



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

**LISTA DE TRASLADO. (ART. 110 C.G.P.)**

Asunto que se fija en lista de traslado en la cartelera (micro sitio) del Juzgado y en la plataforma Tyba en proceso que se relaciona a continuación, para conocimiento de las partes, a saber:

**ASUNTO:** Proceso Ejecutivo de CONSTRUCTORA JIAGO SAS. contra CONSTRUCTORA AGORA LTDA. **RAD.** 23001310300320220014800.

Se da en traslado recursos de reposición y apelación de manera subsidiaria presentado por el doctor **LUIS ALVAREZ PEÑA**, apoderado de la demandante, en contra del auto de fecha 28 de julio de 2022, por el término de tres (03) días de conformidad con el artículo 110 del Código General del Proceso, que empezarán a correr desde el día siguiente a la fijación de la presente lista.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 19 de agosto de 2022.

A las 08:00 A.M., se fija la presente lista de traslado en la cartelera virtual del Juzgado, por el término de un (1) día, para conocimiento de las partes, en el proceso antes relacionado.

  
**YAMIL MENDOZA ARANA.**  
Secretario.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 19 de agosto de 2022.

Siendo las 6:00 P.M., vencido el término indicado por la ley, se desfija la presente lista de traslado de la cartelera virtual del Juzgado. Queda el expediente virtual a disposición de las partes por el término arriba indicado.

  
**YAMIL MENDOZA ARANA.**  
Secretario.

DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. CONTRA CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA

Señor  
**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA**  
E. S. D.

**REFERENCIA:** DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA  
**EJECUTANTE:** CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S.  
**EJECUTADO:** CONSTRUCTORA AGORA LTDA.  
**RDICADO** 23-001-31-03-003-2022-001-4800

LUIS ALBERTO ALVAREZ PEÑA, identificado personal y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado especial de la CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S., identificada con el NIT. 900811172-4, domiciliada en esta ciudad, representada legalmente por el señor JUAN IGNACIO PUPO GARCÍA, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 78.696.113, con domicilio en esta ciudad, con el debido respeto me dirijo a usted a interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN** contra el Auto fechado 28 de julio de 2022, notificado en el Estado del 29 de julio hogaño, por el cual se negó el mandamiento de pago.

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

Según el Auto recurrido, el fundamento para no proferir el mandamiento ejecutivo solicitado estriba en dos razones concretas; la primera, que el título ejecutivo adolece de la hora en que debía suscribirse la escritura pública que recogía la venta prometida; y la segunda, que la ejecutante no aportó constancia de haber acudido en la fecha convenida a la Notaría para firmar la escritura de compraventa deduciendo el despacho que los contratantes no satisficieron su obligación correlativa. Indica el Auto:

---

Calle 64 N° 10 - 24, Barrio La Castellana, Montería – Córdoba  
CEL: 3013062389, email: [apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com](mailto:apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com)

DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. CONTRA CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA

1. *“El título ejecutivo, para demandar válidamente del promitente vendedor la suscripción del documento notarial que perfeccione el contrato objeto de la promesa, adolece de la hora en que se debía suscribirse la escritura pública.*

2. *La parte demandante no aportó constancia de haber acudido en la fecha convenida a la Notaria designada, para firmar la escritura pública de compraventa. Deduciéndose que los contratantes no satisficieron su obligación correlativa y simultánea, consistente en acudir, para la precitada fecha, para el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido.”*  
Negrillas nuestras.

Con el Despacho coincidimos en los fundamentos normativos escogidos para analizar el caso concreto, pero disentimos en el interpretación que hace de las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa incumplido, que lo llevó a identificar, erróneamente, los defectos por los cuales negó el mandamiento de pago.

Conscientes de la magnitud y complejidad del negocio que integra el Contrato de Promesa de Compraventa (superior a los 50 mil millones de pesos), respetuosamente nos permitiremos contextualizar al Despacho sobre el contenido obligacional del mismo, con la esperanza que, entendida en su integridad la negociación, se reconsideren los defectos que fundamentaron la negación del mandamiento de pago.

En líneas generales, el negocio contenido en el Contrato de Promesa de Compraventa se estructura en dos (2) etapas; en la primera, el Promitente Vendedor, esto es, CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA, demandada en este proceso, debía realizar unas gestiones ante el Municipio de Montería para obtener unas autorizaciones urbanísticas y obtenidas éstas realizar el englobe de las vías y el parque o zonas públicas autorizadas con los 82 lotes que se prometieron en venta, de manera que quedara un solo inmueble donde el Promitente Comprador tenía pensado desarrollar un gran proyecto de vivienda familiar; y en la segunda etapa, el Promitente Vendedor, con su lote

---

Calle 64 N° 10 - 24, Barrio La Castellana, Montería – Córdoba  
CEL: 3013062389, email: [apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com](mailto:apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com)

DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. CONTRA CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA

ya englobado, debía ir escriturando "a favor del promitente comprador, las áreas necesarias y a utilizar para el desarrollo de cada etapa de dicho proyecto".

En este sentido, el Promitente Vendedor, esto es, CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA, demandada en este proceso, debía realizar dos (2) procesos de escrituración; el primero, unilateralmente, para englobar las áreas públicas que le cedería el Municipio de Montería con sus lotes particulares colindantes; y, el segundo, cuando tuviera el terreno englobado debía ir escriturando "a favor del promitente comprador, las áreas necesarias y a utilizar para el desarrollo de cada etapa de dicho proyecto".

De manera que el primer proceso de escrituración, lo debía realizar unilateralmente el PROMITENTE VENDEDOR, esto es, CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA, demandada en este proceso, sin la concurrencia del PROMITENTE COMPRADOR, esto es, CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S., demandante en este proceso, razón por la cual, NO puede exigirse al Promitente Comprador la *"constancia de haber acudido en la fecha convenida a la Notaria designada, para firmar la escritura pública de compraventa"*, pues no era obligación de éste acudir al primer proceso de escrituración, sin perjuicio que se hubiere obligado a asumir los costos en que incurriera el Promitente Vendedor en dichos trámites, que es otra cosa.

Igual razonamiento aplica para NO EXIGIRSE la estipulación en cuando a *"la hora en que se debía suscribirse la escritura pública"*.

Lo anterior es así, si observamos detenidamente que el Contrato de Promesa de Compraventa incumplido por la Ejecutada, fue sometido a una CONDICIÓN, la cual quedó consagrada en el **Parágrafo Segundo de la Cláusula Primera del Contrato de Promesa de Compraventa** en los siguientes términos:

---

Calle 64 N° 10 - 24, Barrio La Castellana, Montería – Córdoba  
CEL: 3013062389, email: [apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com](mailto:apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com)

DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. CONTRA CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA

*"Parágrafo Segundo.- Condición: Se establece entre las partes que el Promitente Vendedor adelantará todos los actos o acciones necesarios y pertinentes ante la Oficina de la Secretaría de Planeación Municipal de Montería, para solicitar y obtener que se supriman y reubiquen el PARQUE 1 o zona pública localizado entre la manzana "R" y "T" de la etapa QUINTA de la urbanización Samaria de esta ciudad, así como las (sic) vía pública de la (sic) Carreras 11 y 10A, la calle 11 bis, en medio con esta misma urbanización y sean convertidos en zonas privadas y, que serán compensadas por zonas privadas del mismo terreno que se promete en venta. Para lo anterior el Promitente Vendedor se obliga a firmar todos los escritos y solicitudes que sean necesarias para materializar lo anterior". Una vez obtenida la resolución expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de la Alcaldía de Montería por la cual se autoriza o permita la compensación de lo anterior (Cesión, zonas (sic) vehicular y de retiro) sobre el inmueble objeto de esta promesa, el Promitente Vendedor realizará el englobe de las vías y parque o zonas públicas autorizadas. Los gastos incurridos en estos trámites serán a cargo del Promitente Comprador. Este acuerdo es necesario para que se materialice la compraventa del inmueble objeto de esta promesa".* Cursivas fuera de Texto.

Como lo manifestamos en el Hecho Tercero de la Demanda, por la destinación que se le daría a los lotes prometidos en venta, Las Partes establecieron una CONDICIÓN, consistente en que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, primero, debía realizar todos los actos o acciones necesarias y pertinentes ante la Secretaría de Planeación Municipal de Montería con el fin de solicitar y obtener unas autorizaciones en materia de urbanismo, de manera que se entregara una gran zona de cesión al Municipio de Montería, y a cambio de eso, que el Municipio reubicara un parque y una vía pública, de forma que quedara un gran lote donde desarrollar el proyecto.

---

Calle 64 N° 10 - 24, Barrio La Castellana, Montería – Córdoba  
CEL: 3013062389, email: [apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com](mailto:apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com)

DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. CONTRA CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA

Para garantizar el cumplimiento de lo anterior, el PROMITENTE VENDEDOR, esto es, CONSTRUCTORA AGORA LTDA, demandada en este proceso, se obligó a ***“firmar todos los escritos y solicitudes que sean necesarias para materializar lo anterior”***

Adicionalmente, según se pactó en el transcrito, ***“el Promitente Vendedor realizará el englobe de las vías y parque o zonas publicas autorizadas. Los gastos incurridos en estos trámites serán a cargo del Promitente Comprador. Este acuerdo es necesario para que se materialice la compraventa del inmueble objeto de esta promesa”***. Negrillas fuera de texto.

De lo pactado en la mencionada Cláusula se infiere claramente que es al PROMITENTE VENDEDOR, esto es, a la CONSTRUCTORA AGORA LTDA, demandada en este proceso, a quien le correspondía realizar, ***“el englobe de las vías y parque o zonas publicas autorizadas”***, actuación que obviamente debía realizar unilateralmente al tratarse de un englobe, mediante la correspondiente Escritura Pública. En el contrato se deja en libertad al Promitente Vendedor de realizar esta escrituración en la Notaria de su confianza, es decir, no se especifica Notaría, ni Fecha ni Hora, lo único que dice el Contrato es que se debe realizar dicha escrituración de englobe a más tardar cuando el proyecto alcance el punto de equilibrio en las ventas, fecha que se indicó en el escrito introductor.

Como dijimos el Promitente Vendedor no realizó las gestiones ante el Municipio de Montería de manera tal que tuvieran vocación de éxito, y por tanto, tampoco realizó el proceso de escrituración mencionado en el cual englobaría las áreas que cedería el Municipio con sus lotes particulares colindantes.

---

Calle 64 N° 10 - 24, Barrio La Castellana, Montería – Córdoba  
CEL: 3013062389, email: [apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com](mailto:apiof.incumplimiento.jiago.sas@gmail.com)

DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. CONTRA CONSTRUCTORA ÁGORA LTDA

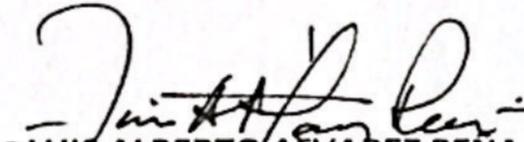
Si no se alcanzo a realizar el primer proceso de escrituración, por sustracción de materia tampoco se realizó el segundo, para el cual se determinó la Notaría donde se debían realizar las escritura, pero si en gracia de discusión se hubiere llegado a esta etapa, era al promitente vendedor al que le correspondía adelantar los trámites escriturales no al comprador.

En consecuencia de lo anterior, es claro que los reparos indicados en el Auto recurrido para negar el mandamiento de pago no se acompañan con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, y al ser así, se debe reponer el Auto y emitir el mandamiento de pago solicitado.

En subsidio Apelo.

Sin otro particular sobre el cual hacer referencia me suscribo del Señor Juez,

Con el debido respeto,

  
LUIS ALBERTO ALVAREZ PEÑA  
C.C. N° 10.951.849  
T.P. N° 152.109 CSJ