

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Pasó a Despacho de la Señora Juez la presente demanda **EJECUTIVA** que por reparto correspondió a este despacho para decidir sobre su admisión. Sírvasse proveer.

Manizales, 15 de diciembre de 2021.

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

AUTO INTERLOCUTORIO NO. 3071

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: ADRIAN FERNANDO OSORIO VASQUEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ZIKON SAS
RADICADO: 17001-40-03-005-2021-00626-00

Vista la constancia secretarial que antecede, dentro del presente proceso **EJECUTIVO**, promovido por el señor **ADRIAN FERNANDO OSORIO VASQUEZ**, a través de apoderado judicial, en contra de la sociedad **ZIKON SAS** identificada con NIT 900.4321.849-1, se procede a tomar la decisión que en derecho corresponde, previo a las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

La parte actora presentó demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento, de conformidad con los postulados establecidos en el artículo 434 del Código General del Proceso, el cual prevé:

"(...) ARTÍCULO 434. OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS. Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.

Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura.

No será necesario el certificado de propiedad cuando se trate de actos referentes a terrenos baldíos ocupados con mejoras, semovientes u otros medios de explotación económica, o de la posesión material que se ejerza sobre inmuebles de propiedad privada sin título registrado a su favor. Pero en estos casos se acompañará certificado del registrador de instrumentos públicos acerca de la inexistencia del registro del título a favor del demandado.

Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa.”

Así las cosas, la parte demandante aportó como TÍTULO EJECUTIVO para el cobro judicial, un documento denominado “OPCION DE VENTA DE ZIKON S.A.S”, el cual establecía las siguientes condiciones:

*"(...) PRIMERA. Negocio Jurídico: El presente contrato contiene una oferta o propuesta de un negocio jurídico que LA OPCIONANTE propone a LA OPCIONADA como destinataria y aceptante, **el cual consiste en la OPCION DE VENTA concedida por LA OPCIONANTE a LA OPCIONADA para que ésta de manera preferente adquiera el inmueble que adelante se detalla**, el cual LA OPCIONANTE pretende desarrollar, promocionar y llevar a término. **La aceptación de la oferta por parte de LA OPCIONADA, implica para ésta la obligación de suscribir en el futuro, el contrato de compraventa y/o la Escritura Pública de compraventa, según el caso una vez reciba la notificación que para el efecto deberá hacer LA OPCIONANTE.***

***SEGUNDO: Objeto LA OPCIONANTE se obliga para con LA OPCIONADA a preferirlo en el momento en el cual la primera pueda y decida transferirle a título de compraventa**, el derecho de dominio y la posesión real y material de la unidad privada que en adelante se describe (...). El inmueble al que se refiere esta opción de venta, es: Vivienda Bifamiliar Piso 1 que está con un área construida de 47 metros cuadrados aproximadamente. Parágrafo único: No obstante la indicación del área de la unidad de propiedad exclusiva o particular opcionada en venta, la eventual transferencia de la misma se hará como cuerpo cierto.*

TERCERO: Surgimiento y Duración de la Opción:** Con la firma del presente contrato, surge a favor y a cargo de cada uno de los contratantes, los derechos y obligaciones que del mismo se derivan. El término de duración de la opción privilegiada a favor de LA OPCIONADA, será de veinticuatro (24) meses, contador a partir de su surgimiento. Término de duración dentro del cual LA OPCIONADA debe completar el valor de la cuota inicial y el dinero restante; y **además en ese lapso de

tiempo el Instituto de Valorización de Manizales deberá completar la pavimentación de la carrera 12E con calles 46 y 46 A, para poder acceder al lote en cuestión para ejecutar la construcción de la vivienda. Después de pavimentada la vía, completada la cuota inicial se deberá suscribir la correspondiente promesa de compraventa."

Por lo anterior, sea lo primero establecer que para que una obligación preste mérito ejecutivo, debe reunir primeramente los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, a saber:

"ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."

Independientemente del origen de la obligación contenida en el documento público o privado, para poder demandar ejecutivamente se requiere de ciertas características a saber:

A). QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXPRESA: quiere decir, que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor¹.

B). QUE LA OBLIGACIÓN SEA CLARA: significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende².

C) QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXIGIBLE: tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta³.

En este sentido, el proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, que por sí mismo sea plena prueba (*nulla executio sine títulos*), pues con éste se pretende obtener el forzado cumplimiento de la obligación debida. Acorde con ello, tal documento debe producir al fallador tal grado de certeza, que no sea necesario acudir a otros medios

¹ **RAMIRO BEJARANO GUZMÁN.** PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS. SEXTA EDICIÓN. EDITORIAL TEMIS. PAG 446.

² *Ibidem*

³ *Ibidem*

distintos a la mera observación, para que de él se desprenda, al menos en principio, una prestación insatisfecha, pues de las características propias de este tipo de procesos, es que no se tratan de discutir el derecho reclamado, por el contrario, al estar el mismo plenamente demostrado, se pretende obtener su cumplimiento.

Se tiene pues que la parte demandante aportó como título ejecutivo un documento denominado "OPCION DE VENTA DE ZIKON S.A.S", del cual, una vez analizado, no se desprende de forma clara cuál es el documento que se obliga a suscribir la parte demandada, atendiendo que la cláusula primera y tercera, refieren en primer momento, que se debe suscribir (...) **contrato de compraventa y/o la Escritura Pública de compraventa** y ya en el clausulado del surgimiento y duración de la obra, se estableció que se debía (...) **suscribir la correspondiente promesa de compraventa.**"

Aunado a lo anterior, se evidencia que la obligación aquí discutida, se encuentra condicionada al cumplimiento de unos requisitos, los cuales consistían en efectuar la notificación por parte de LA OPCIONANTE a LA OPCIONADA, que el Instituto de Valorización de Manizales realizara la pavimentación de la carrera 12E con calles 46 y 46 A y que se cancelara en su totalidad la respectiva cuota inicial prevista en el acuerdo.

No obstante lo anterior, el actor no acreditó el cumplimiento de las condiciones exigidas para la suscripción del documento, lo cual implicaría necesariamente que el título ejecutivo objeto de cobro, no cumpliera con el requisito de exigibilidad.

De igual forma, y con relación al valor de la opción de venta señalada, advierte esta juzgadora que existe una inconsistencia en los valores establecidos en el documento, los recibos de pago aportados y el monto señalado en los hechos de la demanda.

En mérito de lo expuesto, debe señalarse que una vez analizados los elementos esenciales para que el documento aportado prestara merito ejecutivo, se encontró que el mismo carecía de exigibilidad y claridad, elementos indispensables para dar la orden de suscribir documento.

En consecuencia, se negará el mandamiento de pago, atendiendo que el mismo, no presta merito ejecutivo conforme a los postulados del artículo 422 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**,

II. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO dentro del presente proceso ejecutivo por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: Se ordena la devolución de la demanda, sin necesidad de desglose por la forma en la que fue presentada la misma.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LAJUEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado Electrónico No. 195 de esta
fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 16 de diciembre de 2021

VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria