

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Ref.: PROCESO EJECUTIVO PROMOVIDO POR OMAR MANJARREZ JALK Y PATRICIA DEL CARMEN MANJARREZ JALK CONTRA MIRIAN ESTHER MANJARRES DE MATTOS, FRANCY LUZ MANJARREZ TERAN, ROSMIRA CRISTINA MANJARRES THERAN Y AURI ESTELA MANJARRES TERAN.

Rad.No.: 47-001-40-53-001-2022-00238-01

ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante contra el auto de data 31 de mayo de 2022, emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso Ejecutivo promovido por OMAR MANJARRES JALK y PATRICIA DEL CARMEN MANJARRES JALK contra MIRIAN ESTHER MANJARRES DE MATTOS, FRANCY LUZ MAJARRES TERAN, ROSMIRA CRISTINA MANJARRES THERAN y AURI ESTELA MANJARRES TERAN.

ANTECEDENTES

Los demandantes actuando a través de apoderada judicial presentaron demanda de la referencia, misma que fue repartida al Juzgado Primero Civil Municipal, corporación que mediante determinación del 31 de mayo de 2022 negó librar orden de apremio.

En dicha determinación se señaló que la promesa de compraventa allegada no presta merito ejecutivo debido a que no se tiene certeza que los actores hayan cumplido, además que allí no solo se establece la venta sino la entrega, la cual no se sabe si se dio o no, y tampoco se conoce lo sucedido con los pagos referidos en la cláusula quinta.

Contra esta decisión se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, acto seguido en decisión del 6 de octubre de 2022 se negó la reposición y se concedió la alzada en efecto suspensivo, del cual correspondió el conocimiento por reparto a esta Agencia Judicial.

EL RECURSO

En el recurso de apelación la sociedad demandante solicita se revoque el auto atacado y en su lugar se libre mandamiento de hacer con contra de los demandados.

Expresa que la confusas premisas de la negatoria del despacho a librar mandamiento de hacer, forzan concluir que las mismas resultan improcedentes como desacertadas por dos razones básicas, la primera es que no se leyó correctamente el parágrafo 3 de la cláusula 2 del contrato y, por tanto, no se precisó de manera acertada el incumplimiento aquí

demandado, y la segunda al decir que no es la instancia procesal para determinar quién ha incumplido que, pues, en la motivación expuesta por el despacho en este auto no se exhiben razones de forma, es decir, de requisitos de la demanda, tal como lo establece el artículo 82 y siguientes del C.G.P., en esta instancia inicial para aplicar la figura jurídica del rechazo de la demanda, vale decir, razones de jurisdicción o de competencia entre otras, sino que, por el contrario, se está dictando sentencia pretermitiendo las instancias procesales de instrucción y juzgamiento, es decir, se ha fallado sin surtir el litigio.

Señala que la cláusula segunda en su párrafo tercero es totalmente clara, contiene una obligación clara, expresa y exigible que no solo fue aceptada por parte de los aquí demandados, sino que también fue incumplida, a su vez exime a los accionantes de corresponder con el pago pendiente de que trata la cláusula quinta contractual, toda vez, que el restante de los herederos se negaron a firmar el mentado contrato, pero esto es un asunto de fondo que no puede elucidarse en esta instancia del proceso, pues, aquí lo que debía ocupar al despacho eran los requisitos de procedibilidad.

Plantea como un argumento forzado del despacho pretender que los aquí demandados no tenían la obligación de correr la escritura contentiva de la promesa de compraventa, aunque no debería haber pronunciamiento sobre esto, considera que la obligación de firmar la escritura está explícita en el párrafo ya citado y esta implícita en el objeto del contrato.

Por último, arguye que la promesa de compraventa de derechos herenciales aportada si comporta los requisitos determinados por el artículo 422 del C.G.P. para configurar un título.

CONSIDERACIONES

Previo a iniciar el estudio del presente recurso, resulta importante precisar que el art. 320 del C.G.P establece para el caso del recurso de apelación que el superior debe decidir únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el impugnante para que se revoque o reforme la decisión, restricción que obliga a esta judicatura a concretar su análisis solamente en el hecho generador de la negativa de libra mandamiento.

En atención a lo dicho, se evidencia que centra el recurrente su pedimento en que sea revocado el auto y se continúe con el trámite del asunto, atendiendo a que el juzgado se basó en postulado inadecuados para determinar que la promesa de compraventa no presta mérito ejecutivo mientras que la determinación de la juez remitente se configuró entendiendo que la obligación deprecada no cumple con los requisitos de ser clara, expresa y exigible.

La obligación de la cual se pide su cumplimiento a través de la presente acción ejecutiva, consiste en que se suscriba por parte de los demandados la correspondiente escritura pública de compraventa de derechos herenciales a favor de los ejecutantes, y con relación a lo que les corresponde a los vendedores respecto de una parte del terreno de propiedad del finado señor Gabriel Antonio Manjarrez Camargo, con extensión de 314.15 mts, y ubicado en la calle 8 N° 14-90 "El Avispero" de

Gaira, lo que se infiere del documento denominado "PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES" anexo con la demanda.

Previamente a darle alcance al presente recurso, se hace necesario establecer las reglas que rigen esta clase de asuntos, es así que, resulta importante entender que en un proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento, el título aportado con el libelo genitor es de naturaleza compleja, tal como lo dispone el artículo 434 del C.G.P., ya que no solo se debe aportar el contrato de promesa de contrato, sino que junto a él se debe allegar el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble y la constancia emitida por el Notario respectivo donde se indique que la parte contra quien hoy se dirige la demanda no hizo presencia en la fecha y hora programada.

Y es que el tratadista doctor Hernán Fabio López Blanco en su libro de Procedimiento Civil parte especial cuando toca el tema de la unidad del título ejecutivo señala en unos de sus apartes la necesidad de integrarlo con la constancia notarial aludida, e indica textualmente: "...el incumplimiento de la promesa de venta de un inmueble, en cuanto a la no asistencia a suscribir la escritura, implica, a más de acompañar la promesa, la certificación expedida por el notario acerca de la no comparecencia de una de las partes o la escritura que se acostumbra para dejar fe de esta circunstancia"

Por otra parte, la promesa debe cumplir con los requisitos establecidos en el art. 1611 del Código Civil, los cuales son:

1.- Debe constar por escrito.

El contrato de promesa siempre debe constar por escrito, no se admite que pueda hablarse de que se realice en forma verbal, por expresa disposición de la ley.

2.-Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.

Esto es, que en el contrato de promesa de debe excluir prometer celebrar contratos prohibidos por las **leyes**, como, por ejemplo: Prometo vender un bien que se encuentra fuera del comercio.

3.-Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.

La promesa se fija normalmente con plazo de cumplimiento, puesto que ello le da certidumbre a la **celebración del contrato** prometido.

4.-Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.

Por lo tanto, en el **contrato de promesa** se debe señalar al menos la determinación de las partes y las prestaciones mutuas que nacen del mismo.

Aunado a lo antes señalado, el título allegado con la demanda debe cumplir con las exigencias del postulado Art. 422 del C.G. del P., el cual prevé que "Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras, y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley."

Revisando los documentos aportados por los actores, se tiene que en efecto se allegó copia electrónica de la promesa de venta suscrita por los negociantes y el certificado de libertad y tradición del inmueble del que se desprende la porción de terreno objeto del negocio jurídico, sin embargo, en lo que respecta a la constancia emitida por el Notario de la que se derive la no asistencia de quienes componen el extremo vendedor al momento de la suscripción de la escritura pública, esta no fue allegada, y los accionantes pretenden reemplazarla con un documento suscrito por solo uno de los compradores, Omar Alfredo Manjarres Jalk, y la apoderada judicial de los vendedores Doctora Erika Luran Navarro, el cual de ninguna forma podría considerarse como un elemento que demuestre haber cumplido con la asistencia a la Notaria, es así que el mismo fue extendido ante el Inspector de Policía de Gaira, autoridad que en nada tiene relación con el negocio de compraventa prometido y mucho menos con la materialización de la escritura.

De esta forma no existe para el despacho un título materializado de la forma correcta y que por ende preste mérito ejecutivo, atendiendo también que con los anexos de la demanda no se aportó la minuta o el documento que debería ser suscrito por el ejecutado o en su defecto por el juez, tal como lo exige el artículo 434 del C.G.P.

Comprendido lo anterior, también resulta importante hacer algunas apreciaciones tocantes a lo esgrimido en la promesa de venta, es así que en su cláusula segunda se precisa:

"RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES.- Que responden al comprador en su calidad de herederos del causante, señor **GABRIEL ANTONIO MANJARRES CAMARGO** y declaran no haber enajenado antes los derechos sobre el lote de terreno antes mencionado objeto de esta venta, los cuales se hallan libres de gravámenes limitaciones o condiciones, embargos o litigios pendientes y de cualquier circunstancia que afecte el derecho enajenado y se obligan a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos en la ley.

Parágrafo Primero: Los compradores se comprometen a la firma de la Escritura de Venta de los derechos herenciales el día 28 de abril de 2017, en la Notaria Segunda de Santa Marta, a las 4:00 Pm.

Parágrafo Segundo: Los compradores se comprometen a suspender la diligencia de Entrega de inmueble hasta el día 28

de abril de 2017, decisión que será comunicada a la Inspectora de Policía por la Apoderada dentro del proceso.

Parágrafo Tercero: En el eventual caso que los Vendedores que quedan pendiente de la firma (4) de la venta de los derechos herenciales fijada para el día de la entrega del saldo del dinero, no correspondan con la obligación de extender la escritura publica de venta de los derechos herenciales, esta será legalizada por las personas que firmaron el día de hoy (13/07/2017) dentro del término antes indicado, asumiendo que la suma de Treinta Millones de Pesos M.L. entregado en el día de hoy 13 de febrero de 2017, serán atribuidos a la venta de las personas que ya hayan firmado (4) (Miriam, Francis, Auriestela y Rosmira Manjarres).

Mientras que en lo referente al precio se dijo:

“QUINTO. PRECIO.- Que el valor de esta venta es la suma de Setenta y Tres Millones Doscientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Ocho Pesos M.L. (\$73.234.648.00), dinero que será cancelado a los vendedores de la siguiente manera: La suma de Diez Millones de pesos (\$10.000.000.00) entregado el día 11 de Octubre de 2012, la suma de Quince Millones de Pesos M.L. (\$15.000.000.00) en Efectivo el día 13 de Febrero de 2017, y la suma de Quince Millones de Pesos M.L. (\$15.000.000.00) en un cheque de gerencia N° 04649211 del día 13 de Febrero de 2017 de Bancoomeva a nombre de Miriam Manjarres de Mattos y el saldo de Treinta y Tres Millones Doscientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Ocho Pesos M.L.(\$33.234.648.00) el día 28 de abril de 2017.

De la cláusula segunda llama la atención que, en el parágrafo primero si bien se señala el día 28 de abril de 2017 a las 4:00 p.m. como la fecha y hora para la firma de la escritura de compraventa en la Notaria Segunda de esta ciudad, puntualmente se supedita la obligación solo para los compradores, es decir, para las personas que fungen como ejecutantes en este asunto, y en ningún otro aparte se hace referencia a que los vendedores tuvieran la misma obligación, haciendo entonces que sean los ejecutados quienes estando en la obligación de asistir a la notaría, no lo hicieron.

Sumado a esto, el acápite relativo al precio es claro en precisar la forma y los plazos para el pago, sin que de los anexos se pueda desprender que se haya cumplido con ellos, máxime, si en dicha clausula no se establece condición adicional alguna para la entrega de los dineros.

De acuerdo a lo esbozado, se tiene que el título ejecutivo aportado con la demanda además de no allegarse de forma completa atendiendo que es complejo, no resulta ser claro ni exigible, de tal suerte que se colige que los ejecutantes se encuentran en mora de cumplir lo pactado –exceptio non adimpleti contractu-, razón por la cual no puede alegar el incumplimiento del ejecutado.

Aspecto que por supuesto, y contrario a lo argüido por la apelante, si es un elemento que el juez debe tener en cuenta al momento de darle viabilidad a esta clase de ejecutivos, ya que en este tramite la obligación debe ser diáfana, lo que no quiere decir que los actores no puedan ejercer los derechos que consideran tener a través de otra clase de trámite judicial.

De lo dicho, no queda más que proceder a confirmar en su integridad el auto venido en alzada por las razones arguidas, y una vez ejecutoriada esta determinación, por secretaria infórmese al juzgado remitente la decisión aquí tomada remitiéndole además escaneada la totalidad del expediente.

Por lo anterior se,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 31 de mayo de 2021 emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de esta ciudad a través del cual se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: INFORMESE por Secretaría lo aquí decidido, una vez en firme esta decisión.

TERCERO: DEVUÉLVASE oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No.	de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 22 de noviembre de 2022.	
Secretaria, _____.	