

REFERENCIA: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO  
DEMANDANTES: BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO Y JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA  
DEMANDADOS: JOSÉ RUBIEL VALLEJO MUÑOZ Y LUZ MARY MUÑOZ MAYA  
RADICACIÓN: 2021-00018-00

**INTERLOCUTORIO CIVIL N° 068**

---

**JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL**  
**Salamina, Caldas, cuatro (04) de marzo de dos mil veintiuno (2021)**



A despacho para decidir sobre su admisión y trámite, la presente demanda EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO, promovida por la señora BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO y el señor JORGE ANDRES PARRA ISAZA, a través de apoderado judicial, en contra del señor JOSÉ RUBIEL VALLEJO MUÑOZ y la señora LUZ MARY MUÑOZ MAYA.

**I. ANTECEDENTES:**

Se solicita en el escrito de la demanda, además de la cautela, se condene a los demandados JOSÉ RUBIEL VALLEJO MUÑOZ y la señora LUZ MARY MUÑOZ MAYA a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa, según lo pactado en el acta de conciliación en favor de los demandantes, respecto a un lote de terreno ubicado en el área rural de Pacora, Caldas en el paraje San Lorenzo, denominado “la suerte finca Palma Fría” -identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 112-1929-, que hace parte de la ficha catastral N° 00-01-010-0028-000, con un área de 45-3000 (junto con otros lotes: Bombay -con folio de matrícula inmobiliaria N° 112-1928- y la Esperanza –con folio de matrícula inmobiliaria N° 112-5055-) con sus demás mejoras, usos, servicios, anexidades e instalaciones, lo cual deberá hacerse en la Notaria Única de Salamina Caldas dentro de los tres días siguientes a la ejecución de la sentencia.

Como documento base de la ejecución se anexa: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito por los promitentes vendedores JOSE RUBIEL VALLEJO MUÑOZ y LUZ MARY MUÑOZ MAYA y los promitentes compradores BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO y JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA de fecha 28 de febrero de 2017. Y se anexa además, acta de conciliación N° 0028 del 17 de diciembre de 2020, ante la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SALAMINA, CALDAS, suscrita por las mismas partes.

**II. CONSIDERACIONES:**

1º En un proceso ejecutivo, lo primero que debe identificarse por la parte ejecutante, es el “Título Ejecutivo” con el cual pretende apalancar su demanda, lo que no es claro en el libelo.

Si en gracia de discusión se admite que conforme al hecho PRIMERO, se está identificando tal título como el “ACTA DE CONCILIACIÓN N° 028 del 12-12-2020”, una vez examinado su contenido, se observan al rompe, las siguientes no conformidades:

1.1 El proceso conciliatorio se realizó por iniciativa de los aquí demandados, en calidad de convocantes, y sus pretensiones, claramente correspondían a la “RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO ACORDADO, en consecuencia, pedían la entrega de los lotes, el reconocimiento y pago de los frutos percibidos por explotación de los bienes (valor a acordar), y finalmente el pago de la cláusula penal acordada por valor de \$6.500.000.

Si se contrastan dichas pretensiones, con lo afirmado por la autoridad conciliadora, quien textualmente manifiesta en el penúltimo párrafo del acta: “... y como existe ánimo conciliatorio y por lo tanto hay acuerdo en cuanto a las pretensiones del citante”, surge una clara incongruencia con la materia acordada que no sería la resolución contractual pedida por el señor JOSE RUBIEL VALLEJO y la SEÑOR LUZ MARY MUÑOZ AMAYA, sino la fórmula planteada por el señor JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA y la señora BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO, que fue absolutamente opuesta a las pretensiones de los convocantes, y por el contrario se refirió al “cumplimiento del contrato de promesa de compraventa inicialmente pactado”, modificando algunos factores relacionados con la forma de pago del precio y en cuanto a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa.

1.2. Acaso la incongruencia mayor que se advierte en el título ejecutivo “v.g. acuerdo conciliatorio”, surge cuando se examina su contenido literal, donde una vez instalada la audiencia, la parte convocada y aquí demandante, esto es, el señor JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA y la señora BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO, manifiestan, entre otras cosas: “...Escritura de compraventa e hipoteca que se celebrará a más tardar el veintinueve (29) de diciembre del año dos mil veintiuno (18-12-2021)...”, de donde se advierte discrepancia entre la fecha asignada en letras y en números, pero se extrae que en todo caso se propuso que la escritura sería celebrada en “diciembre de dos mil veintiuno (2021)”. (Véase acápite de “objeto”, párrafo tercero, renglones 20 al 22).

Y más adelante, siguiendo el texto literal del acta de conciliación, al iniciar el párrafo tercero de la página 3, se indica “...a lo cual los señores JOSÉ RUBIEL VALLEJO MUÑOZ, LUZ MARY MUÑOZ MAYA EN COMPAÑÍA DE SU APODERADO.....manifiesta que acepta la propuesta y así se concilia...”, de donde claramente se extrae que se aceptó lo ya transcrito y propuesto por la contraparte, JORGE ANDRES PARRA ISAZA y BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO, quienes refirieron como fecha de celebración de la escritura pública de compraventa el veintinueve (29) de diciembre dos mil veintiuno y/o (18-12-2021); pero de manera incongruente, continúa el mismo texto diciendo: “y se fija como cumplimiento del acuerdo conciliatoria ... para el día 29 de diciembre de 2020 a las 11 a.m.”.

De esta manera el texto del acta resulta contradictorio y se aparta del requisito de literalidad del título ejecutivo, porque, de un lado, si se aceptó la propuesta de los convocados, claramente ella se refirió a suscribir la escritura pública en diciembre de 2021, que no se habría cumplido ni siquiera a la fecha de este proveído y, por contera, afectaría el elemento de la exigibilidad de la obligación de hacer, o por otro lado, realmente no se habría aceptado lo propuesto por los convocados en cuanto a dicha fecha, caso en el cual se habría tenido que dar el escenario de contrapropuestas para la posterior fijación de esa nueva fecha, ya muy próxima, que únicamente se extendería para el 29 de diciembre del mismo año 2020, circunstancias que siendo relevantes no se evidencian en el documento y en todo caso, como ya se dijo, lo plasmado en la parte final del texto, no correspondería a la fecha propuesta por los convocados o citados, según el tenor literal del acta de conciliación que parece sugerir que eso fue lo conciliado.

1.3. De otro lado y partiendo de la buena fe en la estructuración del documento, su contenido permitiría pensar en una hipótesis plausible, según la cual la propuesta de los convocados efectivamente hubiere sido aceptada sin reparos por los convocantes, y simplemente se hubiera presentado un lapsus al transcribir la fecha de suscripción de la escritura (con cambio del año 2021 por el 2020), donde lo único relevante habría sido la fijación de la hora de realización del acto que no fue incluida en la propuesta inicial; aclarando que dicha circunstancia habría pasado desapercibida para los suscribientes, pero definitivamente afecta la literalidad y exigibilidad del documento como título ejecutivo en sede judicial.

1.4. Ahora bien, el acta de conciliación tiene otros factores que atentan contra el elemento de la claridad y literalidad, solo a manera de ejemplo, nótese que en la propuesta por los convocados, y que al parecer fue aceptada sin reparos, se indica claramente en la página 2, párrafo 3, lo siguiente, en cuanto al precio y la forma de pago: “...El reconocimiento de la promesa de compraventa o sea la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA de los cuales el promitente comprador acepta como pago ya realizado la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA,...”, de donde surge sólo a manera de simple interrogante: Acaso, quien tiene que reconocer el pago efectivo, no sería el promitente vendedor de los bienes inmuebles, o bastaría con la manifestación de su realización por el del promitente comprador, como quedó establecido en el escrito?.

1.5. En conclusión el texto del acta de conciliación N° 028 del 17 de diciembre de 2020, tiene datos que llevan a la dubitación de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa entre JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA Y BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO, como parte compradora y de otro lado, JOSÉ RUBIEL VALLEJO MUÑOZ Y LUZ MARY MUÑOZ MAYA como parte vendedora, lo que se itera, afectaría de fondo los elementos de literalidad y exigibilidad que debe acreditar el título ejecutivo.

2º Para este juzgador el acta de conciliación N° 028 del 17 de diciembre de 2020, no es un título ejecutivo puro y simple, ni siquiera haciendo caso omiso de las sensibles no conformidades del numeral 1 de este proveído; contrariamente estaríamos frente a un título ejecutivo de naturaleza compleja, cuyos elementos surgirían no sólo del texto de dicha acta de conciliación, sino del contenido del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL 28 DE FEBRERO DE 2017”, suscrito por los promitentes compradores BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO Y JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA y los promitentes vendedores JOSE RUBIEL VALLEJO MUÑOZ y LUZ MARY MUÑOZ MAYA, para lo cual bastará con las siguientes observaciones básicas:

2.1. Véase sólo a manera de ejemplo, como en el texto de la conciliación, de manera repetida se hace referencia a la propuesta aceptada de “El reconocimiento de la promesa de compraventa y el valor pactado en la promesa de compraventa”.

2.2. Definitivamente el texto del acta de conciliación no tiene el contenido pleno frente a la obligación de hacer, nótese que en ninguna parte aparece identificada la cosa objeto de compraventa, que precisamente son los lotes de terreno denominados “La Suerte”, “Bombay” y “La Esperanza, con sus respectivos linderos y otros datos identificadores como el folio de matrícula inmobiliaria y para su identificación tampoco basta lo indicado en las actas de comparecencia N° 2 del 20 de septiembre de 2017 y N° 1 del 29 de diciembre de 2020, que no provienen de la parte deudora aquí demandada; esto es que para el efecto, siempre habrá que recurrir al texto literal del contrato de promesa de compraventa inicial del 28 de febrero de 2017.

2.3. Mientras en el texto de la promesa de compraventa y en las actas de comparecencia ya referenciadas, se identifica al predio “La Esperanza” bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 112-0005.035 y/o 112-5035; en el escrito de demanda y en el folio de matrícula inmobiliaria acreditado, dicho inmueble se identifica con el FMI N° 112-5055, lo que nuevamente significaría un asunto atentatorio del principio de congruencia mínima, y en buena medida podría representar escollos en sede registral.

2.4. Resulta claramente inadmisibles que en el hecho “PRIMERO” de la demanda, se transcriba el literal a) para identificar los tres lotes incluidos en el negocio prometido, y cuya fuente no puede ser otra que el “contrato de promesa de compraventa”, pero al identificar el predio referido de “La Esperanza”, se modifica el FMI allí plasmado (112-5035), por el real (112-5055), que no fue el indicado en dicha promesa y ni siquiera aparece relacionado en el acta de conciliación tantas veces citada, sin que ello hubiere sido materia de aclaración alguna por el togado.

2.5. Circunstancia similar ocurre con el literal d) del escrito introductorio, donde se identifica como fuente clara la transcripción del texto del acta de conciliación, acápite de la fórmula de arreglo propuesta por JORGE ANDRÉS PARRA ISAZA Y BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO (véase párrafo tercero de la página 2 de dicha acta), donde al llegar a la fecha de suscripción de la escritura, se ignora la fecha del 29 de diciembre de 2021 expresada por los mencionados, y se incluye el dato posterior del escrito que tiene la fijación de la fecha para el 29 de diciembre de 2020 (página 3, párrafo tercero de la misma acta).

3º Una vez revisado el escrito de demanda, se advierten observaciones de perogrullo, como por ejemplo: Tratándose de un proceso ejecutivo por obligación de hacer, lo mínimo es que se solicite librar mandamiento ejecutivo para su cumplimiento, pero ello no fue incluido; además se peticiona también de manera impropia que se “condene a los demandados a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa”, cuando se trataría efectivamente del “contrato de compraventa”, y se hace referencia a la escritura por un lote que corresponde al denominado “La Suerte finca Palma Fría”, cuando el contrato prometido versa sobre tres (3) lotes diferentes; por último una de las pretensiones se refiere a que se libre medida cautelar de embargo de ese mismo lote, mientras en los anexos se incluye “solicitud medidas cautelares” referida a los tres lotes citados y no se solicitó en calidad de previa a la admisión como lo indica el artículo 434 inciso 2º del CGP.

4º Aunado a lo anterior se debe traer a colación el artículo 422 del Código General del Proceso, según el cual *“...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 justicia, y los demás documentos que señale la ley ...”*

5º Como en el presente trámite se constata la falta de requisitos materiales respecto a la identificación y demás requisitos del título que se pretende ejecutar, específicamente los mencionados en los ordinales 1º y 2º del presente auto; el Juzgado se abstendrá de librar el mandamiento de pago solicitado; al paso que rechazará la demanda, ordenando el archivo del expediente y la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

Finalmente es de anotar que el rechazo de esta acción ejecutiva, no afecta las demás opciones procesales al alcance de la parte demandante, con relación al mencionado contrato de promesa de compraventa, las cuales podrá hacer valer ante la jurisdicción.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL de Salamina, Caldas,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: RECONOCER** personería para actuar dentro del presente trámite, en representación de la parte demandante, al profesional del derecho, **doctor JUAN CARLOS LOZANO ESPINOSA**, identificado con la CC. 93.204.455, y portador de la TP N° 291.266 del CSJ, con las facultades que le fueron otorgadas por sus poderdantes.

**SEGUNDO: ABSTENERSE** de librar el mandamiento de pago solicitado, y por lo tanto, **RECHAZAR** la demanda ejecutiva por obligación de hacer en la modalidad de suscribir documento, promovida por **BLANCA FLOR CALDERÓN GALEANO** -identificada con la c.c. 52.350.949- y el señor **JORGE ANDRES PARRA ISAZA** -identificado con la c.c. 75.059.915- en contra del señor **JOSÉ RUBIEL VALLEJO MUÑOZ** -identificado con la c.c.

4.475.152 y la señora **LUZ MARY MUÑOZ MAYA** -identificada con la c.c. 25.098.789-, por lo considerado.

**TERCERO: ARCHIVAR** el expediente y devolver los anexos aportados sin necesidad de desglose.

**CUARTO: REALIZAR** el registro del presente rechazo, dentro del sistema de información TYBA, con el fin de que se realice la compensación respectiva dentro del reparto, de conformidad con el artículo 90 del C.G.P.

**QUINTO:** Contra la presente decisión, proceden los recursos de ley.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**TULIO ANCÍZAR CARDONA SALAZAR**

**JUEZ**

**Firmado Por:**

**TULIO ANCIZAR CARDONA SALAZAR  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 003 PROMISCO MUNICIPAL SALAMINA**

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:

**4d41b17f2c78a0e8866287e3f3fe98a5132531d4338084aaeacf7843c2782bcc**

Documento generado en 04/03/2021 06:56:20 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**