

CONSTANCIA: A despacho del señor Juez, a fin de resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de los demandantes frente al auto proferido el 10 de mayo de 2022, por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, Caldas, mediante el cual dicha dependencia judicial se abstuvo de librar mandamiento de pago. Sírvasse proveer.

Manizales, 27de enero de 2023

JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
Manizales, veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

DEMANDA	EJECUTIVA SINGULAR
DEMANDANTE	OLGA MEJÍA RAMÍREZ
	LIGIA MEJÍA RAMÍREZ
	MARÍA HELENA MEJÍA RAMÍREZ
	CARLOS ALBERTO MEJÍA RAMÍREZ
	LUZ MARINA MEJÍA RAMÍREZ
	CLAUDIA LIZETH ACEVEDO GOMEZ representando a la menor SALOME MEJÍA ACEVEDO
DEMANDADOS	KUBICA CONSTRUCCIONES SAS hoy KUBITECH SAS
RADICADO	17001-40-03-007-2022-00296-02

1. OBJETO DE DECISIÓN

Se decide el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el apoderado judicial de los demandantes, contra el auto proferido el 10 de mayo de 2022 por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**, a través del cual se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro del trámite de la referencia

2. ANTECEDENTES

Los ejecutantes pidieron que se profiriera orden de pago de 78 cuotas mensuales, causadas del 19 de noviembre de 2015 al 19 de abril de 2022, cada una de ellas por valor de \$ 1'500.000,00 a cargo de Kubitech SAS; con fundamento en la promesa de compraventa suscrita, por los primeros como promitentes vendedores, y la última como promitente compradora, respecto del inmueble de 157 m² ubicado en la manzana 12/8 carretera al barrio Chipre N° 8 – 87 e identificado con el folio de matrícula inmobiliario 100-12824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

El precio de la venta prometida -precisaron- se fijó en \$ 330'000.000,00; suma que pagarían los promitentes compradores en especie, esto es, entregando 2 apartamentos de 62 y 54 m², un apartaestudio de 34 m², con sus respectivos parqueaderos; cuya determinación se defirió para el momento en que se diseñara arquitectónico del proyecto a construirse denominado San Angelo.

Adicionalmente, los promitentes compradores se obligaron a entregar a los promitentes vendedores “La suma de UN MILLÓN QUNIENTOS MIL PESOS (\$ 1.500.000,00) m. cte. por todo el tiempo que dure la construcción y hasta la entrega real y material de los Apartamentos”; sin embargo, esta obligación sólo fue cumplida de diciembre de 2014 a octubre de 2015, razón por la cual se cobra en la presente acción a partir de noviembre de 2015.

Aclararon, finalmente, que salvo la anterior obligación, que es la que se está cobrando, todas las demás fueron cumplidas por los promitentes contratantes.

La juez a quo denegó el mandamiento deprecado, mediante auto del 10 de mayo de 2022.

Para dicho efecto, arguyó que siendo el contrato de promesa preparatorio de un negocio jurídico final, para el caso presente del contrato de compraventa; el perfeccionamiento de éste mediante la escritura pública aportada al cartulario, extingue aquél y las obligaciones allí previstas pierden exigibilidad al no registrarse nada de ello en dicha compraventa, menos cuando en el instrumento que ésta se perfeccionó, se dijo haber recibido de conformidad el precio pactado por el inmueble. Puntualizó, que celebrado el negocio final, todos los previos encaminados a dicho propósito desaparecen de la vida jurídica y, por supuesto, las obligaciones en ellos contenidos. De donde dedujo “que la obligación cuya ejecución se pretende debía aparecer claramente en el contrato de compraventa, en tanto la promesa dejó de tener efectos jurídicos”, por lo que no existe documento que preste mérito alguno para las obligaciones perseguidas.

El demandante interpuso los recursos de reposición y de apelación, éste en subsidio de aquél, expresando que en el contrato de promesa se estipularon dos obligaciones a cargo de los promitentes compradores, la de hacer entrega de los mencionados apartamentos; y la de pagar la suma aquí cobrada. Esta última diferente e independiente de la primera, razón por la cual no hizo parte de la mencionada compraventa; por lo que, concluye, se encuentra vigente y cumple con los requisitos del art. 89 de la ley 153 de 1887.

Al decidir la reposición, la funcionaria se mantuvo en la decisión atacada, pues insistió en que la manifestación de la vendedora en el sentido de haber recibido de

conformidad el pago del precio pactado por el lote vendido, conduce a colegir que todas las obligaciones relacionadas con el pago, tal como la entrega de los apartamentos, habían sido cumplidas; por lo que, dijo, no se avizora en el caso en concreto la existencia de una obligación clara, expresa y exigible que permita proferir el mandamiento deprecado; por ello, no se repondrá la decisión confutada.

3. TRÁMITE DEL RECURSO

El artículo 321 del CGP, dispone que es apelable el auto proferido en primera instancia: “...*que niega total o parcialmente el mandamiento de pago...*”.

La providencia recurrida en el caso de marras, es por medio de la cual el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, Caldas, negó el mandamiento de pago pretendido mediante la demanda ejecutiva de menor cuantía radicada por los señores **OLGA, LIGIA, MARÍA ELENA, CARLOS ALBERTO, LUZ MARINA y MEJÍA RAMÍREZ** contra la sociedad **KUBICA CONSTRUCCIONES SAS hoy KUBITECH SAS**.

En atención a lo normado en el artículo 326 *ídem*, no se hallan razones para declarar inadmisibile el recurso formulado, razón por la que se pasará a decidirse de plano.

4. PROBLEMA JURÍDICO

En el asunto bajo análisis corresponde determinar si las razones aducidas por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, Caldas, para negar el mandamiento de pago pretendido en la demanda de la referencia, se encuentran ajustadas a lo dispuesto en las normas que regulan la materia y a la situación fáctica presentada en el curso de dicho trámite.

5. CONSIDERACIONES

Evidentemente, la obligación cuyo cobro se demanda está contenida en el documento que las partes denominaron, promesa de contrato de compraventa; razón por la cual antes de adentrarse en el análisis del mérito ejecutivo y el cumplimiento del contenido obligacional, es menester averiguar su validez. Indudablemente, sólo es posible exigir el cumplimiento de obligaciones surgidas de negocios jurídicos válidos.

Así las cosas, tenemos que el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que modificó el artículo 1611 del C. Civil, señaló como regla general que la promesa de contratar no produce efecto jurídico alguno; pero, de manera excepcional, puede tener efectos a condición de que cumpla los requisitos allí previstos. La ausencia de tales exigencias afecta de nulidad absoluta la promesa (C. Civil art. 1741).

Una de tales exigencias consiste en que se determine de tal suerte el contrato prometido, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o el cumplimiento de las formalidades legales.

De manera que si el contrato prometido versa sobre inmuebles, la promesa debe contener los linderos y demás especificaciones necesarias para la identificación de los mismos, como lo manda el artículo 31 del decreto ley 960 de 1970; a fin de dar cumplimiento al requisito legal en comento (Sent. del 27 de noviembre de 1986; reiterada en la SS del 23 de abril de 1987, G. J. 2427, p. 172-173; SC004-2015 del 14 de enero de 2015, Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01)

En el caso que nos ocupa, se prometió el pago de un inmueble con FMI 100-12824 con tres (3) predios indeterminados y una suma de dinero que se iba causando mes a mes sin límite temporal preestablecido.

Siendo que el objeto y el precio son elementos esenciales del contrato de compraventa, era insoslayable la determinación de los mismos en la promesa para su validez; sin embargo, el precio quedó allí indeterminado, en la medida en que el mismo se fijó con referencia a unos inmuebles indefinidos y a una suma que se iba causando mes a mes de manera también indefinida.

La anotada deficiencia impide que la promesa sub estudio preste mérito ejecutivo para el cobro de la suma periódica referida en la demanda, motivo por el cual se confirmará la decisión impugnada.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR POR LAS RAZONES AQUÍ EXPUESTAS el auto proferido el **10 de mayo de 2022** por el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**, a través del cual dicha dependencia judicial denegó el mandamiento de pago pretendido por los demandantes señores **OLGA, LIGIA, MARÍA ELENA, CARLOS ALBERTO, LUZ MARINA** y **MEJÍA RAMÍREZ** contra la sociedad **KUBICA CONSTRUCCIONES SAS hoy KUBITECH SAS**

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
MANIZALES CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el Estado Electrónico
N° 14 del 30 de enero de 2023

JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
SECRETARIO

Firmado Por:
Guillermo Zuluaga Giraldo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
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: **fe58642811ceaa572bca49a29cee073a749c6c262845d2203f46b975c0d8d706**

Documento generado en 27/01/2023 05:10:08 PM

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