



San Andrés, Isla, trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Referencia	Ejecutivo de <i>mínima cuantía</i> por obligación de hacer
Radicado	88001-4003-001-2021-00340-00
Demandante	Estefanía Ochoa Manuel
Demandado	John Alexander Velasco Martínez
Auto No.	0144-23

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición incoado por el ejecutado, señor John Alexander Velasco Martínez, a través de apoderado judicial, contra la providencia de fecha veinticuatro (24) de enero de 2022, por medio de la cual este ente judicial libró mandamiento ejecutivo a favor de la señora Estefanía Ochoa Manuel y a cargo del demandado en los siguientes términos:

“PRIMERO. - LIBRAR mandamiento ejecutivo a cargo del señor JOHN ALEXANDER VELASCO MARTÍNEZ y a favor de la señora ESTEFANIA OCHOA MANUEL por la siguiente obligación de hacer:

- Terminar a satisfacción, los trabajos de construcción de la casa de dos niveles a que se refiere el contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC 2021, suscrito entre las partes el 8 de junio de 2021, con las especificaciones técnicas y de calidad a que se refiere el aludido contrato.

PARÁGRAFO: ORDENAR al ejecutado, señor JOHN ALEXANDER VELASCO MARTÍNEZ que cumpla la obligación de hacer a que se refiere el presente numeral en un (1) mes, contado a partir del día siguiente a la notificación de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR al señor JOHN ALEXANDER VELASCO MARTÍNEZ pagar a favor de la señora ESTEFANIA OCHOA MANUEL por concepto de perjuicios moratorios las siguientes sumas de dinero: (...”).

Sin embargo, previo a resolver el medio de impugnación, resulta pertinente indicar, en ejercicio del control de legalidad de que trata el artículo 132 del C. G. del P., que el presente proceso se ha tramitado como un proceso ejecutivo de *menor cuantía*¹, no obstante, a las luces de lo dispuesto en el artículo 25 del CGP se trata de un proceso de *mínima cuantía*, toda vez que “...vers[a] sobre pretensiones patrimoniales que no excede[n] el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 SMLMV)”, conclusión a la que se arriba al tomar el valor de *todas* las pretensiones al tiempo de la demanda, *sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación* (Art. 26, numeral 1º ibidem). En ese sentido, teniendo en cuenta que para la época de presentación de la demanda – 16 de diciembre de 2021, la sumatoria de las pretensiones patrimoniales de la demandante, ascendían a la suma de \$21.600.000² importe que no supera los 40 SMLMV, a que se refiere el artículo 25 del estatuto procesal civil vigente, huelga concluir que el presente se trata de un proceso de

¹ Según se extrae de la *referencia excusada* en los autos librados.

² Tomando en cuenta inclusive, el canon de arriendo del mes de diciembre de 2021, relacionado por el extremo activo dentro del rubro de *daño emergente futuro*.



mínima cuantía cuyo trámite debe observar las reglas procesales que se derivan de los artículos 9, 17, numeral 1°, 321, 443, 392³, entre otros del CGP.

Así las cosas, en aras de corregir el yerro advertido, se ordenará a partir de este momento procesal y para las etapas subsiguientes, la adecuación del trámite al del proceso ejecutivo de mínima cuantía.

II. TRÁMITE DE LA SOLICITUD

Establecido lo anterior, volviendo la atención al recurso que se analiza, se tiene que mediante fijación en lista de fecha 24 de marzo de 2022, se corrió traslado del recurso de reposición al extremo activo por el término de tres (03) días; lapso durante el cual, la parte actora ejerció su derecho de contradicción y defensa.

III. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo Juez que dictó la resolución impugnada la reconsidera y enmiende el error en que ha incurrido, ya sea revocando la providencia o dictando en su lugar una nueva resolución ajustada a derecho.

Verificado el expediente, se advierte que mediante auto del 24 de enero de 2022, se libró mandamiento ejecutivo a favor de la señora Estefanía Ochoa Manuel y a cargo del señor John Alexander Velasco Martínez por la *por obligación de hacer* consistente en “*Terminar a satisfacción, los trabajos de construcción de la casa de dos niveles a que se refiere el contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC 2021, suscrito entre las partes el 8 de junio de 2021, con las especificaciones técnicas y de calidad a que se refiere el aludido contrato*”, para lo cual se le concedió al ejecutado el término de un (1) mes contado a partir del día siguiente a la notificación del referido proveído; asimismo, se libró mandamiento de pago por los perjuicios moratorios pedidos por el extremo activo.

Como título ejecutivo se aportó el contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC 2021, suscrito el 8 de junio de 2021 por la señora Estefanía Ochoa Manuel, en calidad de contratante y el señor John Alexander Velasco Martínez, en calidad de contratista, cuyo objeto se pactó en los siguientes términos:

“PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA, se obliga para con **EL CONTRATANTE** a ejecutar de manera eficiente, oportuna, y con sus propios medios de trabajo la obra correspondiente a: **OBJETO CONTRACTUAL / TRABAJOS DE CONSTGRUCJCIÓN DE CASA DE DOS NIVELES**, a modalidad de precio fijo unitario por cantidad de obra ejecutada, la cual se debe realizar de conformidad con las condiciones y descripciones, cantidades de obra, elementos, cotizaciones y planos previamente aprobados, todos los cuales **EL CONTRATISTA** declara haber recibido a satisfacción.

Los trabajos consisten en: **Desarrollo DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE DOS NIVELES (TERRENO DE PROPIEDAD DE CONTRATANTE)**, **EL CONTRATISTA** garantiza la buena calidad de la obra ejecutada, reservándose por tanto **EL CONTRATANTE** el derecho a rechazar cualquier parte de la obra que no corresponda con lo acordado y estipulado, teniendo que correr **EL CONTRATISTA** con el pago de los arreglos a que haya lugar o con el costo del material que tenga que utilizar para hacer de nuevo el trabajo encomendado”

Como único anexo del referido contrato se aportó lo que se denomina “anexo 1, *cantidades de obras aprobadas*, en el que se indica:

³ Aplicable a este asunto por remisión expresa del artículo 443 del CGP.



ANEXO 1

CANTIDADES DE OBRA APROBADAS

CUENTA:	ESTEFANIA OCHOA MANUEL	TRIUMPH ARQUITECTURA SAS			
NIT:	1123623374				
FECHA PROPUESTA:	martes, 1 de junio de 2021	NUMERO CEL	30139049977		
COTIZACION:	ELABORACION DE DISEÑO Y CONSTRUCCION GENERAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS NIVELES ADZ-CAESOC 2021	NUMERO NIT	901049027-9		
VALOR CONTRATO	70.000.000	E-MAIL CONTACTO	GERENCIA@TRIUMPHARQUITECTURA.COM		
		FECHA COTIZACION	martes, 1 de junio de 2021		
		FECHA INICIACION			
PARAMETRO	AREA DE PROYECTO ESTIMADA EN 104 M2	UND	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO
ITEM	SUB ITEM				
1,1	DISEÑO, CONSTRUCCION Y ADMINISTRACION EN OBRA DE CONSTRUCCION GENERAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS	UND	1	70.000.000	\$ 70.000.000
	SUB TOTAL DE COSTOS DIRECTOS				\$ 70.000.000
	PORCENTAJE : AIU		0%		\$ 0
	COSTO TOTAL				\$ 70.000.000
NOTA 01					
SE SOLICITA EL 100 % DEL MONMTO PARA INICIO DE LABORES Y DEBIDA LOGISTICA EN COMPRA Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES					

En contra del auto que libró mandamiento ejecutivo, el demandado, por intermedio de apoderado, presentó recurso de reposición y *en subsidio apelación*, a través del cual cuestiona los requisitos formales del título ejecutivo que sirve de fundamento a la presente acción, al tenor del trámite previsto en el inciso 2 del artículo 431 del CGP, indicando como fundamento del mismo, en síntesis, que la obligación contenida en el contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC2021 no es *clara* toda vez que no establece el alcance de la expresión **“terminar a satisfacción”** *los trabajos de construcción de la casa de dos niveles*, *teniendo en cuenta que en el aludido documento no se determinan las especificaciones técnicas y de calidad de la obra a que se refiere el contrato* ni tampoco se anexan dichas especificaciones por parte del demandante, al punto que afirma que *“... la obligación contenida en el contrato no es lo suficientemente claro, con relación a la voluntad intrínseca, expresada verbalmente por las partes y el objeto contratado que integra el contrato, toda vez que el acuerdo oficial al que llegaron las partes es la construcción sin acabados y sin instalación eléctrica de una casa de dos niveles en obra gris, situación que no quede claramente establecido en el contrato ...”*.

Adicionalmente, sostiene el extremo pasivo que la obligación de construcción a que se refiere el acuerdo de voluntades no es exigible *por el solo hecho de no contar con una licencia de construcción*, siendo éste un requisito *sine que non* para adelantar una obligación de esta naturaleza, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.6.1.1.1. y 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, más aún, para ejecutarla judicialmente al tratarse de una *obra ilegal e imposible* por falta del aludido requisito.

Aunado a ello, sostiene, que en varias oportunidades le solicitó a la actora la suscripción de un *otro sí* al contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC2021 que se ejecuta por este medio, al advertir un *rompimiento del equilibrio contractual*, teniendo en cuenta que con el porcentaje de obra ejecutada había invertido \$93.912.694 de conformidad con la relación de gastos enviados a la contratante, frente a un único pago por parte de ésta de \$35.000.000, no obstante, afirma que la señora Estefanía Ochoa Manuel se *ha negado a la suscripción del otrosí, exigiendo una contraprestación desequilibrada*. En ese sentido, refiere que, *los suministros de materiales para cubierta, fueron comprados y suministrados*



por el contratista, encontrándose referenciados en la relación de gastos, pero no han podido ser instalados por el mismo aumento de en el costo de la obra.

Con lo anterior concluye que, las pretensiones del extremo activo deben ventilarse a través de un proceso declarativo de resolución de contrato de compraventa por cuanto no existe una obligación clara y exigible que permita una ejecución en los términos del artículo 422 del CGP.

Por su parte, la demandante, a través de su portavoz judicial, en relación con el requisito de claridad que echa de menos el extremo pasivo refiere que, “... estamos frente a dos personas adultas y profesionales y en el caso del ejecutado, con conocimiento en el área constructivo, luego entonces no es admisible desde ningún punto de vista que luego de haber celebrado un contrato de obra alegue falta de claridad en la voluntad del mismo con mira a exonerarse de la responsabilidad que le asiste para con mi prohijada ... ‘Cree Usted señora Juez que un profesional de la construcción no sabe hasta dónde llega su responsabilidad en una obra civil?’”. Aunado a ello, refiere que el contrato está elaborado sobre un formato que es de exclusiva autoría del demandado, concluyendo que no hay duda de la claridad de la que goza, pues la demanda es clara en su intención y efectos de la forma como fue enfilada, toda vez que, el contrato tuvo vigencia de 90 días calendarios, sin que la parte ejecutada haya cumplido a cabalidad con el compromiso adquirido. (Subrayas y negrillas del Despacho).

En cuanto a la falta de exigibilidad, relacionada con la licencia de construcción de la obra cuya ejecución se pretende, señala que, además de no ser un requisito necesario para la ejecución de la obligación, constituye una “afrenta al principio de buena fe, tanto contractual como procesal, contrariando, el principio de conforme al cual NADIE PUEDE IR CONTRA SUS ACTOS PROCEDENES – venir contra factum propium non valet, máxima del derecho que se traduce en que nadie puede variar de comportamiento injustificadamente cuando ha creado en otra, en este caso la ejecutante, una expectativa de comportamiento...”

Discurrido lo anterior, se tiene que el artículo 422 del CGP señala que “*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 (...)*”

Sobre la claridad, expresividad y exigibilidad del título ejecutivo, el Despacho destaca la explicación dada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia No. STC3298-2019 del 3 de marzo de 2019 con ponencia del doctor Luis Armando Tolosa Villabona, en la que el máximo Tribunal de la Jurisdicción ordinaria, con suficiencia explica:

“La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas assertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida”



Analizada la obligación que se ejecuta por este medio a las luces de los requisitos en cita, encuentra el Despacho que le asiste razón al ejecutado, cuando refiere que no existe *claridad* sobre el alcance de la obligación consistente en la construcción de una casa de dos plantas, teniendo en cuenta que las **especificaciones técnicas, descripciones, cantidades de obra y la calidad** de la misma, no están contenidos en el título base de ejecución, ni en los documentos anexos, al punto, que no existe certeza sobre si la casa de dos plantas que debía construir el señor Velasco Martínez *en 90 días calendario* la debía entregar en obra negra, obra gris u obra blanca; tampoco se dijo nada sobre las conexiones eléctricas y/o hidráulicas; la distribución interna del bien, entre otros aspectos inherentes a la obligación de construcción demandada, los cuales resultan indispensables para establecer si la obligación termina o no a *satisfacción*⁴ conforme se ordenó en el mandamiento ejecutivo.

De lo expuesto hasta aquí, resulta evidente que el documento que contiene la obligación ejecutada no es inequívoco, pues más allá de construir una casa de dos niveles, el resultado esperado puede ser interpretado de diferentes maneras, al punto, que el argumento de la demandante para rebatir la falta de claridad del título ejecutivo alegada por el demandado, se cimienta en la claridad que sobre el mismo debía tener el señor Velasco Martínez como persona *adulta*, y profesional de la *arquitectura*, concluyendo que la demanda es clara en su intención y efectos..., perdiendo de vista que la claridad no se predica de la persona que se obliga ni del escrito de demanda, sino del documento que contiene la obligación misma, esto es, del título ejecutivo; situación que en el caso particular, ateniendo la naturaleza de la obligación, traslapa el requisito de expresividad, en el entendido de que los elementos que conforman el alcance de la obligación de construcción que aquí se analiza no se plasmaron de manera explícita en el título lo que conlleva a la ambigüedad del mismo.

Inclusive, revisada la forma de pago pactada en el contrato, encuentra el Despacho que la misma genera confusión, atendiendo lo señalado en las cláusulas cuarta, octava parte final y lo referido en el *anexo 1* del acuerdo de voluntades.

Ahora bien, en cuanto la exigibilidad del título que sirve de base a la presente ejecución, vale decir que la misma estaba supeditada a un plazo, el cual feneció el 8 de septiembre de 2021, sin que de la lectura de su clausulado se verifique la existencia de una condición, siendo *en principio*, exigible la obligación al momento de la presentación de la demanda - *16 de diciembre de 2021*. En cuanto a la licencia de construcción que ahora echa de menos el contratista demandado como una condición para la exigibilidad del mismo, nada dijeron las partes en el contrato que suscribieron, de lo que podría inferirse que la obligación de construcción contraída entre la señora Ochoa Manuel y el arquitecto Velasco Martínez no estaba supeditada a la obtención de una licencia de construcción, siendo el contrato ley para las partes (Art. 1602). Sin embargo, ante la falta demostrada de dicho requisito⁵ y cuya ausencia apenas se pone de presente al Juzgado con la interposición del recurso que se analiza, resulta pertinente indicar que la misma se trata de una condición legal que impide su exigibilidad judicial, al tenor de lo dispuesto en el artículo 99, numeral 1º de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo establecido en el artículo 7 del CGP. La norma especial reza:

⁴ De lo acordado.

⁵ Demostración que se obtiene, no solo con la manifestación efectuada por el ejecutado, sino además de la aceptación que de la misma hace la ejecutante al descorrer el traslado del recurso que se analiza - confesión, y el oficio librado por la Secretaría de Planeación el 24 de febrero de 2022 en el que la titular de esa cartera señaló "... verificado en la base de datos de esta dependencia no se encontró expediente que contenga licencia de construcción con el nombre antes mencionado, por otro lado, se logró identificar solicitud de licencia de construcción a nombre de ESTEFANIA OCHOA MANUEL, proceso que culminó con un desistimiento tácito mediante resolución 007155 del 18 de octubre de 2019".



“Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, **se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente**”. (Subrayas y negrillas ajenas al original)

Así pues, ordenar la terminación de una obra nueva de construcción sin el lleno de los requisitos legales, denota la falta del requisito de exigibilidad previsto en el artículo 422 el CGP, necesario para demandar ejecutivamente una obligación.

Corolario de lo anterior, el Despacho repondrá el mandamiento ejecutivo librado dentro del presente asunto el 24 de enero del año anterior, por ausencia de los requisitos formales de *claridad, expresividad y exigibilidad* del contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC2021.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 73 del CGP, el Despacho le reconocerá personería al mandatario del extremo pasivo, teniendo en cuenta que el poder arrimado al plenario cumple con los requisitos del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

En mérito de expuesto, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: ADECÚESE el trámite del presente proceso ejecutivo al procedimiento previsto para los procesos ejecutivos de mínima cuantía, en atención a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: REPONER el auto No. 0038-22 del veinticuatro (24) de enero de 2022, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de este proveído. En consecuencia,

TERCERO: REVÓQUESE el mandamiento ejecutivo librado dentro del proceso ejecutivo de la referencia, *por ausencia de los requisitos formales de claridad, expresividad y exigibilidad* del título que sirvió de base a la presente acción, contenidos en el contrato de obra civil No. ADZ-CAESOC2021.

CUARTO: ORDÉNSE el levantamiento de las medidas decretadas por cuenta del *sub-lite*. Por Secretaría **LÍBRENSE** los oficios pertinentes. **COMUNÍQUENSE** en la forma establecida en el artículo 11 de la Ley 2213 de 2022.

QUINTO. - RECONÓZCASE al Doctor JUSTIN JOSEP GORDON SMITH, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.010.210.301 expedida en Bogotá y portador de la T.P. No. 276.300 del C. S. de la J, como apoderado judicial del ejecutado, señor JOHN ALEXANDER VELASCO MARTÍNEZ, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA

Firmado Por:
Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 1
San Andres - San Andres

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: **2c2082eda28b2a93eef7d5303ee8289805df60cf5dcf4b9a59ddb841eae9fbda**
Documento generado en 13/02/2023 03:57:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>