

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310399 2319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	------

CONSTANCIA: A despacho de la señora juez, informándole que por reparto correspondió la presente demanda Ejecutiva, radicado 2022-00218. **Sírvase proveer, Manizales, Caldas, 28 de abril del 2022.**

Leidy Carolina Zapata Vega
Sustanciadora

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	EJECUTIVO
Demandantes:	OLGA MEJÍA RAMÍREZ LIGIA MEJÍA RAMÍREZ MARIA HELENA MEJÍA RAMÍREZ CARLOS ALBERTO MEJÍA RAMÍREZ LUZ MARINA MEJÍA RAMÍREZ CLAUDIA LIZETH ACEVEDO GOMEZ en representación de la menor SALOME MEJÍA ACEVEDO como sucesora procesal del señor OSCAR JAIME MEJÍA RAMÍREZ
Demandados:	KUBIKA CONSTRUCCIONES S.A.S. hoy KUBITECH S.A.S.
Radicado:	170014003010-2022-00218-00
Interlocutorio No.:	410

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a decidir lo pertinente sobre la presente demanda EJEUTIVA, promovida por los señores **OLGA MEJÍA RAMÍREZ, LIGIA MEJÍA RAMÍREZ, MARIA HELENA MEJÍA RAMÍREZ, CARLOS ALBERTO MEJÍA RAMÍREZ, LUZ MARINA MEJÍA RAMÍREZ, y CLAUDIA LIZETH ACEVEDO GOMEZ** en representación de la menor **SALOME MEJÍA ACEVEDO** como sucesora procesal del señor **OSCAR JAIME MEJÍA RAMÍREZ**, actuando a través de apoderada judicial, en contra de la sociedad **KUBIKA CONSTRUCCIONES S.A.S.** ahora **KUBITECH S.A.S.**

II. CONSIDERACIONES

La presente demanda correspondió por reparto verificado el 18 de abril del 2022 realizado por la Oficina Judicial de la ciudad, por lo que procede el Despacho a estudiar la viabilidad de librar el mandamiento de pago solicitado dentro del proceso ejecutivo que nos concita.

Como hechos relevantes de la demanda, se tiene que entre los demandantes y la demandada se suscribió la Escritura Pública Nro. 2306 del 19 de diciembre de 2014, por medio de la cual se realizó compraventa de un inmueble identificado con la nomenclatura urbana Calle 12A Nro. 10-55 de la ciudad de Manizales, en donde los hoy demandantes actuaron como vendedores y la hoy demandada como compradora. Se indica en el líbello introductor que, en la Promesa de Compraventa suscrita entre los demandantes y la demandada, se pactó como precio del inmueble la suma de \$330.000.000, pagaderos con tres inmuebles (dos apartamentos y un apartaestudio) ubicados en el proyecto a construirse en el inmueble, denominado San Ángelo, y la suma de \$1.500.000 mensuales hasta la entrega real y material de estos apartamentos.

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310399 2319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	--	--------------------

Es por lo anterior que la parte actora pretende cobrar ejecutivamente la suma de CIENTO QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$115.500.000) por concepto de las cuotas de capital vencidas desde el mes de noviembre de 2015 hasta el mes de marzo de 2022, contenidos en la Promesa de Compraventa suscrita por las partes el 26 de noviembre de 2014 y los intereses de mora de cada cuota adeudada.

Para comenzar se debe precisar que el artículo 422 del Código General del Proceso, desarrolla la figura jurídica del título ejecutivo, así:

*“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”.*

Es uniforme la jurisprudencia y la doctrina en clasificar los requisitos necesarios para que exista título ejecutivo, de forma y de fondo.

Respecto a los requisitos formales buscan que los documentos que integran el título conforme unidad jurídica, que sean i) auténticos, ii) que emanen del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

En cuanto a las condiciones de fondo o sustanciales, buscan que en los documentos que sirven de base para la ejecución aparezcan consignadas obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante y cargo del ejecutado, que sean liquidas o liquidables por simple operación aritmética, en el caso de obligaciones pagaderas en dinero.

El alcance de una obligación clara expresa y exigibles del título ejecutivo ha sido objeto de amplio desarrollo jurisprudencial y doctrinal, en donde, entre otros, se ha definido:

- I. Clara: la prestación debe ser fácilmente inteligible y debe entenderse en un solo sentido.
- II. Expresa: el crédito del ejecutante debe estar expresamente declarados, sin que sea necesario realizar suposiciones.
- III. Exigible: la obligación debe ser pura y simple, es decir, no debe estar sujeta a plazo ni condición.

Sobre las condiciones de claridad, expresión y exigibilidad de las obligaciones que puedan ser ejecutadas ha dicho la doctrina:

“La obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que se complementen formando una unidad jurídica. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta.

(...)

“La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título ejecutivo en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuere el caso su valor liquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no quede duda seria respecto a su existencia y sus características.

“Obligación exigible es la que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310399 2319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	------

pero cuyo cumplimiento solo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió y que es pura y simple por no someterse a plazo ni a condición”¹

Una vez revisados los documentos aportados con la demanda, se tiene que la parte demandante aporta como título ejecutivo el Contrato de Promesa de Compraventa suscrita por las partes el 26 de noviembre de 2014, sin embargo, observa el Despacho que el negocio jurídico prometido en dicho documento, fue solemnizado mediante Escritura Pública Nro. 2306 del 19 de diciembre de 2014 corrida en la Notaría Primera del Círculo de Manizales, en donde específicamente las partes procedieron a *eleva*r a escritura pública el presente contrato de compraventa, el cual, como se observa en dicho instrumento público, recayó sobre las seis séptimas (6/7) partes del inmueble identificado como “*un solar con casa de habitación ubicada en la ciudad de Manizales, en la manzana 12/8 carretera a Chipre No 8-87 Barrio Chipre constante el solar de 11.00 mts de frente por 10.00 mts de centro, con una superficie aproximada de 157.00 M2, (...) la totalidad del inmueble identificada con la ficha catastral actualizada número 1040000010700320000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 100-12824. (...)*”

De modo que, el negocio jurídico celebrado entre las partes quedó perfeccionado con la celebración e inscripción de la Escritura Pública Nro. 2306 del 19 de diciembre de 2014 corrida en la Notaría Primera del Círculo de Manizales (visible en la anotación Nro. 023 Certificado de Tradición anexo). Es por lo anterior que el Título Ejecutivo que contendría la obligación a demandar sería la Escritura Pública Nro. 2306 del 19 de diciembre de 2014 y no el Contrato de Promesa de Compraventa que antecedió la Escritura, por cuanto, la Promesa de Compraventa hace las veces de contrato preparatorio y la Escritura Pública con la compraventa hace las veces del contrato definitivo.

En otras palabras, en el Contrato de Promesa de Compraventa las partes se obligan a realizar la compraventa en un tiempo futuro y en el Contrato de Compraventa solemnizado en Escritura Pública, las partes hacen realidad el negocio jurídico.

En este sentido, vale precisar que el artículo 1611 del Código Civil prescribe:

“ARTICULO 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.” (Negrilla del Despacho)

A su vez, el artículo 1857 ibidem, respecto del perfeccionamiento del contrato de venta indica:

“ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA. *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (...)”

¹ Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesal Tomo III. VOL II. P.589

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310399 2319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	--	--------------------

Es por las anteriores consideraciones que el Título Ejecutivo a tenerse en cuenta dentro de la presente acción ejecutiva sería la Escritura Pública Nro. 2306 del 19 de diciembre de 2014, por ser el documento que contiene el contrato de compraventa definitivo celebrado entre las partes.

Siguiendo las líneas trazadas, del estudio de la Escritura Pública aportada con la demanda, por medio de la cual se celebró la compraventa entre las partes, se observa que en su CLÁUSULA TERCERA se estableció que *el precio de venta del 6/7 partes del inmueble, con sus respectivas anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$84.600.000) MONEDA CORRIENTE, **que la PARTE VENDEDORA declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de la PARTE COMPRADORA a la firma de esta escritura.***

Nótese que la compraventa celebrada por las partes y solemnizada mediante Escritura Pública Nro. 2306 del 19 de diciembre de 2014 se pactó en la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$84.600.000) MONEDA CORRIENTE, y no en el precio y forma de pago que indican los demandantes en el escrito introductor y que, la parte vendedora, hoy demandantes, manifestaron haber recibido el dinero del valor de la compraventa, de contado proveniente de la parte compradora, hoy demandada.

Es por lo anterior que, de la Escritura Pública aportada con la demanda se desprende que la obligación que ahora reclaman los demandantes, se encuentra debidamente extinguida por haber sido pagado el precio de la compraventa a la fecha de suscripción del instrumento público, razón por la cual no puede tenerse por pendiente y actualmente exigible el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la demandada, cuando las mismas se encuentran debidamente saldadas, tal como se dejó constancia en la Escritura Pública que materializó el verdadero negocio jurídico celebrado entre las partes.

De lo anterior se concluye que el documento base de recaudo carece de uno de los requisitos formales que deben gozar los títulos ejecutivos para que presten mérito ejecutivo, esto es, la **exigibilidad**, toda vez que no se encuentra pendiente el cumplimiento del plazo establecido en este título ejecutivo para el pago del valor de la compraventa celebrada entre las partes, de lo que no puede establecerse que la deuda pueda ser demandada por los ritos del presente proceso ejecutivo.

Se recuerda que los Títulos Ejecutivos se encuentran revestidos del principio de **literalidad**, razón por la cual es válido única y exclusivamente lo que esté escrito en él, por consiguiente, no es dable alegar o solicitar derechos que no estén incorporados o expresamente estipulados en él, como es en el presente caso, alegar una obligación diferente al contenido en la Escritura Pública que contiene el negocio jurídico celebrado entre las partes y, de esta manera, pasar a manifestar un incumplimiento que expresamente se encuentra contemplado en dicho instrumento público como una obligación actualmente saldada.

En consecuencia, esta servidora judicial se abstendrá de librar mandamiento de pago en el presente proceso, ordenará la devolución de los anexos a la parte interesada y ordenará el archivo de lo actuado, previa la firmeza del presente auto.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS,**

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE DE LIBRAR mandamiento de pago en esta demanda EJECUTIVA, promovida por **OLGA MEJIA RAMÍREZ**, con cédula Nro. 24.361.370, **LIGIA MEJÍA RAMÍREZ**, con cédula Nro. 24.319.045, **MARIA HELENA MEJÍA RAMÍREZ**, con

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel.: 310399 2319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	-------------

cédula Nro. 30.271.511, **CARLOS ALBERTO MEJIA RAMÍREZ**, con cédula Nro. 10.264.429, **LUZ MARINA MEJIA RAMÍREZ**, con cédula Nro. 30.274.181, **CLAUDIA LIZETH ACEVEDO GÓMEZ**, con cédula Nro. 24.370.209 actuando en representación de la menor **SALOME MEJIA ACEVEDO**, quien a su vez actúa en calidad de sucesora del señor **OSCAR JAIME MEJÍA RAMÍREZ.**, en contra de la sociedad **KUBIKA CONSTRUCCIONES S.A.S.** ahora **KUBITECH S.A.S.**, con NIT 900.594.561-3, por lo dicho en la parte motiva de este auto.

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

TERCERO: ARCHIVAR lo actuado una vez en firme esta decisión.

CUARTO: RECONOCER personería jurídica a **JUAN CAMILO MONTES ARANGO**, con cédula Nro. **16.075.254** y con T.P. Nro. **146.306** del C.S. de la J. para actuar en el proceso, conforme al poder conferido y toda vez que no presenta ninguna inhabilidad para ejercer el cargo, conforme al certificado de antecedentes disciplinarios de abogados, expedido por la Comisión Nacional de Disciplina Judicial.

NOTIFÍQUESE

DIANA MARÍA LÓPEZ AGUIRRE

JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el Estado Nro. 068 del 29 de abril de 2022
Secretario

Firmado Por:

Diana Maria Lopez Aguirre
Juez
Juzgado Municipal
Civil 010
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: **3f3c938c3875fe0697511481b499726ddb777ebfd6b264925ff33e8689e2adf3**

Documento generado en 28/04/2022 10:59:48 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>