

## **CONSTANCIA DE SECRETARIA**

A despacho del señor Juez la presente demanda, la que correspondió por reparto efectuado por la Oficina Judicial, para decidir sobre su admisión. Sírvase proveer.  
Manizales, marzo 12 de 2021.

**JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ**  
**SECRETARIO**

### **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO** **Manizales, doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)**

Vista la constancia de Secretaría que antecede dentro de la presente demanda EJECUTIVA DE OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO promovida a través de apoderado por la sociedad MARITIME SERVICES S.A.S Representada legalmente por el señor CÉSAR ENRIQUE FERNÁNDEZ PLASS, contra la sociedad PORTÓN DE LA FLORIDA S.A.S representada legalmente por el señor LUIS OMAR TORRES GONZÁLEZ, demanda que se radicó bajo el número 17001310300620210005100, se procede a efectuar el análisis de admisibilidad de la misma.

#### **1. ANTECEDENTES**

- La sociedad MARITIME SERVICES S.A.S interpone demanda EJECUTIVA DE OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO contra la sociedad PORTÓN DE LA FLORIDA S.A.S, con la pretensión que ésta suscriba y otorgue escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa a favor de aquella, del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-193660, ubicado en la carrera 1 No. 71-165 Conjunto cerrado “Portón de la Florida P.H” Casa No. 2, de Villamaría – Caldas. Como pretensión subsidiaria, y en caso de no ser cumplida la orden por la demandada, que proceda el Juez de conformidad.

- Se presenta con la demanda contrato de promesa de compraventa suscrito en el mes de agosto del año 2015, en el cual el promitente vendedor - PORTÓN DE LA FLORIDA S.A.S – prometió al promitente comprador - MARITIME SERVICES S.A.S, venderle -y este a su vez comprarle a aquel- el bien inmueble *Lote CASA No. 2: casa para ser construida en un plazo máximo de ocho (8) meses (...) sometido a régimen de propiedad horizontal que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA PORTÓN DE LA FLORIDA P.H ubicada en Manizales (Caldas) t desarrollada sobre el lote de terreno denominada “Malú”, ubicado en la*

*Vereda La Florida, municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, distinguido con la ficha catastral No. 01-01-0001-0232-000, y matrícula inmobiliaria No. 100-79940 lote en situado en la Florida 33". Bien inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-193660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos De Manizales.*

- Como precio y forma de pago, se estipuló en la cláusula CUARTA que el precio de la venta era de \$625.000.000, pagaderos así: **1.** El promitente comprador haría entrega al promitente vendedor del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20419933, ubicado en la Cra. 76 A No. 135-55, apartamento 502, en Bogotá, y condicionaron la firma de las escrituras públicas a la aprobación de los derechos que el promitente comprador tiene en la leasing sobre el apartamento. El precio de este bien se fijó en \$900.000.000, y el bien mantiene un leasing con HELMBAK por valor de \$375.000.000.

Por lo anterior, el promitente comprador *estaría entregando la suma equivalente a la que resta del valor aceptado del inmueble, menos el del crédito, es decir la suma de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000) a la PROMITENTE VENDEDORA, siempre y cuando el Banco Helmbank apruebe la cesión.* \$50.000.000 a la fecha de la firma de la promesa, y \$50.000.000 el día de la terminación de la obra.

- En el contrato de promesa, se estipuló en la cláusula -SEXTA: *OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las partes de común -acuerdo han fijado la fecha del 31 de marzo de 2016, en la Notaría Tercera (3) del -Círculo Notarial de Manizales, a las cuatro de la tarde (4:00 p.m), para la firma de la Escritura Pública de Compraventa que dará cumplimiento al presente contrato, o podrá acordarse otra, de común acuerdo entre los contratantes y consignarse por escrito en otro sí...*

## **2. CONSIDERACIONES**

De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él.

En relación con tales requisitos explica el Dr. Hernán Fabio López Blanco<sup>1</sup> que el ser expresa la obligación implica *“que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de una obligación”...*; *“el ser expreso*

---

<sup>1</sup> López Blanco, Hernán Fabio. Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, Tomo II, parte especial, Editorial ABC, quinta edición, páginas 300 y 301.

*conllea claridad, que la obligación sea clara, es decir, que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo”... y respecto a la exigibilidad, citando a la Corte Suprema de Justicia: “es la calidad que la coloca en situación de pago inmediato por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada”...”.*

Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que son:

1º. Que la promesa conste por escrito.

2º. 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 del Código Civil.

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

4º. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En el asunto puesto en consideración, la sociedad MARITIME SERVICES S.A.S suscribió con la sociedad PORTÓN DE LA FLORIDA S.A.S, contrato de promesa de compraventa sobre del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-193660, ubicado en la carrera 1 No. 71-165 Conjunto cerrado “Portón de la Florida P.H” Casa No. 2, de Villamaría – Caldas. La primera fungió como promitente compradora y la segunda como promitente vendedora.

En el citado contrato, el cual fue allegado como título ejecutivo, se dispuso en la cláusula primera que el plazo máximo para la construcción del inmueble era de 8 meses; por su parte, en la cláusula sexta se acordó que la escritura pública a través de la cual se protocolizaría la venta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-193660, se suscribiría el día 31 de marzo del año 2016, a la hora de las 4 de la tarde, en la Notaría Tercera del Círculo de Manizales.

Ahora bien, se indicó en la demanda que en la data y hora fijados en el contrato, *ninguna de las partes acudió, dado que a esa fecha la construcción del inmueble no había terminado, y su terminación era incierta*; así mismo, se expuso que *la construcción del inmueble tuvo un retraso de más de 5 meses, entregándole el inmueble al señor CÉSAR ENRIQUE FERNANDEZ PLASS el día 15 de octubre del año 2016, sin suscribirle la correspondiente escritura pública del inmueble, y con la promesa de suscribir esta en los días siguientes*. Asimismo, se afirmó en el libelo que la sociedad MARITIME SERVICES S.A.S dio cabal cumplimiento a lo

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 31 de agosto de 1942.

dispuesto en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, en la cual se fijó el precio y la forma de pago.

Expuestos los anteriores supuestos fácticos, de una vez se anuncia que se negará el mandamiento de pago deprecado, pues el contrato de promesa de compraventa aportado no cumple con las formalidades del 89 de la Ley 153 de 1887, pues si bien en principio contiene la información referente al plazo en el cual habría de celebrarse, en la misma demanda se afirma que ninguna de las partes acudió a la Notaría establecida para suscribir la respectiva escritura pública, en la fecha y hora convenidas.

Ahora bien, expone la parte demandante que dicha conducta omisiva se debió al retraso en la terminación de la construcción de la casa, y que el aquí demandado *se ha comprometido de manera verbal a suscribir la correspondiente escritura*, lo que evidencia la falta de otro de los requisitos exigidos en la norma en cita, y que es que la promesa conste por escrito, exigencia que en todo caso también se plasmó en la cláusula sexta en la que se dispuso, una vez señaladas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se suscribiría la escritura, que podría *acordarse otra, de común acuerdo entre los contratantes y consignarse por escrito en otro sí*.

Las consecuencias de los defectos anotados las trae el citado artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que empieza por decir: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna”*, salvo cuando se cumplan de manera concurrente, los requisitos que enlista.

Así las cosas, no se cuenta con título ejecutivo que autorice librar las órdenes ejecutivas solicitadas de mandar a la ejecutada suscribir la escritura pública respecto del bien prometido en venta, -Art. 434 CGP-, teniendo en cuenta que la nueva fecha en la cual habría de suscribirse la escritura no fue plasmada por escrito, no se suscribió un otrosí, y de esta manera, no se cumple con la formalidad de este tipo de contrato, y de suyo, no puede predicarse que cumple con las características especificadas en el artículo 422 CGP, a saber, no puede aseverarse que se trate de una obligación actualmente exigible.

Finalmente no sobra precisar que se debe acudir a un proceso declarativo para que se dirima la cuestión planteada, sin que resulte posible hacerlo por la vía de un proceso ejecutivo. De esta manera, se negará el mandamiento de pago deprecado.

Por lo expuesto, el Juez Sexto Civil del circuito de Manizales,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** el mandamiento de pago solicitado a través de la demanda EJECUTIVA DE OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO promovida a través de apoderado por la sociedad MARITIME SERVICES S.A.S Representada legalmente por el señor CÉSAR ENRIQUE FERNÁNDEZ PLASS, contra la sociedad PORTÓN DE LA FLORIDA S.A.S representada legalmente por el señor LUIS OMAR TORRES GONZÁLEZ, demanda que se radicó bajo el número 17001310300620210005100, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: AUTORIZAR** el retiro de la demanda sin necesidad de desglose.

**TERCERO: ORDENAR** el archivo de las diligencias, previa cancelación en los sistemas que se manejen en el despacho.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 006 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

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:

**74325709aa53042673286ba7a6a00ac8f2b0db2115a9f6d9d1dcc3d5026ca94**

**6**

Documento generado en 12/03/2021 03:09:49 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**