

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Auto Interlocutorio No. 274

Santiago de Cali, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Ejecutivo – por obligación de suscribir documento
Demandante: Carlos Hernán Mejía García
Demandado: Jaime Andrés Morales Quintero
Radicación: 760013103007-2019-00058-00

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado de la parte actora contra el auto interlocutorio No. 8 del 12 de enero del año en curso, por el cual se dejó sin valor ni efecto el auto que libró mandamiento de pago y consecuentemente, rechazó la demanda por no cumplir a cabalidad con los requisitos establecidos en el artículo 434 del C.G. del Proceso.

II. ANTECEDENTES

2.1. Fundamentos del recurso.

Los argumentos fácticos de la censura se resumen en lo siguiente:

Indica el recurrente que el proceso surtió sus etapas procesales de rigor, donde las partes ejercieron su derecho de defensa fijando las posturas que envuelven el trasfondo del negocio jurídico, dando así lugar a la fijación de fecha para llevar a cabo audiencia concentrada de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, escenario que consigna el recurrente *“se definirá si el valor de la compra del 50% de los derechos del ejecutado corresponden o no a la suma total pactada, o si se han pagado valores mayores que deben ser restituidos con indexación, o si la solicitada como litisconsorte necesaria en la contestación a las excepciones, (...) deberá cumplir con sus obligaciones en tanto y por cuanto la obligación principal que deriva del contrato de promesa de compraventa suscritos por todos es la de pagar un precio y de vender y entregar la totalidad del inmueble”*, considerando de esta forma la parte actora que se permite , *“...dictar sentencia o auto que ordena seguir adelante con la ejecución en la forma que corresponda con sentido hacia la verdad material (...) con la práctica probatoria”*, pues a su modo de ver, *“rechazar la demanda con posterioridad de haberle dado aceptación a la contestación, descornado el traslado de las excepciones de fondo con miras al debate declarativo de que trata el artículo 443 del CGP, (...) significa negar el acceso a la tutela judicial efectiva”*.

Insiste que es en la audiencia donde *“se abre el debate probatorio (...) para verificar si asiste o no razón suficiente para librar mandamiento, verificar o no el cumplimiento y la titularidad de las obligaciones pactadas y, conforme a ello,*

realizar las declaraciones en las que se puedan fundar las órdenes de pago, todo ello en procura de alcanzar la verdad material”.

Al referirse a la minuta que debe ser suscrita, expresa, “el proyecto de documento a suscribir aportado al despacho (...) se consignó el valor real de la negociación, porque dicho valor fue el precio que el demandante se obligó a pagar y con el que acudió a cumplir con la firma de la escritura el 27 de diciembre de 2018, momento en que JAIME ANDRES y MARIA DEL ROSARIO MORALES QUINTERO debieron tener listo el inmueble para tradir, (...) que en suma son los hechos y pruebas necesarios para dar apertura al debate declarativo en audiencia 372 y 373 de la norma adjetiva”.

Continúa indicando que “cumpliendo con el retiro de la promitente vendedora MARIA DEL ROSARIO MORALES QUINTERO del proyecto del documento a suscribir, (...) la minuta, no significa no haber subsanado lo solicitado por el despacho en auto 884 de diciembre de 2020”, pues lo que pretende es ejecutar la firma de la escritura pública sobre el 50% de la propiedad, pero “no es menos cierto que la obligación principal de la parte vendedora es la de vender y entregar la totalidad del bien inmueble por el que se acordó un pago de (...) (\$560.000.000) M/CTE, suma de la cual se han pagado cuatrocientos cuarenta millones, recibidos por el demandado vendedor y la promitente vendedora (...)”, elementos contractuales que indica “deben observarse y practicarse dentro de audiencia”, como quiera que “el demandado no ha sido previamente examinado por el juez”, para que finalmente se decida en sentencia “que declara o no el derecho pretendido por las partes, como lo expresa el numeral cuarto del artículo 443, en la forma que corresponda”.

Por lo expuesto, solicita se revise con miras a revocar el auto censurado, y en su lugar, fijar nueva fecha para la audiencia de que el numeral 2º del artículo 443 del CGP. De lo contrario, se surta la alzada.

2.2. Traslado del recurso.

La parte demandada no descurre el traslado del recurso que le envió la parte demandante mediante mensaje de datos a su dirección electrónica en fecha 19 de enero de 2021, conforme consta en las glosas del expediente digital.

III. CONSIDERACIONES

El presente recurso se encuentra interpuesto en el término legal previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso, correspondiendo al despacho resolver si repone o no la providencia objetada con mira a los reparos presentados por la parte actora.

Al rompe, el despacho dirá que no acoge los argumentos expuestos por el recurrente y se mantiene en lo decidido en el proveído objeto de la censura, por las razones a continuación se exponen:

El demandante presentó demanda ejecutiva por obligación de suscribir documentos con base en la promesa de compraventa suscrita entre CARLOS HERNÁN MEJÍA GARCÍA, como promitente comprador y los señores JAIME

ANDRÉS MORALES QUINTERO y MARÍA DEL ROSARIO MORALES QUINTERO, como promitentes vendedores, suscrita el 18 de julio de 2016, junto con los otro sí modificatorios, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 41 # 5 b – 70 de la ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-304300, con extensión y linderos citados al hecho primero del libelo genitor, siendo el ejecutante el promitente comprador y ejecutados los promitentes vendedores, con pretensiones expresas de librar orden de apremio por obligación de hacer de suscribir la escritura pública respecto del precitado inmueble a favor del demandante, además del valor correspondiente a la cláusula penal por incumplimiento; adjuntando el requisito adicional de la minuta a suscribir.

El despacho inadmitió la demandada tras advertir que el 50% prometido en venta por la demandada MARIA DEL ROSARIO MORALES QUINTERO no acreditaba la propiedad en cabeza suya para ser ejecutada, ordenando al ejecutante reformar la demanda para seguir las pretensiones únicamente contra JAIME ANDRÉS MORALES QUINTERO como propietario inscrito del 50% restante del inmueble.

Librado el mandamiento ejecutivo por auto de fecha 20 de noviembre de 2019, por los conceptos solicitados en la demanda, el ejecutado JAIME ANDRÉS MORALES QUINTERO se notificó personalmente del auto de apremio el 9 de marzo de 2020, aportando dentro del término legal la contestación de la demanda con excepciones de mérito, mismas de las que se corrió traslado a la parte ejecutante por auto de fecha 3 de agosto de 2020 y fueron oportunamente descorridas por ésta.

Continuando las etapas propias del procedimiento, el despacho programó la audiencia concentrada de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP mediante auto del 14 de octubre de 2020, notificado por estado electrónico el 15 de ese mes y año, posteriormente reprogramada por auto de fecha 28 de octubre de 2020, notificado por estado electrónico del 3 de noviembre de 2020. Sin embargo, estando el proceso al despacho para la revisión previa a la audiencia, en ejercicio del deber de control de legalidad, el Juzgado encontró falencias en el procedimiento que condijeron a dejar sin efectos el auto que fijó fecha de audiencia, para en su lugar requerir al ejecutante para que presentara la nueva MINUTA corregida acorde con lo ordenado en el mandamiento ejecutivo, es decir, referida a la venta del 50% de los derechos de dominio del inmueble prometido en venta, excluyendo a la señora MARIA DEL ROSARIO MORALES QUINTERO. En efecto, se aportó esta nueva MINUTA, pero conservando el precio total pactado en la promesa de venta, obviando la reducción del precio a la mitad en tanto la escritura de compraventa se habría de suscribir únicamente por el 50% de los derecho de dominio del inmueble, derechos cuya titularidad se encuentra en cabeza del señor JAIME ANDRÉS MORALES QUINTERO, documento que debe presentarse sin mácula ni error alguno para su suscripción eventual en caso de no prosperar la excepción de mérito planteada, ya sea por el ejecutado o en su defecto por el Juez en su nombre, como bien lo indica el artículo 434 del C.G.P.

Valga recordar a la parte actora que la fuente de obligación es la promesa de compraventa y sus otros síes, los cuales conforman el título ejecutivo siempre que se ajusten a los requisitos establecidos en los artículos 422 y 434 del C.G.P., estando compelido el ejecutante a presentar la MINUTA de la escritura pública acorde al mandamiento ejecutivo y a la estricta obligación de suscribir una escritura pública de compraventa establecida en la promesa de compraventa aportada como título ejecutivo.

Resulta imperativo a voces del inciso primero del artículo 434 ya mencionado, aportar como anexo obligatorio a la demanda la escritura pública que debe ser suscrita por el ejecutado, o en su defecto, por el Juez, mediante la cual se realizará la transferencia del derecho de dominio y poder así luego proceder a su entrega material de surgir la obligación en el documento aportado como título ejecutivo. Por ende, la inobservancia de alguno de los elementos esenciales del negocio jurídico, en este caso el precio correcto, atendiendo a los ajustes ordenados en el auto de inadmisión de la demanda, fue lo que ha dado lugar a que en ejercicio del control de legalidad previsto para corregir o sanear vicios que configuren nulidades en cualquier etapa del proceso antes de que se dicte sentencia, se requiriera al demandante para que aportara una nueva MINUTA que llenará los requisitos indicados el mandamiento ejecutivo; no obstante, el ejecutante presentó la MINUTA sin indicar el precio correcto del 50% de los derechos de dominio a tradirse, generando confusión en cuanto al valor del real de tales derechos, al no corresponder el precio indicado en la minuta con el precio real pagado por dicho porcentaje, situación que conlleva a la invalidez de la minuta y en consecuencia al rechazo de la demanda por no cumplir con este requisito formal, pues de lo contrario y a sabiendas de esa situación el Juez estaría avalando la legalidad de una negociación a sabiendas de que su contenido no corresponde a la realidad íntegra de la negociación.

En relación al antecedente fáctico que se expone en este auto, el recurrente desacierta en su postura de tener que consignar el valor total de negociación en la MINUTA a suscribir, lo cual no se acompasa con la realidad procesal, pues en su sentir, *“el proyecto de documento a suscribir aportado al despacho (...) se consignó el valor real de la negociación, porque dicho valor fue el precio que el demandante se obligó a pagar y con el que acudió a cumplir con la firma de la escritura el 27 de diciembre de 2018, momento en que JAIME ANDRES y MARIA DEL ROSARIO MORALES QUINTERO debieron tener listo el inmueble para tradir, (...). Y agrega, “...la obligación principal de la parte vendedora es la de vender y entregar la totalidad del bien inmueble por el que se acordó un pago de (...) (\$560.000.000) M/CTE, suma de la cual se han pagado cuatrocientos cuarenta millones, recibidos por el demandado vendedor y la promitente vendedora (...)”*, pero deja de lado que el demandado no está obligado a suscribir la escritura pública por el valor total de la prometida venta sino por el 50% de los derechos de dominio del inmueble.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Santiago de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia objetada de fechas y orígenes conocidos, en virtud de lo enunciado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se CONCEDE el recurso de apelación en el EFECTO DEVOLUTIVO por ser procedente conforme lo dispone el numeral 1. Artículo 321 del C.G.P.

CUARTO: Por secretaria, sùrtase el trámite respectivo para surtir la alzada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil Circuito de Cali

[47]

Firmado Por:

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 007 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

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:

2acd622fc999295e9657623289f976261fedbe5c59de06fc17bfc2e0efc9f7fe

Documento generado en 24/03/2021 06:06:53 PM

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