



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Bogotá D.C., 4 de noviembre de 2022

**Rad. 2022-0056**

Procede el juzgado a resolver el recurso de reposición y sobre la concesión del de apelación interpuesto por la apoderado de la parte demandante, contra el auto de 24 de marzo de 2022, mediante el cual se negó el mandamiento de pago.

**RAZONES DE INCONFORMIDAD**

En lo fundamental refirió el apoderado actor que contrario a lo indicado por el despacho, con los documentos adosados no solo constituyen un título ejecutivo complejo, sino que además, se logra establecer la obligación exigida en el presente compulsivo.

Puntualmente, señala que la obligación de transferencia de los derechos fiduciarios se establece en el literal c, párrafo segundo de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa de fecha 11 de septiembre de 2015.

Asimismo, del literal d, párrafo segundo concerniente a la segunda modificación del Otrosí No. 3 al contrato de promesa de compraventa, como la cláusula quinta del Otrosí No. 2 a la modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fideicomiso lote Tunja.

Adicionalmente, refiere que la prestación reclamada se desprende de la comunicación de 27 de octubre de 2020, donde de manera expresa la parte demandada dispuso la transferencia tanto los derechos de fideicomitente, como los derechos de beneficiario, atendiendo que es un derecho de contenido económico y de naturaleza negociable.

En conclusión, era obligación de la parte ejecutada ceder los derechos fiduciarios en su sentido amplio lo que comprende la cesión de los derechos de fideicomitente y de beneficiario y no, como quedo plasmado en la certificación emitida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., esto es, el 20% de los derechos de fideicomitente, sin incluir la misma cesión, en el mismo porcentaje, para los derechos de beneficio.

## **CONSIDERACIONES**

1. Preciso es memorar que, el recurso de reposición tiene como finalidad, bien, la revocatoria de la decisión adoptada por el juez o magistrado sustanciador ora su modificación. Así lo establece el artículo 318 del C. G del P. al erigir que: “[s] alvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen”.

2. En orden a decidir es preciso señalar que para librar mandamiento de pago, además de la demanda en forma, se requiere tan solo de un título que preste mérito ejecutivo, lo que a voces del artículo 422 del C. G. del P., es el documento que contiene una obligación clara, expresa y exigible, que proviene del deudor o de su causante y constituye plena prueba contra él.

Como puede observarse, dicho canon envuelve los elementos que debe contener una obligación para devenir exigible a través del proceso ejecutivo, a saber:

**La claridad**: que apunta a que la obligación contenga sus elementos esenciales, de acreedor, deudor, vínculo jurídico y prestación, sea de dar, hacer, o no hacer, de modo patente, es decir, que la obligación no genere duda alguna. *Contrario sensu*, aquella obligación oscura, ambigua o dudosa carecerá de mérito para ser reclamada ejecutivamente.

En opinión de Parra Quijano “*La obligación no es clara cuando haya de hacerse explicaciones, deducciones o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar que es lo que virtualmente contiene*”<sup>1</sup>.

**La expresividad**: que refiere a la obligación que está plasmada en el título ejecutivo. El marco que rige su cumplimiento.

**La exigibilidad**: que consiste en la habilitación del acreedor para reclamar su derecho de inmediato, bien sea al nacimiento de la obligación (si es pura y simple), al vencimiento del plazo o al cumplimiento de la condición. Con otras palabras, es el momento a partir del cual el acreedor pone en solución de pago a su deudor.

Que conste en documentos que provengan del deudor, bien sea uno (singular), o varios (complejo), de los cuales se deduce el contenido de la obligación.

---

<sup>1</sup> PARRA QUIJANO, Jairo. “Derecho Procesal Civil”, Parte Especial, Bogotá 1995, Ediciones Librería el profesional, pág. 265.

2.1. En este caso, se tiene que se aportaron como base de recaudo sendos contratos. El primero de ellos, el de promesa de compraventa suscrito en la señora María Teresa Cely Rodríguez e Impulsa Colombia SAS de 11 de septiembre de 2015; asimismo, se adosó otrosí No. 3 de 18 de julio de 2019 y otrosí No. 2 a la modificación integral del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fideicomiso lote Tunja, legajos de los cuales se indica logra desprende la obligación de otorgar a favor de la sociedad demandante la cesión equivalente al 20% de los derechos que como beneficiaria ostenta la señora maría teresa Celis Rodríguez respecto del fideicomiso “Lote de Tunja”.

De la misma forma, el pago de una cláusula penal por valor de quinientos millones de pesos, establecida en el contrato de promesa de compraventa de 11 de septiembre de 2015, con los respectivos intereses moratorios desde el 17 de julio de 2019 y hasta cuando se pague efectivamente la obligación.

2.2. Una vez verificada la promesa de compraventa y el otrosí No. 3, debe señalarse que ante la materialización del contrato prometido, esto es, aquel para “la enajenación del inmueble y su correspondiente pago para el desarrollo ejecución del proyecto, por cuenta y riesgo del promitente comprador(...)” y “la obligación de celebrar un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración que corresponde al fideicomiso lote Tunja y posteriormente el fideicomiso inmobiliario (...)” -Cláusula segunda del primero de los documentos referenciados-, estos perdieron toda fuerza coercitiva.

2.3. Recuérdense que la promesa es un acto preparatorio de una convención futura, a la cual las partes se circunscriben hasta la suscripción del negocio, ya que no pueden estar atados de manera indefinida a dos negocios con finalidades distintas.

Bajo esa lógica se contradeciría los efectos jurídicos ínsitos de la promesa de contrato, entre estos, la temporalidad y la extinción las obligaciones recogidas, que como queda dicho no es otra que la de elevar a escritura pública la venta del inmueble prometido y la estructuración de un contrato de fiducia, donde la señora María Teresa Cely Rodríguez obraba como fideicomitente aportante y beneficiaria tipo A. Desde luego, para que suceda lo primero, deberá pagarse el precio acordado en el contrato de fiducia mercantil.

2.4. A este cariz la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 13 de noviembre de 1981, enseña:

“El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, **esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos...**”, aserto que la obliga a deducir, “...por vía de doctrina, que no obstante la consensualidad de la promesa mercantil, ella indubitablemente debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, como un elemento constitutivo del instante o momento que es menester para ello y como medio certero para establecer el cuándo del cumplimiento de esa obligación de hacer, so pena de que no produzca efecto alguno (Art. 1501 del Código Civil)”, amén de que, como allí mismo se anotara, “se harían

nugatorios los derechos que confiere la ley al acreedor para exigir y asegurar el cabal cumplimiento de la obligación por parte del deudor" (G.J. CLXVI. No. 2407). (subrayado y negrita del despacho).'

Consonante con ello, señala dicha corporación que "la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283).

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístase, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes".

En conclusión, las obligaciones recogidas en la promesa aportadas y sobre las cuales se soporta el recurso, esto es, las contenidas en el literal c, parágrafo segundo de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa y el literal d, parágrafo segundo concerniente a la segunda modificación del Otrosí No. 3 se caen por su peso ante la suscripción del contrato de fiducia.

3. Será posible ejecutar precisamente el contrato aludido, sin pasar por alto que es necesario verificar las condiciones acordadas en la estipulación 10 del documento visible a folios 28 a 103 y 119 a 149, como de sus predecesores, los cuales no fueron aportados y con los medios demostrativos, no se logra colegir que tales condiciones se den como para ordenar la cesión de los derechos fiduciarios:

*EL BENEFICIARIO TIPO A cederá la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para lo cual la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, deberá registrar la señalada cesión, a favor de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de conformidad con lo establecido a continuación:*

- a) *Etapa 1: Veinte por ciento (20%) de los derechos fiduciarios con la firma de la última escritura de transferencia a favor de los adquirentes de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa 1. Es decir, cuando se hayan otorgado la totalidad de las escrituras de transferencia de las unidades inmobiliarias de esta Etapa.*
- b) *Etapa 2: Treinta por ciento (30%) de los derechos fiduciarios con la firma de la última escritura de transferencia a favor de los adquirentes de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa 2. Es decir, cuando se hayan otorgado la totalidad de las escrituras de transferencia de las unidades inmobiliarias de esta Etapa.*
- c) *Etapa 3: Treinta por ciento (30%) de los derechos fiduciarios con la firma de la última escritura de transferencia a favor de los adquirentes de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la Etapa 3. Es decir, cuando se hayan otorgado la totalidad de las escrituras de transferencia de las unidades inmobiliarias de esta Etapa o cuando se le haya pagado la totalidad del precio del INMUEBLE a la FIDEICOMITENTE APORTANTE y BENEFICIARIO TIPO A, en los términos de este Contrato.*



Por tanto, al no ser clara, expresa y exigible la obligación intimada, el auto deberá mantenerse indemne

Dado que se promueve de manera subsidiaria el recurso de apelación, se CONCEDE el mismo, en el efecto SUSPENSIVO, de conformidad con los artículos 438 del C. G. P.

En consecuencia, se concede término de tres (3) días contados a partir de la notificación por estado de esta providencia, para que la parte demandante lo sustente, conforme lo establecido en el numeral 3º del artículo 322 del C.G.P.

Efectuada la sustentación y teniendo en cuenta que no se encuentra integrado el legítimo contradictor, REMÍTASE el expediente al superior.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** **NO REPONER** el proveído de 24 de marzo de 2022, por el cual se negó el mandamiento de pago.

**SEGUNDO:** CONCEDE, el recurso de apelación en el efecto SUSPENSIVO, de conformidad con los artículos 438 del C. G. P.

CONCEDER el término de tres (3) días contados a partir de la notificación por estado de esta providencia, para que la parte demandante sustente el recurso de apelación, conforme lo establecido en el numeral 3º del artículo 322 del C.G.P.

Efectuada la sustentación, y teniendo en cuenta que no se encuentra integrado el legítimo contradictor, REMÍTASE el expediente al superior.

## NOTIFÍQUESE

  
GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA  
Jueza

Mo.

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 119 del 8 de noviembre de 2022.

  
Julián Andrey Velásquez Hernández  
Secretario