

**CONSTANCIA SECRETARIAL**

A despacho del señor Juez el presente proceso para resolver el recurso de APELACIÓN interpuesto por la parte demandante frente al auto adiado en agosto 12 de 2021 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, por el cual se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro de la demanda EJECUTIVA promovida por la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE contra la sociedad GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A – FIDUDAVIVIENDA S.A, la cual se radicó con el número 17001-40-03-002-2021-00562-02.

Sírvase proveer.

Manizales, 06 de diciembre de 2021.

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

## JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, seis (06) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Se decide lo pertinente sobre el recurso APELACIÓN interpuesto en subsidio del de reposición, por la parte demandante frente al auto adiado en agosto 12 de 2021 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, por el cual se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro de la demanda EJECUTIVA promovida por la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE contra la sociedad GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A – FIDUDAVIVIENDA S.A, la cual se radicó con el número 17001-40-03-002-2021-00562-02.

### 1. LA PROVIDENCIA APELADA

Por auto adiado en agosto 12 de 2021, el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales resolvió abstenerse de librar mandamiento de pago dentro de la demanda EJECUTIVA promovida por la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE contra la sociedad GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A – FIDUDAVIVIENDA S.A.

Para adoptar la anterior determinación, consideró el A Quo que los documentos presentados no revisten las características de los títulos ejecutivos, esto es, no contienen una obligación clara, expresa y exigible, y que por ende la cuestión debatía debía ventilarse por la vía del proceso declarativo.

Asimismo expuso que frente a la codemandada GESTORA URBANA S.A.S, no es procedente librar mandamiento de pago, en tanto y teniendo en cuenta que la sociedad se encuentra en un proceso de reorganización, no es procedente iniciar procesos ejecutivos en su contra.

### 2. DEL RECURSO

Expone el recurrente que en lo atinente a lo dispuesto por el Juzgado relativo a la falta de certeza del precio del bien prometido en venta, resulta que en el documento aportado denominado *CUADRO RESUMEN*, se condensaron los puntos que dan claridad al título, y en el numeral 8.1 se lee claramente que la entidad promitente vendedora da por recibido los \$116.061.980 como precio del inmueble; asimismo que en la cláusula 14 se establecieron unas condiciones para la suscripción de la Escritura Pública y en el *CUADRO RESUMEN* se fijó el día 30 de septiembre de 2020 como fecha para su firma.

Aduce que, en lo referente al levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor del acreedor hipotecario Davivienda, no se puede hacer motu proprio ni es lo que se está solicitando, pues lo rogado es que Fiduvivienda cumpla una obligación de hacer que consiste en: obtener el

certificado de aceptación del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte la unidad privada, dicho en otras palabras, parte de la ejecución contra Fidudavivienda consiste en la consecución de dicho certificado, pues en caso de no aportarlo, el Juez debe conminarlo para que proceda a solemnizar la Escritura Pública, pues el demandante canceló de contado. La liberación de la unidad privada se da con el giro que haga Fidudavivienda Davivienda del valor cancelado por el demandante.

Manifiesta que, en cuanto a lo relacionado con la SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN, la obligación reclamada de la misma no implica disposición de bienes, pues consiste en una mera obligación material de entrega del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-237428, por lo que no hay impedimento para librar mandamiento ejecutivo en este sentido.

### **3. ADMISIBILIDAD RECURSO APELACIÓN**

**3.1.** De conformidad con lo previsto en el artículo 321 CGP, son apelables, entre otros, el siguiente auto proferido en primera instancia: *“(...) 4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo”*

El presente asunto corresponde a una demanda ejecutiva por obligación de hacer, la cuantía se determina por el valor del contrato -promesa- presentado como base de la ejecución. De esta manera, se presenta contrato de promesa de compraventa, suscrito por FIDUDAVIVIENDA S.A como vocera del FIDEICOMISO LA CEIBA en calidad de promitente vendedora, y entre otros, la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE en calidad de promitente compradora, el cual tuvo como objeto una unidad inmobiliaria por precio acordado 135 SMLMV, por lo que se trata de un asunto de menor cuantía.

Por las anteriores razones, la providencia es apelable.

De otro lado, en el Juzgado de instancia no se corrió traslado al recurso, y teniendo en cuenta que no se ha trabado la litis en el presente asunto, no resulta necesaria dicha actuación.

### **4. CONSIDERACIONES**

**4.1.** El problema jurídico se circunscribe a determinar si le asiste razón a la Juez de primera instancia al denegar el mandamiento ejecutivo deprecado, o si por el contrario el título base del recaudo cumple con los requisitos del artículo 430 CGP, es decir, es claro, expresado y exigible.

## 4.2. Del proceso ejecutivo

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 conlleva 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*”...”.

## 4.3. Del proceso ejecutivo por obligación de hacer - suscribir documento

En cuanto al proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento, es una de las modalidades de las obligaciones de hacer, sin embargo, esta ejecución tiene una regulación diferente.

En cuanto al título ejecutivo, expuso el tratadista Juan Guillermo Velásquez<sup>3</sup> que estos juicios ejecutivos pueden tener por objeto la suscripción de documentos públicos o privados; sin embargo, expone que no cualquier documento mediante el cual una persona se hubiera comprometido a suscribir a favor de otra un documento tendrá el valor de título ejecutivo, pues resulta imperioso que contenga los elementos requeridos para configurar una promesa de contrato, esto son los exigidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, el cual reza:

**“ART 89.** *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 á 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;*

*3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.*

*Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil”.*

---

<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.

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

<sup>3</sup> Los procesos ejecutivos, 11ª edición, pag. 215

#### 4.4. Caso concreto

En el asunto bajo estudio, se presenta contrato de promesa de compraventa suscrito el día 01 de septiembre de 2020 por FIDUDAVIVIENDA S.A como vocera del FIDEICOMISO LA CEIBA en calidad de promitente vendedora, y entre otros, la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE en calidad de promitente compradora, a través del cual se promete en venta el inmueble apartamento 307, piso 3 del proyecto Edificio La Ceiba.

De esta manera, de conformidad con lo previsto en el artículo 320 CGP, para resolver el recurso se tendrán en cuenta los reparos concretos expuestos frente a la decisión confutada.

**4.4.1.** En cuanto a la falta de claridad sobre el precio del bien denotada por el A Quo, expuso el recurrente: *“Debo remitirme al numeral 8.1 del CUADRO RESUMEN donde claramente se lee que la entidad promitente vendedora da por recibido los \$116.061.980 como precio del inmueble: “8.1. El 100% del valor del inmueble correspondiente a la suma de CIENTO DIECISÉIS MILLONES SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$116.061.980), cancelados con recursos propios por La promitente Compradora y que se encuentran consignados en la CUENTA CORRIENTE NÚMERO 456369992130 - FID LA CEIBA”.*

Revisado el expediente, se encuentra que sobre el precio, se dispuso lo siguiente en el referido contrato de promesa:

*“PRECIO: El precio de la unidad inmobiliaria privada objeto del presente contrato es la suma indicada en EL CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO. **Parágrafo primero:** El valor del inmueble objeto del presente contrato corresponde a la suma de 135 SMMLV año 2020; El Constructor Responsable y La Promitente Compradora, proyectaron que para el año 2020 los 135 SMMLV ascenderán a la suma antes establecida como precio del inmueble en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO. En todo caso una vez se conozca oficialmente el SMMLV año 2020. El precio del inmueble establecido en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO se ajustará automática a los 135 SMMLV año 2020 (...)*”

Ahora bien, en el documento denominado “Cuadro resumen”, se determinó:

*“7. Precio del inmueble: CIENTO DIECISÉIS MILLONES SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$116.061.980)*

De cara a lo anterior, se advierte que el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2020, ascendió a la suma de \$877.803, monto que multiplicado por 135 arroja un total de \$118.503.405. De la precedente operación se evidencia que esta suma, que fue la dispuesta en el contrato de promesa, difiere de la plasmada en el denominado *CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO* al cual se remite, en la cual se expresó que el precio del bien prometido en venta era \$116.061.980.

Ahora bien, evidencia el Despacho que como lo advierte el recurrente, en el cuadro resumen quedó expreso que la promitente compradora recibió el pago del 100% del valor del inmueble, a saber, la suma de \$116.061.980, y que éste monto

además ya había sido cancelado a través de la consignación en una cuenta corriente que señalan.

De esta manera, a juicio de este funcionario, la anterior afirmación dilucida la inconsistencia observada, pues en el documento CUADRO RESUMEN se dejó claro que ya se había recibido la totalidad del pago por el bien inmueble, en la suma de \$116.061.980.

Por lo anterior, no comparte este Despacho los argumentos desplegados por el A Quo en cuanto a la falta de claridad sobre el precio, en tanto y cuando la ambigüedad denotada quedó corregida con la manifestación expresa en el documento referido, por lo que pasarán a analizarse los otros reparos expuestos frente a la providencia apelada.

**4.4.2.** Sobre las apreciaciones del Juez de instancia referentes a que en la cláusula 14ª se establecieron unas condiciones para la suscripción de la EP y en el cuadro resumen se señaló el día 30 de septiembre del año 2020, indicó: *“En este ítem debo acudir a la misma regla de interpretación contractual: EL CUADRO RESUMEN precisó sin ambages una fecha exacta. No se requiere más interpretaciones, basta atender su tenor literal”.*

Revisado el expediente en lo referente a las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se elevaría a escritura pública la compraventa, se halló la siguiente cláusula:

*“DÉCIMA CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La promitente vendedora, el constructor responsable y la promitente vendedora, acordamos que la escritura pública de compraventa sobre la Unidad Inmobiliaria Objeto del Presente Contrato, se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el CUADRO RESUMEN DEL PRESENTE CONTRATO.*

Ahora bien, en el documento denominado “Cuadro resumen”, se determinó:

*“9. Fecha de protocolización escritura pública de compraventa: La promitente vendedora, el constructor responsable y la promitente vendedora, acordamos firmar la escritura pública de compraventa así: Fecha: Septiembre 30 de 2020 – Hora: 10:00 a.m. Notaría Segunda de Manizales”.*

De esta manera, encuentra este Despacho que como lo advierte el recurrente, del contrato de promesa de compraventa y del denominado CUADRO ANEXO resulta claro que la fecha pactada para suscribirse la escritura pública de compraventa del bien objeto del contrato de promesa, era el 30 de septiembre de 2020; sin embargo, en este acto se dispusieron una serie condiciones en cuyo acaecimiento se darían unos plazos o prórrogas, que se resumen en las siguientes: Que si en la fecha acordada no se pudiera suscribir la EP por la promitente vendedora *por razones técnicas y/o legales relacionadas con el proyecto*, se suscribiría: **1.** El día 30 calendario siguiente, contados desde el día inicialmente pactado, a la misma hora y en la misma Notaría; **2.** El día 60 calendario siguiente, contados desde el día inicialmente pactado, a la misma hora y en la misma Notaría-.

Se colige de lo anterior que si bien se pactó una fecha de suscripción de la E.P de compraventa, no resulta claro si se dieron las condiciones para tener por prorrogado el plazo inicial, tampoco si se dieron los supuestos para entenderlo prorrogado por 30 o por 60 días, o si por causa diferente no se acató la data

acordada por alguno de los promitentes vendedor o comprador.

Cabe resaltar que en los casos en los cuales una de las partes se presenta en la fecha y hora acordada para suscribir determinado documento, las Notarías expiden unas constancias en las cuales se deja plasmado la fecha y hora de comparecencia.

Con todo, ante la falta de claridad denotada, no resulta procedente librar la orden de pago solicitada.

**4.4.3.** En cuanto a las consideraciones sobre la imposibilidad de disponer en el trámite ejecutivo el levantamiento de la hipoteca, dispuso: *“Si se refiere a levantar la hipoteca de mayor extensión a favor del acreedor hipotecario Davivienda, es verdad; no puede hacerlo motu proprio ni es lo que se está rogando. Se está pidiendo a Fidudavivienda cumplir una obligación de hacer: obtener el certificado de aceptación del levantamiento proporcional al gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada a que alude el art. 17 de la L. 675/2001, como propietario inicial que es del globo de mayor extensión que se sometió a P.H. Osea, es parte de la ejecución contra Fidudavivienda la consecución de dicho certificado, y en caso de no aportarlo, debe el Juez solicitarlo a Fidudavivienda para proceder a solemnizar la escritura, ya que el demandante pagó de contado. (...)”*.

Este reparo gira en torno a la pretensión de ordenar a las demandadas, otorgar y suscribir escritura pública de compraventa, *con liberación de hipoteca de mayor extensión*.

Ahora bien, de entrada encuentra el despacho que el levantamiento de la hipoteca no es del resorte de este trámite, donde se busca es obtener de parte del promitente vendedor la suscripción de la E.P en los términos acordados en el contrato de promesa, acto para lo cual no está previsto el saneamiento y dicho sea de paso, de accederse a lo solicitado, el gravamen hipotecario no saca el bien del comercio, y en ese sentido no es impedimento alguno para formalizar la compraventa prometida.

**4.4.4.** Indica el recurrente que el A Quo en el auto atacado consideró que en la fecha pactada no acudió ninguna de las partes a la Notaría, situación que conlleva a que el litigio se ventile por la vía del proceso ejecutivo. Frente a lo anterior manifestó: *“Declarativas son todas las excepciones que se proponen dentro del ejecutivo. Y este reparo que hace el auto ya fue superado por la SC1662-2019, Rdo No. 11001-31-03-031-1991-05099-01 MP Álvaro Fernando García Restrepo, reconociendo acción (resolución o ejecución) al contratante incumplido (...)”*.

Al respecto, resulta oportuno hacer hincapié en que el contrato de promesa presentado tiene en su redacción los requisitos legales exigidos, sin embargo, como se indicó párrafos atrás, del expediente se extrae de un lado si se dieron las prórrogas, y de otro, se colige en todo caso que ninguno de los extremos contractuales concurrió a suscribir la respectiva escritura pública, obligación natural de este tipo de contrato, y ante la omisión de suplir dicha situación con el acuerdo escrito de nueva fecha, hora y lugar, no se cumple a cabalidad los requisitos para constituir título ejecutivo.

El defecto enrostrado le resta al contrato aportado, las características contenidas en el artículo 422 CGP que dispone que para que un documento preste mérito ejecutivo, debe contener obligaciones claras, expresas y exigibles, estando esta última formalidad estrechamente vinculada al vencimiento del término pactado para el cumplimiento de la obligación, y al no estar esta prístina, y de suyo, no haberse pactado por escrito, no hay camino diferente que tomar el de declarar que no resulta procedente librar mandamiento ejecutivo.

Se itera, la eventual discusión sobre pretensiones de cumplimiento de la obligación, tendrán que ventilarse en el escenario del proceso declarativo, más no por la vía ejecutiva, en tanto no se dan los presupuestos para ello.

**4.4.5.** Expuso que según el Juez de instancia, la admisión del proceso de Reorganización de la sociedad GERSORA URBANA S.A.S, impediría librar mandamiento ejecutivo. Frente a lo anterior, indicó: *“Librar mandato de pago contra Gestora Urbana como ejecutada en reorganización empresarial, por la obligación de entrega, no implica disposición de bienes (...) la norma prohíbe ...demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro... es decir, no toda ejecución sino aquellas de cobro que comprometen el patrimonio del deudor en reorganización (...)”*

Al respecto, encuentra el Despacho que mediante Auto del 22 de octubre de 2021 proferido por la Superintendencia de Sociedades, se admitió el proceso de reorganización empresarial de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S identificada con Nit. 900.800.886, y entre sus ordenamientos se ordenó comunicar la fecha de inicio del proceso a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, entre otros, solicitando la remisión a esa Intendencia Regional de la Supersociedades todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de y asimismo informándoles sobre la imposibilidad de admitir nuevos procesos de ejecución contra la deudora conforme a lo ordenado por el Artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, ni admitir o continuar ningún proceso de restitución de bienes muebles e inmuebles con los que la deudora desarrolle su objeto social o actividad económica, según lo dispuesto por el Artículos 22 de la Ley 1116 de 2006 (...)

En el libro *Comentarios al régimen de insolvencia empresarial*<sup>4</sup>, expusieron los tratadistas lo siguiente:

*“En relación con los procesos ejecutivos, la Ley que se ha promulgado continúa la tradición iniciada desde la vigencia del decreto 350 de 1989, al impedir la ejecución extraconcursal, por razones vinculadas a la protección de la empresa y como efecto del principio de universalidad de estos procesos, de conformidad con el cual la totalidad de los bienes del deudor quedan vinculados al concurso y, por tal motivo, no se puede adelantar simultáneamente ejecuciones sobre ellos, ni proseguir las ejecuciones que se hubiesen iniciado antes de la apertura del proceso de reorganización.*

*Cualquier actuación en contravención de esta disposición está afectada de nulidad (...)*”

Finalmente, y si bien inane se torna efectuar pronunciamientos en este aspecto, pues, se itera, quedó suficientemente explicitado que se confirmará la decisión de negar el mandamiento ejecutivo deprecado; dicho sea de paso, la razón de ser del

---

<sup>4</sup> Upegui Isaza, Alvaro; Londoño Restrepo, Álvaro, Tercera Edición actualizada, pag. 86

impedimento de iniciar o continuar ejecuciones frente a una persona que entró en proceso de reorganización, es lograr que la totalidad de los bienes del deudor queden vinculados al concurso. Ahora bien, en las disposiciones normativas no se hace distinción en cuanto a la clase de procesos ejecutivos, lo que conlleva a concluir que la restricción incluye a todos los juicios de esta clase.

**4.5.** De cara a los argumentos esbozados, se confirmará el auto adiado en agosto 12 de 2021 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, por el cual se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro de la demanda EJECUTIVA promovida por la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE contra la sociedad GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A – FIDUDAVIVIENDA S.A, la cual se radicó con el número 17001-40-03-002-2021-00562-02.

**4.6.** Finalmente, no se impondrá condena en costas en esta instancia, por cuanto las mismas no se causaron (Artículo 365-8 CGP).

Por las razones expuestas, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto adiado en agosto 12 de 2021 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, por el cual se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro de la demanda EJECUTIVA promovida por la señora MARÍA ZULMA MEJÍA DE ALZATE contra la sociedad GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A – FIDUDAVIVIENDA S.A, la cual se radicó con el número 17001-40-03-002-2021-00562-02.

**SEGUNDO: NO IMPONER CONDENA EN COSTAS** en esta instancia por lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO: NOTIFICAR** la presente decisión a las partes y al Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales. **DEVOLVER** el expediente al Juzgado se origen.

**CUARTO: DEVOLVER** las actuaciones al Juzgado Once Civil Municipal de Manizales.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO**  
**JUEZ**

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CTO.  
MANIZALES CALDAS  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

*El auto anterior se notifica en el  
Estado Electrónico del 07/dic/2021*

**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: **a4655f4d09e21a2f2a25713ac417ba8a8ed694cdf69993d727899b25103aa12c**

Documento generado en 06/12/2021 06:06:01 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>