la entidad tiene la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia de dominio sobre los bienes objeto del negocio jurídico.

El Despacho a-quo al momento de resolver el recurso horizontal reiteró que no existen medios probatorios que acreditaran que las demandantes habían comparecido en la fecha y hora pactadas para suscribir la escritura de compraventa; además, de no evidenciarse comprobantes de pago que dicen haber efectuado.

De conformidad con lo anterior, procede esta célula judicial a resolver la alzada interpuesta en forma subsidiaria, para lo cual, se efectúan las siguientes

2. CONSIDERACIONES

Este juzgado es competente para resolver el recurso, pues el presente asunto es de menor cuantía; por lo tanto, el trámite de la segunda instancia corresponde a despachos de categoría circuito; y, la providencia impugnada (auto que se abstiene de librar mandamiento ejecutivo) es susceptible de alzada de conformidad con lo establecido en el art. 438 del CGP; motivo por el cual, se procederá a analizar de fondo la controversia suscitada frente a la negativa del mandamiento.

Ha de tenerse claro que, la obligación de suscribir documentos es una obligación de hacer, la cual, de conformidad con lo establecido en el art. 1610 del C.C., si el deudor se constituye en mora, el acreedor puede solicitar junto con la indemnización de la mora, cualquier de las siguientes cosas a su elección: i) que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido; ii) que se le autorice al él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor; y, iii) que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

De acuerdo con la norma sustancial en cita, se tiene como premisa inicial que el contratante que debe cumplir con la obligación de hacer debe encontrarse en mora; por lo tanto, es carga probatoria de quien pretende ejecutarla, acreditar tal circunstancia; es decir, debe la parte demandante demostrar que ha cumplido a cabalidad con sus compromisos contractuales y enrostrar que el otro contratante no se ha allanado a cumplir con las obligaciones estipuladas.

Así las cosas, para el caso particular, la parte actora debe acreditar con la misma presentación de la demanda que ha cumplido con sus compromisos establecidos en el contrato, esto es, el pago de las sumas estipuladas y en los términos convenidos; además, de haberse presentado el día y hora para la firma de la escritura de compraventa como documento necesario para efectuar la tradición de los bienes objeto del negocio jurídico.

Para el caso particular, la parte demandante aportó los siguientes documentos tendientes a acreditar las circunstancias fácticas indicadas anteriormente:

- Recibo de caja sin número del 13 de febrero del 2015 por la suma de **\$10'000.000,00** como abono para el apartamento del edificio Regatta, el cual tiene sello de la entidad demandada.
- Recibo del 28 de septiembre de año ilegible, sin número, sin membrete ni sello de la entidad demandada, por una suma de **\$100'000.000,00**, en el que se anuncia como concepto la compra de apartamento en el edificio Regatta.
- Recibo de caja expedido por la entidad demandada No. 2485 del 28 de agosto del 2017 por la suma de **\$30'000.000,00**, por concepto del apartamento No. 404 del Edificio Regatta.
- Recibo de transferencia bancaria a cuenta terminada en 1870 efectuada el 11 de enero del 2017 por valor de **\$10'000.000,00**.

- Recibo de caja expedido por la entidad accionada sin número visible del 27 de febrero del 2018 por valor de **\$5'000.000,00** por concepto del apartamento 404 del Edificio Regatta.

De los anteriores documentos no se puede concluir sin hesitación alguna que la totalidad de dichos pagos o transferencias correspondan a lo pactado en el contrato de promesa; si bien, los valores son los determinados en el negocio jurídico, la transferencia del 11 de enero del 2017 no se tiene la certeza que haya sido a la cuenta de la entidad; y, en el recibo de pago por **\$100'000.000,00** no se puede concluir que dicho dinero haya sido entregado a la entidad demandada; pues no es un documento que provenga del beneficiario de tal obligación; por lo tanto, no se puede concluir fehacientemente que tal acreencia haya sido cumplida por la parte ahora ejecutante.

Aunado a lo anterior, la parte actora debió acreditar haber concurrido a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales el día 28 de abril del 2017 a las 4:00 p.m. a suscribir la escritura de compraventa; para lo cual, tales establecimientos expiden la constancia respectiva de la asistencia de uno de los contratantes y la inasistencia del otro, documento que no fuera aportado con la demanda; por lo tanto, no existe prueba alguna del cumplimiento de tal obligación para así compeler al contratante incumplido a cualquiera de las circunstancias que establece el art. 16010 del C.C.

Así las cosas, comparte esta instancia judicial lo concluido por el Despacho a-quo, pues no se encuentra acreditado el cumplimiento de las obligaciones determinadas a la promitente compradora, para poder llegar a la conclusión que efectivamente el promitente vendedor se encuentra en mora de cumplir con sus obligaciones, específicamente la de suscribir la escritura de compraventa; y, proceder de dicha manera a librar el correspondiente mandamiento ejecutivo.

En ese orden de ideas, se **CONFIRMARÁ** la decisión proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES** en providencia del **10 DE SEPTIEMBRE DEL 2020** mediante el cual se abstuvo el Despacho de librar mandamiento ejecutivo en el presente asunto.

No se efectuará condena en costas por no haberse causado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -CADAS-**,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del **10 DE SEPTIEMBRE DEL 2020** proferido por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-** dentro del presente proceso **EJECUTIVO (OBLIGACIÓN DE HACER)** promovido por **MAGDALENA NUBIA**

HERNÁNDEZ KUNTZE y MARÍA TERESA NIETO MEJÍA en contra de la **CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS.**

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia por no haberse causado las mismas.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, remítase la actuación digital al juzgado de primera instancia.

CUARTO: COMUNICAR la presente decisión al Despacho a-quo para su conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ



Proyectó: Andrés M. Ofi/May