



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

**SECRETARIA.** Montería, ocho (08) de septiembre de dos mil veintidós (2022). Pasa al despacho de la señora juez el presente proceso, informándole que se encuentra pendiente de resolver recurso de reposición y en subsidio el de apelación Sírvase proveer. El Secretario.

**YAMIL MENDOZA ARANA.**

Montería, **Ocho (08) de septiembre** dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	CONSTRUCTORA JIAGO S.A.S. NIT N° 900.811.172-4 ( <a href="mailto:azcobe@hotmail.com">azcobe@hotmail.com</a> )
APODERADO	Dr. LUIS ALBERTO ALVAREZ PEÑA C. C. N° 10.951.849 – T.P. N° 152.109 del C.S.J. ( <a href="mailto:apiof.incumplimiento.jiago.s.a.s.@gmail.com">apiof.incumplimiento.jiago.s.a.s.@gmail.com</a> )
DEMANDADO	CONSTRUCTORA AGORA LTDA NIT N° 812.000.032-1 ( <a href="mailto:administracion@constructorajipq.com">administracion@constructorajipq.com</a> )
RADICADO	230013103003 2022-00148-00.
ASUNTO	AUTO- NO REPONE -CONCEDE RECURSO DE APELACIÓN
AUTO N°	(10 TERCER TRIMESTRE)

Teniendo en cuenta la nota secretarial que antecede, el despacho verifica que, el vocero judicial de la parte demandante presenta recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto calendarado veintiocho (28) de julio de 2022, donde se resolvió así:

**“...PRIMERO: NO PROFERIR el mandamiento ejecutivo solicitado, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.**

**SEGUNDO: TENER al Dr. LUIS ALBERTO ALVAREZ PEÑA como apoderado del ejecutante, en los términos del poder conferido. TERCERO: Sin lugar a devolución de la demanda, por haber sido presentada de manera virtual. CUARTO: Por Secretaría, procédase a realizar el rechazo in límine en TYBA, previas anotaciones del caso... ”**

**CONSIDERACIONES.**

El artículo 321 *ibídem*, establece:



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

*Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*

*También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:*

1. *El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.*
2. *El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.*
3. *El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.*
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.*
5. *El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.*
6. *El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.*
7. *El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.*
8. *El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedir la o levantarla.*
9. *El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano.*
10. *Los demás expresamente señalados en este código.*

A su turno el artículo 1611 del código Civil declara:

### **Artículo 1611. Requisitos de la promesa**

*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 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.*
- 3ª.) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- 4ª.) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

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

## **PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico se contrae a determinar, **si es procedente reponer la decisión de no librar mandamiento de pago**, teniendo en cuenta que, según lo expuesto por el despacho, los documentos adosados (Contrato de promesa de compra venta), no cumplen los requisitos establecidos en el artículo 1611 del c.c.



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

Aunado a lo anterior, el despacho debe identificar si los requisitos del artículo 422 del CGP, se extraen de los documentos adosados, y si es procedente conceder el recurso de apelación, en caso que no se reponga la decisión tomada.

### CASO CONCRETO

Al descender al plenario, esta unidad judicial verificó que el contrato de compraventa adosado, no reúne los requisitos 1611 del Código Civil, tal y como se explicó en la providencia recurrida.

Por lo anterior, es importante destacar que el citado artículo establece unos requisitos para que nazca a la vida jurídica el contrato de promesa de compraventa, produciendo un desenlace drástico en caso que el documento de promesa no cumpla con los pluricitados requisitos así: **“No produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes”**

Por otra parte, y muy a pesar que el despacho se sostiene en que la citada promesa no cumple con dichos requisitos, se verificó que, en el escrito de sustentación del presente recurso, el apoderado judicial coincide con el despacho. **Sin embargo, insiste en que allí se pactaron las siguientes obligaciones, sujetando el documento de promesa a unas condiciones:**

*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.



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

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 ~~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.



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

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.

Así las cosas, se verifica que no es posible librar mandamiento de pago, no solo porque la citada promesa no cumple los requisitos del artículo 1611cc, sino porque además; a la luz del artículo 422 del CGP no se trata de una obligación clara, expresa ni exigible, teniendo en cuenta que, no solo hay que entrar a interpretar cláusulas del contrato, sino que además la realización del citado contrato fue sometido a unas condiciones (Que se catalogaron como ambiguas desde el auto que negó el mandamiento).

Lo anterior, aclara el panorama en el sentido de **ratificar que se trata de obligaciones condicionales mixtas (Potestativa y casual), que no pueden ventilarse por esta vía, sino que requieren de contradicción dentro de un proceso.**

Para reafirmar lo dicho por el despacho, se tiene que:

*“La Sección Tercera del Consejo de Estado realizó importantes precisiones sobre el **título ejecutivo**. Así, comenzó por indicar que se trata de un **instrumento en el que consta una obligación clara, expresa y exigible**.*

*i. **Clara**: la prestación debe ser fácilmente inteligible y debe entenderse en un solo sentido.*

*ii. **Expresa**: el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado deben estar expresamente declarados, sin que sea necesario realizar suposiciones.*

*iii. **Exigible**: obligación debe ser pura y simple, es decir, no debe estar sujeta a plazo o condición.*

*Consejo de Estado Sección Tercera, Auto 68001233320170084401 (62946), Oct. 28/19”.*

Así las cosas, no se repondrá el auto recurrido fechado 28-julio-2022 y en su lugar se concederá el recurso de apelación en el efecto devolutivo, por SECRETARIA envíese copia digitalizada del expediente al Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Montería – Sala



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

Civil- Familia- Laboral, con la finalidad que se surta la alzada, previo reparto por el sistema TYBA.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.

**RESUELVE.**

**PRIMERO: CONCEDER en el efecto suspensivo**, el recurso de apelación interpuesto por el ejecutante contra el proveído de fecha veintiocho (28) de julio de 2022.

**SEGUNDO: POR SECRETARIA** envíese copia digitalizada del expediente al Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Montería – Sala Civil- Familia- Laboral, con la finalidad que se surta la alzada, previo reparto por el sistema TYBA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT  
JUEZA**

Rtm



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)