

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021).

AUTO INTERLOCUTORIO 661

RADICADO: 2021-00216
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: OLGA MEJIA RAMIREZ Y OTROS
DEMANDADO: KUBITECH S.A.S
METALICAS Y CONCRETOS S.A.S

Corresponde a este Juzgado avocar el conocimiento de este asunto y decidir lo pertinente dentro de la demanda ejecutiva de la referencia.

Como documento base de recaudo la parte actora arrima una promesa de compraventa suscrita por los demandantes como promitentes vendedores y los demandados como promitentes compradores, a través de la cual se prometió en venta un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 100-12824 de esta ciudad.

Los señores OLGA MEJÍA RAMIREZ, LIGIA MEJÍA RAMIREZ, MARIA ELENA MEJÍA RAMIREZ, CARLOS ALBERTO MEJÍA RAMIREZ, LUZ MARINA MEJÍA RAMIREZ, DIEGO MEJIA RAMIREZ, OSCAR JAIME MEJIA RAMIREZ y las sociedades SOCIEDAD KUBIKA CONSTRUCCIONES S.A.S. y METALICAS Y CONCRETOS S.A.S. "MYCON S.A.S.", pactaron en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 29 de noviembre de 2014, como precio por el inmueble antes mencionado la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000,00).

Los promitentes compradores se obligaron a pagar el precio del inmueble en especie con dos apartamentos y un aparta estudio una vez realizado el diseño arquitectónico del proyecto a construirse denominado SAN ANGELO. Adicionalmente, los promitentes compradores entregarían a los promitentes vendedores la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500. 000.00) mensuales por todo el tiempo que durara la construcción y hasta la entrega real y material de los apartamentos.

En dicho contrato, se pactó que la entrega del bien inmueble sería el 15 de Febrero de 2015 debidamente desocupado al igual que libre de deudas e impuestos, por parte de los promitentes vendedores y así se hizo.

Los promitentes compradores cumplieron con el pago de la suma antes descritas entre diciembre de 2014 y octubre de 2015; no obstante, desde noviembre de 2015 todas las obligaciones derivadas del contrato de compraventa han sido incumplidas de su parte a pesar de diferentes solicitudes de los demandantes.

Paralelo a lo anterior, describen los demandantes que el 19 de diciembre de 2014, se suscribió la escritura pública 2.306 de compraventa del bien inmueble antes descrito, la cual fue aportada como prueba.

Pretende con ello, se libre orden de pago en su favor y en contra de los demandados por la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) por cada uno de los meses

adeudados desde el 19 de noviembre de 2015 y hasta el 19 de marzo de 2021 así como sus respectivos intereses moratorios hasta que se verifique el pago total de la obligación.

CONSIDERACIONES

Recuérdese que el proceso ejecutivo se encuentra instituido para la realización de las obligaciones que hayan sido pactadas por las partes, y en esta oportunidad la pretensión principal va encaminada a que el Juzgado libre mandamiento ejecutivo mediante el cual se conmine a las demandadas al pago de los dineros convenidos en el contrato de promesa de compraventa base de la ejecución.

La parte actora allegó como título ejecutivo la promesa de compraventa celebrada con las demandadas, en la cual aquella se comprometió a vender el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 100-12824 de esta ciudad y los últimos a pagar el precio acordado y en la forma descrita en el contrato, así mismo, pactaron como fecha determinada para el perfeccionamiento de la venta prometida a través de escritura pública, el 10 de diciembre de 2014.

En lo que atañe al título base de ejecución, importa señalar que la promesa bilateral de celebrar un contrato es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo; restricción que se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, por ser aquí la pertinente, la de que "3a. La promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato".¹

Como bien lo señala la Corte, la promesa al ser un acto jurídico preparatorio, es la parte inicial de otro contrato con el cual se materializaría lo prometido; en otras palabras, con esa estipulación las partes se comprometen a firmar un contrato distinto, que en el sub judice es el de compraventa, y con este tomaría cuerpo lo ofrecido por los contratantes. Ello implica per se, que el contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas.

En el de marras, las partes se comprometieron una a vender el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 100-12824, la otra a comprarlo pagando el precio pactado; como fecha para perfeccionar la venta a través de escritura pública, fijaron el día 10 de diciembre de 2014 en la Notaría Primera del Circulo de Manizales a las 4:00 P.M, sin embargo, esa data podía adelantarse o postergarse si las partes así lo acordaban.

Según las pruebas allegadas al plenario, el día 19 de diciembre de 2014 los contratantes comparecieron a la Notaria en mención y perfeccionaron la venta del inmueble antes descrito a través de escritura pública 2.306 en la que los demandantes declararon transferir a título de compraventa y como cuerpo cierto a favor de los demandados las cuotas partes que correspondían del bien en comento, recibiendo como precio de la parte compradora la suma de ochenta y cuatro millones de pesos (\$84.000.000) de contado y antera satisfacción por la parte vendedora a la firma de la

¹ Sala de Casación Civil CSJ EXP. 5192 MP Silvio Fernando Trejos Bueno.

escritura, declarando aceptar en todas y cada una de sus partes el documento público y la compraventa en él contenida.

En ese entendido, elevada a escritura publica la venta prometida por las partes sobre el bien inmueble objeto del negocio, implica que la promesa de compraventa se cumplió, si bien en condiciones de precio diferentes al acto jurídico preparatorio, los intervinientes firmaron y declararon aceptar en todas y cada una de sus partes la escritura pública y la compraventa en ella contenida, es decir, con las nuevas condiciones en el precio allí plasmado.

De acuerdo con lo anterior y atendiendo que en el ámbito de la promesa de contrato la transitoriedad se erige como elemento predominante en cuanto para su validez exige que quede fijada la fecha en que se celebrará el contrato prometido (por lo tanto su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo) y habiéndose suscrito el mismo, la promesa deja de existir en la vida jurídica, pues el lapso de tiempo por el cual preservó su validez finiquitó con la celebración del convenio ofrecido, sin que pueda predicarse su incumplimiento, debido a que ella -la promesa- es un acto jurídico preparatorio de otro futuro, que en este caso se concretó con la escritura publica de compraventa, sin que pueda demandarse ejecutivamente su desobediencia, dado que ante notario los demandantes, declararon aceptar el negocio celebrado, predominando su voluntad sobre cualquier otro acuerdo pre existente, al ser un documento público que se firma bajo la gravedad de juramento.

En las condiciones anotadas, no es el título ejecutivo presentado, idóneo para adelantar la ejecución que se pretende, toda vez que no reúne las exigencias legales para ello, pues no se predica de este una obligación pendiente por cumplir, esto es, exigible, a cargo de los demandados ya que la promesa de compraventa es inexistente.

De lo señalado forzoso es concluir, que no resulta admisible a la luz de la ley, librar el mandamiento ejecutivo impetrado, es decir, el despacho no tiene camino diferente que el de **ABSTENERSE DE LIBRAR** dicha orden y como consecuencia de ello, se ordena la devolución de los anexos sin necesidad de desglose, una vez ejecutoriada y en firme esta providencia.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

RESUELVE:

PRIMERO: ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO dentro de las presentes diligencias adelantadas por OLGA MEJIA RAMIREZ, LIGIA MEJIA RAMIREZ, MARIA HELENA MEJIA RAMIREZ, CARLOS ALBERTO MEJIA RAMIREZ, LUZ MARINA MEJIA RAMIREZ y CLAUDIA LIZETH ACEVEDO GOMEZ, actuando como representante legal de la menor SALOME MEJIA ACEVEDO, descendiente y única heredera del señor OSCAR JAIME MEJIA RAMIREZ en contra de las sociedades SOCIEDAD KUBIKA CONSTRUCCIONES S.A.S. y METALICAS Y CONCRETOS S.A.S. "MYCON S.A.S.",

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

CUARTO: En firme esta providencia archívense las diligencias.

QUINTO: Se reconoce personería a **JUAN CAMILO MONTES ARANGO** identificado con tarjeta profesional 146.306 del C.S. de la J, para que actúe como apoderado de la parte demandante con las facultades descritas en el poder.

NOTIFÍQUESE


VALENTINA SANZ MEJÍA
JUEZ

JCB

Firmado Por:

VALENTINA SANZ MEJIA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 006 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **075b4316332c69b0ca67cbf4b3e3669112026dbf4c9bed9d572aadabdf07669d**
Documento generado en 26/04/2021 04:39:40 PM