

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Pasa a despacho del señor Juez la demanda ejecutiva para la suscripción de documento público presentada por la sociedad Maritme Services S.A.S en contra de la sociedad Portón de la Florida S.A.S. Para tal efecto, se presentó como documento de ejecución, promesa de compraventa suscrita el día 26 de agosto de 2015. Sírvase ordenar lo que corresponda.

Manizales, junio 15 de 2021

**MANUELA ESCUDERO CHICA**

**Secretaria**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACIONES DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS  
DEMANDANTE: MARITME SERVICES S.A.S  
DEMANDADOS: PORTON DE LA FLORIDA S.A.S  
RADICADO: 17001-31-03-006-2021-00129-00

## 1. Objeto de decisión.

Procede el despacho a decidir sobre la admisibilidad de la demanda ejecutiva de la referencia, para lo cual se dispone lo siguiente:

## 2. Consideraciones

### 2.1. Análisis de la demanda presentada (jurisdicción - competencia)

Esta judicatura es competente para conocer del presente litigio con fundamento en los artículos 15 C.G.P (Jurisdicción), Art. 20 N° 1, Art. 25 inc. 3 y art. 26 N° 1 del C.G.P) (Factor Objetivo – Cuantía y 28.3 (Factor Territorial) del Código General del Proceso.

### 2.2. Lo pretendido.

Pretende la parte actora a través del juicio de ejecución obligar a la parte pasiva a suscribir y otorgar Escritura Pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 26 de 2015 y que recae sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100- 193660 y ficha catastral 01-01-0001-0232-000 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, solicitó la suscripción del documento público por parte del Juez de la ejecución.

### **2.3. Obligaciones contenidas en Título ejecutivo**

El documento presentado para la ejecución fue suscrito por los representantes legales de la sociedad demandante Maritme Services S.A.S y de la sociedad demandada Portón de la Florida S.A.S; documento en el cual se pactó lo siguiente:

*Cláusula Cuarta: Precio y forma de pago: El precio de venta del inmueble prometido, convenido por las partes es de seiscientos veinticinco millones de pesos (\$625.000.000) /ml., suma que será pagada por el Promitente Comprador a la Promitente Vendedora, de la siguiente forma:*

“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 Carrera 76 A No. 135-55, apartamento 502, en Bogotá, transferencia que fue condicionada la firma de las escrituras públicas del contrato prometido y de la a la aprobación de la cesión de los derechos que el promitente comprador tiene en el leasing sobre el referido inmueble.

El precio del bien con matricula inmobiliaria No. 50N-20419933 se fijó en la suma de \$900.000.000, y dado que sobre el mismo existe un leasing con HelmBank por valor de \$375.000.000, el promitente comprador estaría entregando la suma equivalente a lo 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. Finalmente, la promitente compradora entregaría la suma de \$50.000.000 a la fecha de la firma de la promesa y \$50.000.000 el día de la terminación de la obra.

*Clausula Sexta: Otorgamiento de la escritura Pública: Las partes de común acuerdo han fijado la fecha del 31 de marzo de 2016, en la Notaria Tercera (3) del círculo*

*notarial de Manizales, a las cuatro de la tarde (4:00pm), 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.*

#### **2.4. Promesa de compraventa como título ejecutivo.**

Lo ha manifestado este despacho en múltiples ocasiones, particularmente frente a las mismas partes en contienda:

La promesa de contratar es un contrato solemne y bilateral, entre otras características.

Es solemne porque debe constar por escrito y contener las exigencias del artículo 89 de la ley 153 de 1887; de manera que, si no obra por escrito o no contiene las mencionadas exigencias, no produce efecto alguno.

Es un contrato bilateral porque de él emanan obligaciones recíprocas para ambas partes; esto es, obligaciones de hacer, consistentes en cumplir con las formalidades para el perfeccionar el contrato prometido; lo que no se opone a que las partes pacten el cumplimiento anticipado de las obligaciones del contrato prometido; vale decir: pago de parte del precio, entrega de bienes, etc.

Ahora bien, los contratos escritos, en la medida en que en ellos conste una obligación clara, expresa y actualmente exigible constituyen títulos de recaudo ejecutivo aptos para obtener la satisfacción de la obligación a cargo del ejecutado, ejecución que vale la pena resaltar se encuentra condicionada a las reglas establecidas en el artículo 1546 del Código Civil, esto es el incumplimiento de un contrato bilateral puede conducir a exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o a la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios; o en otras palabras, acorde con la normativa en cita, tanto el cumplimiento como la resolución de un contrato pueden ser demandados, a su arbitrio, *por el contratante cumplido*. Pero adicionalmente, puede pedir, en cualquiera de ambos casos, la indemnización de perjuicios: moratoria, si exige el cumplimiento; compensatoria, si opta por la resolución. En cambio, el contratante incumplido carece por completo de tales acciones y reparaciones, como se deduce del texto en cita.

El artículo 1609 ibídem, precisa que, si el incumplimiento es de ambos contratantes, ninguno está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos; de donde se sigue, en armonía con el art. 1546, que ninguno de tales contratantes puede exigir ni el cumplimiento, ni la resolución del contrato ni indemnización de perjuicios, hasta tanto no acredite la satisfacción de las obligaciones a su cargo.

Al respecto, lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en inveterada y pacífica jurisprudencia:

*“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.*

*Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...” (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319)<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, SC2307-2018, Radicación n° 11001-31-03-024-2003-00690- 01, 25 de junio de dos mil dieciocho (2018).

Por su parte, en tratándose de obligaciones simultaneas o sucesivas, preciso el Máximo Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria<sup>2</sup>:

*“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.*

*La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.*

*Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”.*

(...)

*En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01)”.*

## **2.5. Caso Concreto.**

Descendiendo al caso concreto, tenemos que la sociedad Maritme Services S.A.S pretende a través del proceso judicial reglamentado en el artículo 434 del Código General del Proceso (ejecutivo por obligaciones de suscribir documentos) se libre mandamiento ejecutivo en contra de la sociedad demandada, Portón de la Florida

---

<sup>2</sup> *Ibidem.*

S.A.S, con el fin de suscribir la escritura pública que corresponde al título traslativo del dominio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100- 193660 y ficha catastral 01-01-0001-0232-000 ubicado en la carrera 1 No. 71-165 Conjunto cerrado "Portón de la Florida P.H" Casa No. 2, de Villamaría – Caldas. Para tal efecto presentó como instrumento compulsivo, contrato de promesa de compraventa suscrito el día 26 de 2015.

Así las cosas y analizado el documento fundamento de la ejecución, se debe manifestar nuevamente a la parte demandante, como fue advertido en providencia del 12 de marzo de 2021, dentro del proceso con radicado 17001-3103-006-2021-00051-00, confirmada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Manizales en providencia del 27 de abril de 2021, y a su vez validada en sede constitucional por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de tutela del 27 de mayo de 2021; que el referido contrato de promesa de compraventa, si bien, da cumplimiento al artículo 1611 del Código Civil (art. 89 de la ley 153 de 1887) en cuanto a sus requisitos de existencia y validez; ello por si mismo no es suficiente para que el referido negocio jurídico sea considerado un título ejecutivo conforme a lo regulado en el artículo 422 del código general del proceso, toda vez que no es un documento plenamente exigible frente a la sociedad Portón de la Florida S.A.S, toda vez que:

- 1) En cuanto a la obligación de suscribir la escritura pública contenida en la cláusula sexta, conforme a los artículos 1546 y 1609, su exigibilidad dependía de la acreditación del cumplimiento de la sociedad demandante, en tanto y cuanto, en el contrato quedó estipulado que las partes de común acuerdo fijaron el día 31 de marzo de 2016, en la Notaria Tercera (3) del círculo notarial de Manizales, a las cuatro de la tarde (4:00pm), para la firma de la Escritura Pública de Compraventa sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100- 193660 y ficha catastral 01-01-0001-0232-000 y que daría cumplimiento al contrato prometido, o que pudiéndose acordar otra fecha, debería consignarse por escrito en otro sí.

Cumplimiento que la parte demandante nunca ha probado o acreditado en la ejecución que pretende adelantar, pues, no existe dentro de la foliatura, constancia de comparecencia expedida por la Notaria designada que demuestre la disposición de la sociedad Maritme Services S.A.S al cumplimiento de la obligación, ni mucho menos documento adicional que demuestre la modificación del plazo inicialmente pactado para suscribir la escritura pública contentiva del contrato prometido (art. 1611.1 Código Civil).

Tan era necesaria la comparecencia de la sociedad Maritme Services S.A.S el día 31 de marzo de 2016, en la Notaria Tercera (3) del círculo notarial de Manizales, a las cuatro de la tarde (4:00pm), que de ello también dependía el cumplimiento de la cláusula cuarta del referido contrato en lo atinente a la cesión de derechos en relación con el contrato de leasing suscrito con la entidad financiera HelmBank y que recaía sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20419933, ubicado en la Carrera 76 A No. 135-55, apartamento 502, en Bogotá. Obligación que también vale la pena decir, en la literalidad del contrato de promesa del 26 de agosto de 2015, tampoco fue cumplida. Ello si se tiene en cuenta, que si bien, mediante escritura pública N° 1502 del 31 de julio de 2018, de la Notaria Octava de Bogotá se hace la transferencia del derecho real de dominio del inmueble con matrícula No. 50N-20419933; ello no corresponde a las obligaciones consignadas en el contrato suscrito entre la sociedad Maritme Services S.A.S y sociedad Portón de la Florida S.A.S, pues se itera, ocurrió en una fecha diferente a la prometida y en favor de la sociedad Compañía Minera La Trinidad S en C.S, la cual es diferente a la aquí demandada; lo cual nunca quedo pactado en el negocio jurídico del 26 de agosto de 2015, y

2) Finalmente, y en cuanto al cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula cuarta referente a la entrega por parte de la sociedad Maritme Services S.A.S a la sociedad Portón de la Florida S.A.S de la suma de \$50.000.000 a la fecha de la firma de la promesa y \$50.000.000 el día de la terminación de la obra, y si bien existe afirmación de su cumplimiento en el hecho quinto de la demanda, tal cumplimiento tampoco se acreditó dentro del cartulario que comprende la presente ejecución.

Así las cosas y ante el incumplimiento de lo estipulado en los artículos 1546, 1609 del Código Civil Colombiano y el artículo 422 del Código General del Proceso, concluye este despacho judicial que el documento fundamento de la ejecución al no ser exigible frente a la sociedad demandada por carece de los requisitos suficientes para ser considerado un título ejecutivo, este judicial se abstendrá de librar orden ejecutiva en contra de la sociedad Portón de la Florida S.A.S.

En mérito de lo expuesto puesto el juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, Caldas,

**3. RESUELVE**

**PRIMERO:** ABSTENERSE de librar mandamiento en la demanda ejecutiva promovida por la sociedad Maritme Services S.A.S en contra de la sociedad Portón de la Florida S.A.S, por incumplimiento de lo establecido en artículos 1546, 1609 del Código Civil Colombiano y el artículo 422 del Código General del Proceso.

**SEGUNDO: AUTORIZAR** el retiro de la demanda y sus anexos.

**TERCERO: ORDENAR** el archivo, previa cancelación respectiva en los sistemas de registro.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
**JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ**  
**JUEZ**



**Firmado Por:**

**Juan Felipe Giraldo Jimenez**

**Juez**

**Civil 06**

**Juzgado De Circuito**

**Caldas - 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:

**33e195c16b9bfa0b3d49ec6b81d2bd0d255759f78fdda0256d0dac3ff48d59cd**

Documento generado en 15/06/2021 11:34:52 a. m.

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

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