

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca, cinco (5) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Rad. 2023-00225

I. ANTECEDENTES

Corresponde en esta oportunidad decidir el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado de la parte actora, frente al auto de fecha 28 de abril de 2023, contenido en el “*archivo digital 11*”, por virtud del cual el Despacho negó la orden de pago al considerar que el título base de la ejecución carecía de los supuestos de claridad, expresividad y exigibilidad.

II. FUNDAMENTO DE LA IMPUGNACION

Inconforme con la decisión, solicitó su revocatoria, aduciendo que se está ante una obligación clara, expresa y exigible, contenida en un título complejo integrado por el contrato de promesa de compraventa suscrito el 12 de Agosto de 2016 junto a sus modificaciones, y, por el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N20843855 en el que se acredita que el acto de constitución del reglamento de propiedad horizontal del conjunto multifamiliar, rural, comercial y de servicios Meryland fue inscrito el día 16 de noviembre de 2018, fecha a partir de la cual se determina la exigibilidad de cada una de las obligaciones a cargo de la demandada.

Al respecto igualmente indica: “*De lo anteriormente expuesto, se colige necesariamente que el título complejo aducido se encuentra integrado por el contrato de promesa de compraventa con sus correspondientes modificaciones (4) y por el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria referido (N° 50N-20843855), documentos con capacidad de probar autónomamente las obligaciones pretendidas a cargo de la demandada y a favor de la demandante, y por lo tanto, eficaces para la ejecución directa aquí incoada, los cuales, con el*

propósito de cumplir con la carga procesal, fueron incorporados con la demanda, constituyendo ellos la columna vertebral del proceso; desvirtuándose en consecuencia, el argumento del Despacho que equivocadamente sostuvo que “... de los documentos traídos como base del recaudo no se obtiene la claridad y exigibilidad de las obligaciones demandadas”.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Consagra el legislador en el artículo 318 del C.G.P, que el recurso de reposición, tiene como fin que el mismo funcionario que dictó la providencia la revise, y si es del caso la revoque, modifique o adicione, siempre y cuando la misma adolezca de los presupuestos legales que deben cumplir las decisiones judiciales.

3.2. Postulados que aplicados en el presente asunto no son suficientes para evocar prosperidad al recurso, como quiera que, la obligación que se desprende del contrato de promesa de compraventa, carece del requisito de exigibilidad.

3.3. Al respecto de los títulos complejos, como el que se presenta en este trámite para procurar su ejecución, se ha indicado que será complejo si la claridad, expresividad y exigibilidad de la obligación solo puede determinarse al valorar varios documentos que, conforman una unidad jurídica.

3.4. En este caso, es claro que el título se compone del contrato de promesa de compraventa junto con sus 4 modificaciones y el certificado de tradición en el que se comprueba la constitución de la propiedad horizontal.

3.5. Ahora bien, frente al análisis de cada uno de los supuestos exigidos para que las obligaciones puedan demandarse ejecutivamente, se abordará:

Frente a la claridad del título complejo, se puede establecer que las partes constituyeron obligaciones bilaterales, en cuanto a la transferencia de dominio y al pago del precio, ahora bien, el pago de una parte del precio de acuerdo con la “cuarta modificación” se supeditó a que se constituyera reglamento de propiedad horizontal sobre los bienes objeto de compraventa y que se encontrará debidamente registrado, así como que, posterior a este cumplimiento se procediera a la transferencia del dominio de acuerdo a los pagos abonados.

En el mismo sentido, la expresividad del título permite establecer que una vez se diera cumplimiento a la obligación de constitución y registro del reglamento de propiedad horizontal, el pago debía efectuarse en los términos allí descritos, estableciéndose el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado de

forma expresa en el contrato de promesa.

Por último, si bien el acuerdo contractual imponía una condición para la parte demandante, frente a la constitución y registro del reglamento de propiedad horizontal sobre el bien prometido en venta, lo cierto es que, al cumplirse dicha obligación se habilitó para esta, la exigibilidad de cobrar los dineros, sin embargo, es claro que en este punto, una vez se efectúe el pago de los dineros, la parte demandante también tiene la obligación de efectuar la transferencia del dominio a la parte demandada.

Igualmente, se evidencia que existe incertidumbre frente al cumplimiento de las obligaciones frente a la entrega del bien inmueble, pues esta obligación se encuentra condicionada a la celebración de un contrato de fiducia.

3.6. Así las cosas, se colige que el asunto planteado ha de ventilarse en un proceso de naturaleza declarativa, habida cuenta que el proceso ejecutivo parte de obligaciones ciertas, determinables y exigibles que ciertamente no confluyen en el caso bajo examen, pues se torna sumamente confuso para este juez.

3.8. Es claro, que la acción ejecutiva no es el medio idóneo para solicitar el pago de estas sumas de dinero, pues no puede pretenderse que de la materialización de la orden de pago, surja una nueva obligación en cabeza del demandante, que estaba sometida a un plazo o condición.

Con fundamento en lo anterior, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en uso de sus facultades legales,

IV. RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER la providencia recurrida, teniendo en cuenta lo considerado precedentemente.

SEGUNDO: Por secretaria remítase el expediente digital al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca -Sala Civil-, a fin de que se surta el recurso de apelación concedido en el efecto suspensivo.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ

